

**UCHWAŁA NR LI/485/2023  
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 24 maja 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXIII/238/2021 Rady Gminy Czernica z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r., Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, w zakresie obrębów geodezyjnych Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka, zwaną dalej zmianą Studium.

**§ 2.** Granicę obszaru objętego zmianą Studium określono w załącznikach Nr 2, 3 i 5 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) ujednolicony tekst studium, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) ujednolicony rysunek studium w skali 1:10 000 pt. „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego”, stanowiący załącznik Nr 2;
- 3) ujednolicony rysunek studium w skali 1:10 000 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego”, stanowiący załącznik Nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany Studium w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiący załącznik Nr 4;
- 5) dane przestrzenne tworzone dla zmiany Studium, stanowiące załącznik Nr 5.

**§ 4.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy Czernica

**Jarosław Jagielski**

## Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr LI/485/2023 Rady Gminy Czernica z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica

## **Tekst Jednolity**

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

zmiany w tekście Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czernica, wprowadzone na podstawie uchwały Rady Gminy Nr XXII/176/2016 z dnia 8 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica zaznaczono kolorem czerwonym

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

zmiany w tekście Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czernica, wprowadzone na podstawie uchwały Rady Gminy Nr XXIII/238/2021 z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r. zaznaczono kolorem zielonym

# **CZEŚĆ A.**

## **WSTĘP**

## 1. WPROWADZENIE.

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

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

Przy sporządzaniu Studium uwzględniono w szczególności:

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

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

Zgodnie z wymogami ustawowymi (art. 10 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) Studium składa się z części tekstowej i graficznej – rysunków Studium. **Tekst** niniejszego **Studium** podzielono na trzy części. Pierwsza ("A") zawiera wstępne informacje m.in. o zawartości dokumentu, jego roli (niniejszy rozdział) i prawnej podstawie sporządzenia oraz o podstawowych celach Studium. Część druga ("B") przedstawia uwarunkowania rozwoju przestrzennego podzielone na 12 rozdziałów branżowych, pogrupowanych w trzech działach: uwarunkowania środowiskowe, uwarunkowania społeczno-gospodarcze i uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania przestrzennego i struktury własności gruntów. Na końcu każdego rozdziału zamieszczono syntetyczny zapis uwarunkowań wynikających z charakteru i stanu poszczególnych branż. Część trzecia ("C") zawiera określenie kierunków rozwoju przestrzennego ujęte w 21 kolejnych rozdziałach, wraz uzasadnieniem zawierającym objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń studium. Uzupełnieniem niniejszego tekstu Studium jest część graficzna, na którą składają się **dwa rysunki** w skali 1:10000, obejmujące cały obszar gminy Czernica. Nadano im tytuły:

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

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

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

## 2. PODSTAWA PRAWNA.

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

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

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

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

### Współpraca:

- inż. Rina Angelow
- Karolina Czyż

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

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

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

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

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

2.3.1. Uchwała w sprawie uchwalenie powyższej zmiany „studium” podjęta została przez Radę Gminy Czernica uchwałą nr XI/95/2019 z dnia 23 października 2019 r.

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

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

2.4.1. Uchwała w sprawie uchwalenia powyższej zmiany „studium” podjęta została przez Radę Gminy Czernica uchwałą nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r.

2.5 Na podstawie uchwały Rady Gminy Nr XXIII/238/2021 z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r. dokonano zmian wyróżnionych kolorem zielonym.

2.5.1. Uchwała w sprawie uchwalenia powyższej zmiany „studium” podjęta została przez Radę Gminy Czernica uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r.

### 3. CELE STUDIUM.

1. Celem polityki przestrzennej, zapisanej w niniejszym Studium, jest w szczególności:

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

2. Główne przesłanki dla podejmowania decyzji planistycznych w kierunku osiągnięcia ww. celów to:

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

*przyrodniczych:*

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



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

*kulturowych:*

- h) krajobrazu kulturowego,
  - i) zabytkowych obiektów kulturalnych,
  - j) zabytkowych obiektów i terenów archeologicznych,
  - k) zespołów objętych ochroną konserwatorską,
- 5) wskazanie powierzchni terenów z przeznaczeniem na zalesienie,
  - 6) wskazanie rozwiązań komunikacyjnych usprawniających powiązania wewnętrzne i zewnętrzne gminy (z uwzględnieniem nowych terenów przewidzianych pod rozwój osadnictwa i różnych aktywności gospodarczych),
  - 7) wskazanie zasad uzbrojenia terenów (z uwzględnieniem terenów rozwojowych osadnictwa i aktywności gospodarczych),
  - 8) wskazanie obszarów zagrożenia powodziowego.

#### 4. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY.

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

- Powierzchnia: 83,6 km<sup>2</sup> (8361 ha); 0,4% powierzchni województwa i 7,5% powierzchni powiatu
- Struktura użytkowania terenów:
  - użytki rolne 65,5%
  - lasy i zadrzewienia 20,5%
  - wody powierzchniowe 4,4%
  - tereny osadnicze i rekreacyjne 3,0%
  - tereny komunikacyjne 4,0%
  - pozostałe (w tym wody, nieużytki, użytki kopalniane itp.) 2,5%
- Ludność: 8783 (2004 r. – według statystyki publicznej); 8,8% populacji powiatu wrocławskiego.
- Średnia gęstość zaludnienia 105 osób/km<sup>2</sup> (województwa – 149 osób/km<sup>2</sup>, powiatu – 89,0 osób/km<sup>2</sup>).
- Liczba sołectw: 13, miejscowości: 14 jednostek osadniczych (13 wsi i 1 przysiółek)
- Wiodące funkcje: mieszkalnictwo, rolnictwo, rekreacja.
- Główne elementy układu komunikacyjnego:
  - droga wojewódzka nr 455,
  - droga powiatowa nr 1535D,
  - linia kolejowa o znaczeniu państwowym oraz linia drugorzędna.

## **CZEŚĆ B.**

# **UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA - PRZESTRZENNEGO**

## **DZIAŁ I.**

# **UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE**

## **5. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.**

### **5.1. Abiotyczne elementy środowiska.**

#### **5.1.1. Klimat.**

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

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

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

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

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

#### **Stan czystości powietrza.**

Na terenie gminy Czernica nie prowadzi się monitoringu zanieczyszczeń powietrza. Najbliższe punkty monitoringu pasywnego znajdują się w Siechnicach i w Jelczu-Laskowicach. Na podstawie danych z tych punktów pomiarowych można przybliżeniu określić średnioroczne stężenie dwutlenku siarki na około  $5,0-5,8\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ , a dwutlenku azotu na około  $18\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Nie występuje więc przekroczenie dopuszczalnej normy imisji tych substancji (dotyczy  $\text{NO}_2$ , średnioroczne stężenie  $\text{SO}_2$  nie jest bowiem normowane). Zaznacza się wyraźna sezonowość w stężeniach zanieczyszczeń w powietrzu.; w sezonie grzewczym stężenie  $\text{SO}_2$  osiąga ponad  $7,0\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ , a  $\text{NO}_2$  do  $25,0\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ , podczas gdy w sezonie pozagrzewczym odpowiednie wskaźniki wynoszą: nieco ponad  $3,0\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3\text{ SO}_2$  i ponad  $10,0\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3\text{ NO}_2$ .

### 5.1.2. Rzeźba terenu.

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

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

### 5.1.3. Warunki geologiczne i surowce mineralne.

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

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

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

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

### Złoża udokumentowane i eksploatowane

#### *Chrzastawa Wielka Południe*

~~Złoże zarejestrowane – uproszczona dokumentacja geologiczna z 2000 r., kategoria C1; surowiec – piasek, kruszywo naturalne, drobne; posiada koncesję (Nr 7/E/2000 do dnia 10.07.2020 r. Spółka Cywilna „PIASKOP”). Wg bilansu zasobów kopalin na stan~~

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

#### ***Chrzastawa Wielka Północ***

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

#### ***Chrzastawa Wschód***

Kod złoża - KN 15343; surowiec – kruszywo naturalne; podtyp kopaliny – piasek; posiada koncesję (Nr 8/E2012 do dnia 31.12.2032 r. – „PIASKOP 2”); powierzchnia udokumentowanego złoża – 15,780 ha. Wyznaczono teren (1.TG) oraz obszar górniczy (1.OG). Granice występowania złoża oznaczono 1.ZŁ.

### **Złóża udokumentowane i nie eksploatowane**

#### ***Czernica – Ratowice***

Złoże zarejestrowane – dokumentacja geologiczna z 1980 r. oraz dodatek do dokumentacji nr 1 z 1997 r.; surowiec – kruszywo naturalne; koncesja Nr 15/E/97 do dnia 01.12.2007 r. – Przedsiębiorstwo Budownictwa Hydrotechnicznego i Produkcji Kruszyw „HYDROKRUSZ” Sp z o.o. wygasła decyzją Nr 5/WE/2005 z dnia 29.06.2005 r. Wg bilansu zasobów kopalin na stan 31.12.2004 r. zasoby geologiczne bilansowe tego złoża wyniosły 4089 tys. ton, a zasoby przemysłowe – 486 tys. ton. Granice występowania złoża oznaczono 3.ZŁ. Położenie złoża – w zasięgu występowania gleb IV klasy bonitacyjnej i gleb organicznych.

#### ***Chrzastawa Mała I***

Kod złoża - KN 4348. Złoże zarejestrowane – uproszczona dokumentacja geologiczna z 1997 r., kategoria C1; surowiec – piasek; zasoby – 4094,2 tys. ton; użytkownik – P. Simiczyjew. Nie posiada koncesji na prowadzenie wydobywania. Granice występowania złoża oznaczono 4.ZŁ.

#### ***Chrzastawa Wielka II***

~~Złoże zarejestrowane – karta rejestracyjna z 1993 r., kategoria C1; surowiec – kruszywo naturalne; zasoby – 222 tys. ton; użytkownik – Agencja Produkcyjno-Handlowo-Usługowa „LERYX”. Nie posiada koncesji na prowadzenie wydobywania i nie figuruje w bilansie zasobów. Granice występowania złoża oznaczono 5.ZŁ.~~

#### ***Chrzastawa Wlk.-S***

Kod złoża - KN 8305; surowiec – kruszywo naturalne; podtyp kopaliny – piasek; brak koncesji na wydobywanie kopaliny; powierzchnia udokumentowanego złoża – 4,269 ha. Granice występowania złoża oznaczono 5.ZŁ.

#### ***Łany***

Złoże zarejestrowane – uproszczona dokumentacja geologiczna z 1964 r.; surowiec – piasek; zasoby – 543,6 tys. ton; mała miąższość złoża; brak koncesji na wydobywanie kopaliny; figuruje w bilansie zasobów. Położenie złoża - w strefie gleb IV i wyższych klas bonitacyjnych

oraz na projektowanym obszarze chronionego krajobrazu. Granice występowania złoża oznaczono 6.ZŁ.

### ***Łęg (Ratowice)***

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

### ***Ratowice***

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

### **Obszary perspektywiczne**

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

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

~~Spśród wytypowanych obszarów tylko złożo w Chrzastawie Wielkiej położone jest w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu.~~

### **Obszary przebadane**

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

## **5.1.4. Warunki wodne.**

### **5.1.4.1. Wody powierzchniowe i zagrożenia powodziowe.**

Wody powierzchniowe stanowią istotny czynnik środowiskowy i gospodarczy. Największym ciekim powierzchniowym gminy Czernica jest rzeka Odra, jednakże większość wód odprowadzana jest z obszaru gminy przez bogaty system rowów do jej prawobrzeżnego dopływu – Widawy. Obecnie szereg rowów i cieków jest bezwodna albo woda stoi tylko na pewnych odcinkach. Na odcinku Jeszkowice – Kamieniec Wrocławski istnieje kanał żeglowny Odry ze służą w Janowicach.

W dolinie Odry występują duże i cenne przyrodniczo formy starorzeczy; niektóre z nich zostały antropogenicznie przekształcone. Tak zbiornik Bajkał (zaadaptowany dla celów rekreacyjnych – obecnie akwen zarybiony), jak i zbiornik w rejonie Ratowic, powstały w wyrobisku poeksploatacyjnym materiałów budowlanych. W Nadolicach Wielkich, Chrzastawie Wielkiej i Ratowicach znajdują się duże stawy. Ponadto na obszarze gminy występują niewielkie zbiorniki wód stojących w wyrobiskach poeksploatacyjnych piasków bądź żwirów oraz małe stawy w pobliżu istniejących gospodarstw.

Rzeka Widawa, ze względu na płytkie koryto, często zalewa okoliczne łąki. Teren jej oddziaływania, a także jej dopływów: Przerowy, Mrówki i Granicznej, zaznacza się pasmem gruntów podmokłych w rejonie Chrzastawy Wielkiej, Chrzastawy Małej, Nadolic Wielkich i Krzykowa. Rejony podmokłe występują również na terenie terasy zalewowej Odry.



### **Zagrożenia powodziowe.**

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

W następnych latach doszły dodatkowe utrudnienia w utrzymaniu wałów odrzańskich w należyłym stanie związane z:

- niewłaściwym zagospodarowaniem gruntów i trwałą zabudową (odcinkami) aż do stopy wału, np. ogródki działkowe, ogrody przydomowe,
- brakiem dróg dojazdowych wzdłuż wałów,
- niewłaściwym zagospodarowaniem międzywała (nadmierne zadrzewienia i inne trwałe inwestycje),
- brakiem środków finansowych na pielęgnację i konserwację wałów, oczyszczenie i pogłębienie dna rzek oraz utrzymanie strażników wałowych.

Generalnie wały odrzańskie wymagają modernizacji i prace takie zostały podjęte po wielkiej powodzi z lipca 1997 roku. W 1999 r. w ramach zadania: „Łany – Kamieniec Wrocławski – Jeszkowice (naprawa lokalnych uszkodzeń wału prawostronnego rzeki Odry) naprawionych zostało 1150 m wału. Z porównania maksymalnych stanów wód z powodzi 1977 r. i 1985 r. ze stanem I-ej kulminacji powodzi w lipcu 1997 r. – stwierdzić należy, że była ta ostatnia powodzią większą. Maksymalne stany powodziowe w lipcu 1997 r. przekroczyły wszystkie dotychczasowe stany od 1,0 do 2,0 m. Ze wstępnie przeprowadzonych przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej (IMGW) obliczeń wynika, że maksymalny przepływ rzeki Odry w przekroju Trestno, w czasie omawianej powodzi, wynosił od 3000 do 3300 m<sup>3</sup>/s, co odpowiada przepływowi o prawdopodobieństwie  $p = 0,04\%$ . Biorąc pod uwagę rozległość powodzi (od terytorium Czech do Słubic) i straty materialne jakie wyrządziła, charakter powodzi w lipcu 1997 r. można określić jako katastrofalny.

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

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

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

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

Obszar zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r., nie znajduje się w zasięgu:

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

Obszar zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

Ponadto, część obszaru objętego zmianą studium znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

### **Czystość wód.**

Wody rzeki Odry na odcinku przepływającym przez gminę Czernica w ocenie ogólnej zostały uznane za pozaklasowe (non). Na taką ocenę wpłynęły w szczególności ponadnormatywne wskaźniki fizyczno – chemiczne i hydrobiologiczne, w szczególności zasolenia, przewodności elektrolitycznej, stężenia sodu oraz chlorofilu „a”. Pod względem stanu sanitarnego wody te zaliczono do klasy III. Korzystnie przedstawiły się natomiast wskaźniki zawartości tlenu rozpuszczalnego, azotanu azotanowego, ogólnego i amonowego oraz siarczanów (I klasa). Główne źródła zanieczyszczenia rzeki Odry znajdują się poza granicami gminy (powyżej odcinka przepływającego przez gminę), są to m.in.: Zakłady Papiernicze w Oławie (ścieki przemysłowe, bytowe i deszczowe), oczyszczalnia ścieków w Oławie, PPWMN „Wtórnet”, baza PKS i POLMOZBYT w Oławie, oczyszczalnia ścieków w Jelczu–Laskowicach, Jelczańskie Zakłady Samochodowe, oczyszczalnia ścieków Święta Katarzyna w Siechnicach. Obserwuje się na przestrzeni kilku ostatnich lat poprawę stanu czystości wód rzeki Odry, zwłaszcza w zakresie stężenia związków biogennych oraz stanu sanitarnego. Na wysokim poziomie utrzymuje się natomiast zasolenie.

O stanie czystości wód rzeki Widawy decydowały stężenia azotu aktywnego i fosforu (III klasa czystości); pod względem wskaźników fizyko – chemicznych wody tej rzeki zaliczono ogólnie do klasy II. Na ogólną ocenę określającą wody Widawy na odcinku przepływającym przez gminę za pozanormatywne (non) zdecydował stan sanitarny. Na terenie gminy nie wskazano istotnych źródeł zanieczyszczenia wód rzeki Widawy. Z najważniejszych źródeł zanieczyszczeń znajdujących się powyżej granic gminy wymienia się m.in.: oczyszczalnię w

Stradonii Wierzchniej i Bierutowie oraz Przetwórnię Owocowo– Warzywną w Dziadowej Kłodzie, gorzelnię w Pasadowicach, Przedsiębiorstwo SELGROS Sp. z o.o. w Długołęce. W ostatnim dziesięcioleciu obserwuje się wyraźny spadek stężeń zanieczyszczeń w wodach rzeki Widawy, co jest efektem porządkowania gospodarki wodno– ściekowej, w szczególności na terenie województwa opolskiego (wszystkie dane z 2002 r. za: *[Raport o stanie środowiska w województwie dolnośląskim. Biblioteka Monitoringu Środowiska. Wrocław 2003 r.]*).

#### **5.1.4.2. Wody podziemne.**

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

- poziom czwartorzędowy,
- poziom trzeciorzędowy.

Według podziału hydrogeologicznego Polski gmina leży w regionie niecki wrocławskiej, podregionie wrocławskim (XVc), gdzie użytkowe wody podziemne występują w utworach czwartorzędu, reprezentowanych głównie przez osady dolinne Odry. Wody czwartorzędowe wymagają odmanganiania i odżelaziania. Czwartorzędowe wody doliny Odry objęto Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych nr 320 – „Pradolina Odry” o najwyższej (ONO) i wysokiej (OWO) ochronie. Wody występują tam w środowisku porowym; średnia głębokość – 12 m ppt, moduł zasilania wynosi 5,2 l/s/km<sup>2</sup> a zasoby – 225 tys. m<sup>3</sup>/d. Jakość wód czwartorzędowych na terenie gminy nie jest monitorowana.

Poziomy wodonośne w utworach trzeciorzędowych mają słabą wodonośność. Jakość tych wód jest monitorowana w Nadolicach Wielkich (studnia wiercona). W II półroczu 2003 r. wody te zakwalifikowano do II klasy w zakresie zawartości Ba, Mn oraz PO<sub>4</sub>, a do III klasy – w zakresie Sr (siarczanów), PE (przewodności elektrycznej właściwej) i HCO<sub>3</sub> (wodorowęglanów). W klasyfikacji ogólnej tym trzeciorzędowym wodom przypisano klasę III.

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

#### **5.1.4.3. Stan systemów melioracyjnych.**

Duża część gruntów rolnych posiada rozbudowaną sieć melioracyjną. Stary, ponemiecki drenaż pól jest rozpoznany w 5–10%. Rowy melioracyjne występują gęsto, a ich długość całkowita wynosi 176 km. Tylko 10% rowów rocznie poddawanych jest konserwacji, reszta jest zarośnięta i często niedrożna z powodu braku odpowiednich środków.

Większość rowów znajduje się pod opieką Gminnej Spółki Wodnej skupiającej 8 sekcji wiejskich. Gminna Spółka Wodna zrzeszona jest w Rejonowym Związku Spółek Wodnych, w skład którego wchodzi gminy: Czernica, Jelcz–Laskowice, Oława, Domaniów. Natomiast rzeki: Graniczna, Bierzwienna, Mrówka, Przerowa i Piskorna, do których spływają wody z rowów, są w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu.

Z uwagi na duże obszary z płytką wodą gruntową występuje potrzeba stosowania melioracji. Istniejąca sieć melioracyjna wymaga więc stałej i pełnej konserwacji.

#### **5.1.5. Warunki glebowe.**

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

### Walory produkcyjne przestrzeni rolniczej.

**Grunty orne** i ich przydatność rolnicza.

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

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

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

Tabela nr 5.1. Udział gruntów według klas bonitacyjnych.

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

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

Udział poszczególnych klas bonitacyjnych w przestrzeni rolniczej obrębów Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka przedstawia Tabela nr 5.1.1

Tabela nr 5.1.1 Udział gruntów według klas bonitacyjnych w obrębach Chrząstawa Mała i Chrząstawa Wielka.

klasa	grunty orne (%)	użytki zielone (%)	ogółem (%)
I	-	-	-
II	-	-	-
III	2,6	-	2,6
IV	29,1	88,1	29,6
V	45,1	11,9	44,8
VI	23,2	-	22,9
VIz	-	-	-

W klasach bonitacyjnych II–III zlokalizowanych w obrębach Chrząstawa Mała i Chrząstawa Wielka, znajduje się 2,6% użytków rolnych, a w klasach IV-VI znajduje się ponad 97,4% użytków rolnych. W stosunku do danych przestrzeni rolniczej całej gminy obręby te charakteryzują się wysokim udziałem gruntów klas niskich.

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

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

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

\* Udział w powierzchni gminy.

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

Tabela nr 5.2.1 Struktura użytków rolnych, lasów i gruntów leśnych w 2021 r. dla obrębów Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka

LP		Chrzastawa Mała		Chrzastawa Wielka	
		ha	%	ha	%
1	Użytki rolne	526,6	48,8	706,5	42,0
W tym					
	Grunty orne	305,3	58,0	432,8	61,3
	Sady	0,9	0,2	2,0	0,3
	Łąki	182,0	34,6	221,6	31,4
	Pastwiska	38,4	7,3	50,1	7,1
2	Lasy i grunty leśne	450,8	41,8	828,4	49,3

\* *Udział w powierzchni obrębu.*

Pomimo niezbyt korzystnych uwarunkowań agrarnych, przestrzeń rolnicza obrębów Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka obejmuje niemal 45% ich powierzchni (średnio w województwie dolnośląskim – 58,2%), przy wysokim udziale lasów – powyżej 46%; lesistość jest znacznie wyższa od przeciętnej dla województwa dolnośląskiego i znacznie wyższa niż przeciętna dla – zdominowanego przez przestrzeń rolniczą - powiatu wrocławskiego.

## 5.2. Biotyczne elementy środowiska.

Lasy gminy zgrupowane są w dwóch największych kompleksach - na wschód i na południe od Chrzastawy Wielkiej oraz w rejonie Wojnowic. Dwa inne większe zespoły znajdują się ponadto w dolinie rzeki Odry, w pobliżu akwenu „Bajkał” i Gajkowa. Mniejsze zespoły leśne położone są w pobliżu wsi Krzyków, Nadolice Wielkie i Jeszkowice. Lesistość gminy – jak wcześniej wspomniano – jest niewielka i wynosi niespełna 20% powierzchni gminy; 21,6 ara/mieszkańca.

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

Lasy w starorzeczu rzeki Odry – to głównie lasy łęgowe, szczególnie wartościowe przyrodniczo. Drzewostan tych lasów zbudowany jest w przewadze z dębu przy niewielkim udziale jesionu i osły. Pozostałe kompleksy leśne to siedliska borowe i siedliska lasu mieszanego z przewagą sosny (~70%), dębu (~20%) i pozostałych gatunków (10%).

Ze względu na walory rekreacyjne i przydatność dla celów gospodarczych podzielono lasy na trzy grupy. W klasyfikacji wzięto pod uwagę następujące warunki: siedlisko, podszyty i runo, dostępność, wiek drzewostanu, walory estetyczne, itp. (opracowanie fizjograficzne dla gminy). W grupie I znalazły się lasy o korzystnym siedlisku, odpowiedniej zawartości drzew i wieku drzewostanu - z reguły powyżej 100 lat. Nadają się one dla rekreacji obotnioniedzielnej. W II grupie znalazły się różnowiekowe lasy z reguły podmokłe, z licznymi podszytami i o ograniczonej dostępności. Mimo pewnych walorów estetycznych są one mało przydatne dla rekreacji. W grupie III znalazły się lasy młode, do 40 lat, bardzo wilgotne i podmokłe. Penetracja jest tam możliwa jedynie po ścieżkach i duktach leśnych. Lasy te są nieprzydatne dla rekreacji.

## 5.3. Stan środowiska i źródła zagrożeń.

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

- miejscowe niewielkie zakłady produkcyjne i usługowe, tj. piekarnie, stolarnie, lakiernie i zakłady usług blacharskich, zakłady kamieniarskie, stacje paliw, zakłady betoniarskie i inne, które są zlokalizowane pośród terenów mieszkaniowych lub w ich bliskim sąsiedztwie, na ogół spełniają one jednak warunki stawiane przez przepisy o

ochronie środowiska, ale w niektórych przypadkach stwarzać mogą „uciążliwości sąsiedzkie”,

- składowisko odpadów komunalnych – położone w znacznej odległości od zabudowy mieszkaniowej,
- oczyszczalnia ścieków położona w Kamieńcu Wrocławskim – uciążliwość zapachowa,
- pola irygacyjne w Dobrzykowicach – uciążliwość zapachowa,
- urządzenia energetyki (linie napowietrzne wysokiego napięcia) i gazownictwa,
- istniejące nielegalne wysypiska odpadów,
- czynne wyrobiska piasku i żwiru,
- tereny nieużytków poeksploatacyjnych, które wpływają niekorzystnie na krajobraz i warunki przyrodnicze, gdyż z reguły stają się dzikimi wysypiskami śmieci; wymagają rekultywacji,
- trasy komunikacyjne - uciążliwość hałasowa i oddziaływanie spalin znaczne jeszcze w odległości 50 m od trasy, dotyczy to także zelektryfikowanej trasy kolei,
- nadmierne zużycie środków ochrony roślin i nawozów odbija się negatywnie na czystości wód powierzchniowych; w pasie terenów do 7 m od brzegu cieków i zbiorników stojących, należy wykluczyć stosowanie tych środków oraz stosowanie orki (optymalna byłaby strefa o szerokości 50 metrów).

Ponadto negatywny wpływ na czystość powietrza atmosferycznego w gminie mają:

- małe kotłownie koksowe w niektórych zakładach produkcyjnych i usługowych oraz kotłownia osiedlowa w Czernicy,
- opalane węglem przestarzałe paleniska stosowane jeszcze w większości gospodarstw domowych,
- źródła zewnętrzne (m.in. napływ zanieczyszczeń z Wrocławia i Jelcza- Laskowic).

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

#### **5.4. Stan prawny.**

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

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

1a. W północnej części obrębu Chrzastawa Wielka, w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., występuje **Specjalny Obszar Ochrony NATURA 2000 „Lasy Grędzińskie”** obejmujący specjalny obszar ochrony siedlisk (PLH020081), wyznaczony na mocy rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk *Lasy Grędzińskie (PLH020081)* - Dz. U. z 2021 r. poz. 2208.

##### **2. Pomniki przyrody.**

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

Tabela nr 5.3. Pomniki przyrody zarejestrowane.

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

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

Nr inwent.	Gatunek	Miejscowość	Forma występowania, położenie	Wielkość (obwód pnia na wysokości 130 cm)
33.	Wiąz szypułkowy <i>Ulmus laevis</i>	Nadolice Wielkie	pojedyncze drzewa;	
38.	Sosna czarna <i>Pinus nigra</i>	Nadolice Wielkie	pojedyncze drzewa położenie - park podworski	212 cm
51.	Platan klonolistny <i>Platanus acerifolia</i>	Jeszkowice pojedyncze drzewa	położenie - tereny gospodarcze	410 cm
51.	Platan klonolistny <i>Platanus acerifolia</i>	Jeszkowice pojedyncze drzewa	położenie - tereny gospodarcze	430 cm
52.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> Jeszkowice	(Elektrownia - Janowice)	grupa drzew jednogatunkowa; położenie - na wale przeciwpowodziowym	410 cm 340 cm 430 cm (pnie puste – wypalone)
51.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Jeszkowice (Elektrownia - Janowice)	pojedyncze drzewa położenie - na wale przeciwpowodziowym	387 cm
51.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Łany pojedyncze drzewa	położenie - na wale przeciwpowodziowym	486 cm



51.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Łany pojedyncze drzewa	położenie - w południowej części wsi, przy drodze na wały nadodrzańskie	390 cm
-----	--	------------------------	---	--------

Według opracowania „Drzewa Dobrej Widawy - dziedzictwo przyrodniczo - kulturowe obszaru działania LGD Dobra Widawa” Fundacja Aquila, w obrębach Chrzastawa Wielka i Chrzastawa Mała występują istniejące drzewa kwalifikowane jako pomniki przyrody:

- dąb szypułkowy – pojedyncze drzewo (w Chrzastawie Małej),
- jesion wyniosły – pojedyncze drzewo (w Chrzastawie Wielkiej),
- olsza czarna – dwa pojedyncze drzewa i grupa czterech drzew (w Chrzastawie Wielkiej).

Dodatkowo w gminie Czernica występują zadrzewienia o charakterze liniowym. Pomimo, że aleje tworzą drzewa niespełniające wymagań kwalifikacji do pomników przyrody to szpalery na całej ich długości są istotnym uwarunkowaniem środowiskowym. W obrębach Chrzastawa Wielka i Chrzastawa Mała, wzdłuż ul. Wrocławskiej zlokalizowana jest aleja wielogatunkowa z dominacją jesionu wyniosłego i pomnikowymi dębami szypułkowymi. Jest to obustronny szpaler drzew o długości ok. 4 km, składający się ze 181 drzew (według: „Drzewa Dobrej Widawy - dziedzictwo przyrodniczo - kulturowe obszaru działania LGD Dobra Widawa” Fundacja Aquila).

### 3. Ochrona gatunkowa.

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

#### **Ptaki**

Na terenie gminy dawniej znajdowało się gniazdo bociana czarnego, które zostało zlikwidowane. Obecnie ptaki te pojawiają się w obrębie gminy, ale gniazda nie znaleziono. Wzdłuż dolin rzek Odry i Widawy i w obrębie kompleksów leśnych występują niektóre ptaki drapieżne, zwłaszcza myszołowy i jastrzębie. Gnieździ się tu również rzadka na Śląsku kania czarna. Dolina rzeki Widawy stanowi teren żerowania jedynej w tym rejonie łęgowej – pary bielika.

*Stanowiska numerowane ptaków chronionych:*

- Bocian biały (*ciconia ciconia*),
- Łabędź niemy (*Cygnus dor*),
- Żuraw (*Grus grus*),
- Krwawodziób (*Tringa fotonus*),
- Brzegówka (*Riparia riparia*),
- Remiz (*Remiz peudulinus*).

#### **Ssaki**

- Bóbr (*Castor*) – trzy stanowiska w rejonie Chrzastawy Małej i Wielkiej,
- Gacek brunatny (*Plecotus auritus*) - łącznie na terenie gminy zlokalizowano pięć kolonii gacka brunatnego obejmujące około 38 osobników i 2 inne gatunki nietoperzy: borowca wielkiego i nocka rudego,
- Kuna domowa (*Martes foina*),
- Gronostaj (*Mustela erminea*) – występuje bardzo rzadko,
- Łasica łaska (*Mustela nivalis*),

- Ryś (*Lynx lynx*) – był obserwowany na terenie leśnictwa Chrzastawa Wielka,

Inne drobne ssaki: kret, jeż, ryjówka aksamitna, rzęsorek rzeczek, zębiełek karliczek, występują na całym terenie gminy.

W granicach zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., zlokalizowany jest obszar występowania chronionego gatunku ssaków (Nocek łydkowłosy, kod:1318, wg Planu Zadań Ochronnych dla PLH020017).

### **Ryby**

Na jedenastu stanowiskach stwierdzono występowanie 23 gatunków ryb. Najatrakcyjniejszym gatunkiem jest żyjąca w Widawie koza złotawa (*Sabanejewia aurata*), znajdująca się na liście zwierząt zagrożonych wyginięciem. Oprócz niej w Widawie żyje ciekawy zespół karpiowatych reofilów z kleniem i jelcem. Stanowisko kozy złotawej w Widawie jest w szczególności zagrożone zniszczeniem w przypadku dalszej przebudowy koryta rzeki (prace hydrotechniczne). Należy zatem prace hydrotechniczne prowadzić tak, aby zabezpieczyć warunki dla ochrony tego gatunku, który w najbliższej przyszłości zostanie wciągnięty na listę gatunków chronionych.

Inne gatunki ryb, które występują w poszczególnych przebadanych stanowiskach, to:

- Szczupak (*Esox lucius*),
- Płoc (*Rutilus rutilus*),
- Jelec (*Leuciscus leuciscus*),
- Kleń (*Leuciscus cephalus*),
- Jaź (*Leuciscus idus*),
- Wzdreğa (*Scardinius erythrophthalmus*),
- Słonecznika (*Eurypyga helias*),
- Ukleja (*Alburnus alburnus*),
- Krap
- Leszcz (*Abramis brama*),
- Sum (*Silurus glanis*),
- Różanka (*Rhodeus amarus*),
- Kiełb (*Gopio*),
- Karaś (*Carassius carassius*),
- Karaś srebrzysty (*Carassius auratus gibelio*),
- Śliż (*Noemacheilus barbutulus*),
- Piskorz (*Misgurnus fossilis*),
- Koza złotawa (*Lobitis aurata*),
- Miętus (*Lota lota*),
- Ciernik (*Gasterosteus aculeatus*),
- Okoń (*Perca fluviatilis*),
- Sandacz (*Lucioperca lucioperca*).

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

### **Plazy i gady**

Herpetofauna gminy w części południowej związanej z Odrą i jej starorzeczami była do niedawna bardzo bogata gatunkowo i pod względem liczebności populacji. Wskutek regulacji rzeki Odry (lata 80.), postępującego obniżenia się poziomu wód gruntowych, zarastania i niszczenia starorzeczy, zasypywania śmieciami oraz zanieczyszczenia drobnych zbiorników wodnych, zaczęły gwałtownie zanikać niektóre gatunki.

W części południowej gminy stwierdzono obecność następujących gatunków herpetofauny:

- traszki zwyczajnej, grzebieniastej (*Triturus vulgaris, cristatus*),
- żaby trawnej, jeziorowej, wodnistej (*Rana temporaria, lessonae, Cyclorana platycephalia*),
- ropuchy zwyczajnej, zielonej (*Bufo bufo, viridis*),
- grzebuszki ziemnej (*Pelobates fuscus*),
- kumaka (*Bombina*),
- rzekotki drzewnej (*Hyla arborea*)
- jaszczurki zwinki i żyworodnej (*Lacerta agilis et vivipara*),
- padalca zwyczajnego (*Anguis fragilis*),
- zaskrońca zwyczajnego (*Natrix natrix*).

W części północnej, związanej z systemem wodnym Widawy i zespołem większych kompleksów leśnych w rejonie Chrzastawy Wielkiej, skład herpetofauny jest uboższy gatunkowo i ilościowo. Zagrożenia są tu jednak o wiele mniejsze i dotyczą głównie zaniku drobnych zbiorników wodnych, położonych w pobliżu wsi. Oprócz wymienionych wyżej gatunków płazów i gadów występują tutaj ponadto: żaba moczarowa (*Rana arvalis*), żaba śmieszka (*Rana ridibunda*), żmija zygzakowata (*Kipera berus*).

Aby uchronić istniejące gatunki konieczne są działania ochronne zmierzające do uratowania istniejących jeszcze starorzeczy, niewielkich zbiorników wodnych oraz resztek podsychających lasów w rejonie wsi: Kamieniec Wrocławski, Gajków i Czernica.

**Chronione gatunki roślin** (według opracowania: „Inwentaryzacja stanowisk roślin chronionych na terenie gminy Czernica” Jadwiga Anioł-Kwiatkowska. Uniwersytet Wrocławski – Instytut Botaniki, Wrocław – 1992 r.).

Na obszarze gminy stwierdzono 10 gatunków roślin chronionych na 94 stanowiskach, w tym pod ochroną częściową – 6 gatunków, natomiast pod ochroną całkowitą 4 gatunki. Największe skupienie stanowisk występuje we wschodniej części gminy, w dużym kompleksie lasów gospodarczych leśnictwa Chrzastawa (60 stanowisk roślin chronionych). Nieco mniej stanowisk stwierdzono w kompleksie leśnym należącym do leśnictwa Dębina. Natomiast w sąsiedztwie starorzeczy Odry, na terenach południowo-zachodniej części gminy, znajdują się dwa zespoły leśne, silnie jednak zdegradowane, w których zanotowano zaledwie kilka stanowisk gatunków chronionych:

- Bluszcz pospolity (*Hedera helix L.*),
- Grażel żółty (*Nuphar lutea*),
- Kalina koralowa (*Viburnum opulus L.*),
- Kocanki piaskowe (*Helichrysum arenarium (L.) Moench.*),
- Konwalia majowa (*Convallaria majalis L.*),
- Kopytnik pospolity (*Asarum europaeum L.*),
- Kruszyna pospolita (*Frangula alnus Mill.*),
- Porzeczka czarna (*Ribes nigrum*),
- Wawrzynek wilcze łyko (*Daphne mezereum L.*),
- Śnieżyczka przebiśnieg (*Galanthus nivalis L.*).

Dane przyrodnicze (pozyskane z zasobów Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska) dotyczące obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., obejmują: owady, ssaki oraz chronione gatunki roślin.

### **Ssaki**

- Bóbr europejski (*Castor*) – cztery stanowiska w rejonie Chrzastawy Małej i Wielkiej,
- Mopek (*Barbastella barbastellus*) – trzy stanowiska w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Lasy Grzędzińskie”,

- Nocek duży (*Myotis myotis*) – jedno stanowisko w rejonie Chrzastawy Małej,
- Wydra (*Lutra lutra*) – trzy stanowiska w rejonie Chrzastawy Małej i Chrzastawy Wielkiej.

### Owady

- pachnica dębowa (*Osmoderma eremita*) – w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Lasy Grędzińskie”,
- trzepla zielona (*Ophiogomphus cecilia*) - w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Lasy Grędzińskie”.

### Chronione gatunki roślin

Na obszarze obrębów Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka (po weryfikacji danych przyrodniczych z zasobów Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska) stwierdzono 7 gatunków roślin chronionych zidentyfikowanych w 27 stanowiskach. Stanowiska skupiają się w większości w dużym kompleksie lasów gospodarczych leśnictwa Chrzastawa w północno-wschodniej części obrębu Chrzastawa Wielka. Zidentyfikowano następujące gatunki roślin:

- Centuria pospolita (*Centaurium erythraea Rafn*),
- Długosz królewski (*Osmunda regalis L.*),
- Kocanki piaszkowe (*Helichrysum arenarium (L.) Moench.*),
- Kosaciec syberyjski (*Iris sibirica L.*),
- Naparstnica zwyczajna (*Digitalis grandiflora Mill.*),
- Śnieżyczka przebiśnieg (*Galanthus nivalis L.*),
- Wawrzynek wilczczyko (*Daphne mezereum L.*).

### 4. Lasy chronione.

Wszystkie lasy na terenie gminy Czernica zaliczono do lasów ochronnych. Gospodarka leśna prowadzona na terenie lasów jest więc podporządkowana utrzymaniu ich w stanie zapewniającym wypełnianie tych funkcji pozaprodukcyjnych. Ograniczeniu podlega więc intensywność użytkowania, a jednocześnie wydłużeniu okres odnawiania. Lasy grupy pierwszej – ochronne uznane zostały w oparciu o Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie zasad i trybu uznawania lasów za ochronne i zasad prowadzenia gospodarki leśnej z dnia 06.09.1992 r. (Dz. U. Nr 67 poz. 337).

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

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

#### 5.4.2. Zbiorniki wód podziemnych.

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

### 5.4.3. Ujęcia wód podziemnych.

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

### 5.4.4. Obszary proponowane do objęcia ochroną.

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

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

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

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

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

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

W przypadku użytku ekologicznego „Lasu Wojnowickiego wraz z łąkami nad Odrą” – zasięg tego obszaru chronionego został w niniejszym Studium skorygowany. Wykluczono z niego teren wcinający się klinem między wieś Łany a wieś Kamieniec Wrocławski i drogę wojewódzką nr 455. Ponadto w południowo-zachodniej części projektowanego użytku wyłączono niewielki fragment terenu, który został objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i przeznaczony pod zabudowę. Walory krajobrazowe tej części użytku straciły wartość na skutek zasypania części starorzecza Odry i zniszczenia istniejącego drzewostanu. Ponadto kolidowałyby z przebiegiem drogi głównej (obwodnicą miasta Wrocławia).

### 5.5. Przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska.

- 1) Kontrola istniejących zakładów pod względem zagrożeń dla środowiska, instalowanie urządzeń ograniczających emisję, zmiana technologii produkcji, likwidacja lub przeniesienie zakładów stanowiących uciążliwość dla sąsiadującej zabudowy.
- 2) Lokalizowanie inwestycji uciążliwych wyłącznie na terenach do tego wskazanych.
- 3) Modernizacja systemów ogrzewania; wprowadzenie paliw o niskich emisjach, odnawialnych źródeł energii, szersze wdrażanie niekonwencjonalnych systemów ogrzewania i źródeł energii cieplnej. Równocześnie wdrażanie termoizolacyjnych modernizacji budynków.
- 4) Opracowanie i wdrożenie programu zwiększenia zasobów wód powierzchniowych w gminie (mała retencja).
- 5) Dosadzanie zadrzewień, alei przydrożnych, zadrzewień śródpolnych, zadrzewień nad ciekami itp.
- 6) Modernizacja i rozbudowa systemów przeciwpowodziowych, z uwzględnieniem możliwości stosowania proekologicznych metod zabezpieczeń; hamowanie ekspansji zabudowy na tereny zalewowe, co ograniczy wydatki na ich ochronę i ewentualne szkody wywołane powodzią.

- 7) Realizacja systemów gospodarki ściekowej; dążenie do pełnego wyposażenia istniejących i planowanych terenów zainwestowanych w systemy odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych i przemysłowych.
- 8) Organizacja kompleksowego systemu zbierania, wywozu i unieszkodliwiania odpadów; likwidacja dzikich wysypisk.
- 9) Rekultywacja wyrobisk i nieużytków; tworzenie oczek wodnych, zabezpieczenie ostoi i tworzenie remiz dla zwierzyny.
- 10) Zalesianie gruntów marginalnych; wprowadzanie nowych i uzupełnianie istniejących zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.
- 11) Proekologiczne przekształcenie rolnictwa (rolnictwo ekologiczne) – dostosowanie kierunków produkcji i stosowanych agrotechnik do warunków siedliskowych i wrażliwości środowiska gruntowo-wodnego.

## **5.6. Uwarunkowania wynikające z walorów i stanu środowiska przyrodniczego.**

### **Uwarunkowania fizjograficzne dla zabudowy.**

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

- 1) Niekorzystne warunki fizjograficzne dla lokalizacji budownictwa wskazano wzdłuż koryta Odry i na najniższej terasie zalewowej w dolinie Widawy. Fragment współczesnej doliny Odry zbudowany jest z miękkoplastycznych mad podścielonych piaskami rzecznyymi, bądź na odwrót. Woda gruntowa występuje z reguły płycej niż 1 m. Ponadto warunki klimatyczne są tam niekorzystne z uwagi na podwyższoną wilgotność powietrza oraz możliwość tworzenia się zastoisk chłodu i koncentracji zanieczyszczeń powietrza.
- 2) Najlepsze warunki fizjograficzne dla budownictwa występują we wsi Czernica, na zachód od wsi Wojnowice, w rejonie Ratowic, Jeszkowic, Chrząstawy Małej, na zachód od układu osadniczego Chrząstawy Wielkiej, w rejonie Nadolic Wielkich (z wyjątkiem terenów położonych na zachód od południowej części wsi).
- 3) Średniokorzystne (w skali gminy) tereny budowlane występują w rejonach Nadolic Małych, w zachodniej części Krzykowa, na północ od Czernicy oraz w rejonie południowo-zachodniej części układu osadniczego Jeszkowic.
- 4) Na pozostałych, nie wymienionych w pkt 1-3 terenach gminy, warunki budowlane ocenia się jako mało korzystne (ale nie wykluczające zabudowy), głównie ze względu na płytko występujące wody gruntowe (w przewadze wyższa terasa zalewowa).

### ***Pozostałe uwarunkowania przyrodnicze***

- 1) Środowisko gruntowo-wodne na większości obszaru gminy jest wrażliwe na przenikanie zanieczyszczeń z powierzchni. Wynika to z wysokiej przepuszczalności podłoża (grunty piaszczyste i żwirowe; przewaga gleb lekkich) i płytko zalegającej wody gruntowej, w szczególności w zasięgu dolin. Istotne jest więc odpowiednie uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenach osadniczych oraz gospodarki odpadami stałymi. Warunki te stwarzają też ograniczenia w produkcji rolniczej – w kierunkach tej produkcji oraz w stosowanych agrotechnikach (ograniczone nawożenie, w tym stosowania gnojowicy oraz używania chemicznych środków ochrony roślin; ograniczone prowadzenie hodowli bezściółowej).
- 2) Użytkowe poziomy wód podziemnych, zwłaszcza trzeciorzędowych, są dostatecznie zabezpieczone przez zanieczyszczeniami z powierzchni. Ich jakość nie jest jednak

zadowalająca; wg badań monitoringowych, wody trzeciorzędowe zakwalifikowano do III klasy MJZWP, na stanowisku badawczym w Nadolicach Wielkich (studnia wiercona). Obszar gminy znajduje się w zasięgu zbiornika wód podziemnych wymagających ochrony – GZWP nr 320 – „Pradolina Odry” (wody czwartorzędowe); na terenie gminy nie prowadzi się monitoringu jakości tych wód.

- 3) Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikają ponadto z występowania znacznych terenów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, które przewiduje się objąć określonymi formami ochrony przyrody. Walory przyrodnicze mogą być poważnie zagrożone ze strony:
  - intensywnej urbanizacji, w tym ekspansji zabudowy mieszkaniowej,
  - wprowadzania technicznych zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
  - zagospodarowania rekreacyjnego,
  - modernizacji koryta rzecznej Odry jako drogi wodnej dla żeglugi towarowej.
- 4) W gminie, w dolinie Odry utworzono obszar NATURA 2000 „Grądy Odrzańskie”, obejmujący obszar specjalnej ochrony ptaków oraz wskazano potencjalny obszar ochrony siedlisk „Dolina Odry”. Z innych form ochrony przyrody w gminie uznano za pomnik przyrody jedno drzewo – jałowiec pospolity w Jeszkowicach przy ul. Głównej (ogród).
- 4a) W granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., występuje Specjalny Obszar Ochrony NATURA 2000 „Lasy Grędzińskie” obejmujący specjalny obszar ochrony siedlisk (PLH020081), lądowy korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym „Wzgórza Trzebnickie - Bory Stobrawskie” (LKEK), lądowy korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym (LKER), lądowy korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym „Śląsk 1” (LKEK), lądowy korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym (LKER) oraz rzeczny korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (RKEP).
- 5) W gminie przewiduje się utworzenie trzech użytków ekologicznych, a ponadto część gminy znajdzie się w zasięgu projektowanych: Parku Krajobrazowego „Dolina Środkowej Odry II”, Obszaru Chronionego Krajobrazu „Borowa Oleśnicka” (w dolinie rzeki Widawy) oraz (fragment) rezerwatu „Starorzecze koło Jelcza”. Wskazano też do ochrony jako pomniki przyrody 8 drzew, w tym 4 dęby.
- 5a) W granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., występują drzewa kwalifikowane jako pomniki przyrody oraz aleja drzew, wskazane do dodatkowej ochrony.
- 6) Znaczna część gminy, w tym jej obecne i przyszłe tereny osadnicze znajduje się w zasięgu zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie  $Q = 1\%$ .
- 7) Przestrzeń rolniczą gminy cechują przeciętne walory produkcyjne; gmina odznacza się natomiast (na tle powiatu) względnie wysoką lesistością (około 20%), chociaż niższą od przeciętnej województwa i kraju; największe kompleksy leśne występują we wschodniej i północno-wschodniej części gminy (rejon Chrzastawy Wielkiej); lasy gminy należą do lasów ochronnych: wodochronnych oraz ze względu na położenie w sąsiedztwie miasta Wrocławia, a także ze względu na II stopień uszkodzeń przemysłowych.

Dla obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., obowiązują uwarunkowania w zakresie stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia (dot. zagrożenia powodziowego) oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej, jak również występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów

odrębnych (obszar Natura 2000 „Grądy Odrzańskie”), zawarte w niniejszym rozdziale 5, w tym ze zmianami wprowadzonymi niniejszą zmianą studium. Ponadto nie występują: obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, a także tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

## **6. ŚRODOWISKO KULTUROWE.**

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

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

### **6.1. Strefy ochrony konserwatorskiej.**

#### ***Strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej***

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

W strefie „A” w szczególności należy:

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



otworów oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej.

Dodatkowo, dla zespołu kościelnego w strefie „A” (1.OK-A) w szczególności należy:

- zakazać nowej zabudowy,
- prowadzić działania konserwatorskie i rewaloryzacyjne kościoła i budynków plebani,
- utrzymać dotychczasowe zagospodarowanie terenu, rewaloryzować elementy historycznego układu, ogrodzeń, bram, obiektów sztuki sepulkralnej i zieleni,
- zamierzenia i działania inwestycyjne, na terenie zespołu i jego poszczególnych elementów oraz przy i w budynkach kościoła i plebani, prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Strefa „A” występuje w miejscowościach: Chrząstawa Wielka (1.OK-A), Dobrzykowice (2.OK-A), Gajków (3.OK-A), Jeszkowice - w rejonie śluzy „Janowice” - (4.OK-A) i Wieściszów - przysiółek wsi Nadolice Wielkie - (5.OK-A).

W strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają również wszystkie obiekty podziemne i pojedyncze znaleziska, oraz odkryte podczas remontów detale architektoniczne.

### ***Strefa „B” – ochrony konserwatorskiej***

Objęto nią obszary, na których zasadniczą wartość kulturową stanowi historyczny układ przestrzenny w sensie rozplanowania układu komunikacyjnego oraz rozmieszczenia i kształtu zewnętrznego zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem naturalnym. Układy zachowały się prawie we wszystkich miejscowościach gminy i stanowią jej historyczne dziedzictwo. W strefie „B”:

- należy wprowadzić obowiązek uzgadniania z właściwymi służbami konserwatorskimi zmian: historycznego układu dróg i ulic pod względem ich przebiegu i szerokości, a także placów i zieleni, zespołów pałacowo parkowych i folwarcznych,
- należy przestrzegać, aby nowo wznoszone obiekty swoim usytuowaniem dostosowane były do typu zabudowy charakterystycznego dla danej wsi (szczytowego, kalenicowego, zwartego lub luźnego) i wznoszone w odstępach zgodnych z jej tradycją,
- należy przestrzegać, aby relacje pomiędzy zielenią i krajobrazem naturalnym a zabudową, charakterystyczne dla danej wsi, były zachowane,
- należy przyjąć jako zasadę, że zakłady produkcyjne, usługowo-produkcyjne oraz większe zakłady naprawcze i większe przedsiębiorstwa handlowe zlokalizowane będą poza strefą chronioną; wyjątek mogą stanowić jedynie dawne folwarki, w przypadku możliwości zharmonizowania planowanych funkcji z zabytkowymi walorami zespołu,
- należy dążyć do usunięcia obiektów dysharmonizujących lub przekształcenia ich zgodnie z charakterem strefy,
- należy dążyć do rewaloryzacji zieleni na terenie strefy, w tym parków, cmentarzy, alei, zbiorników wodnych i ich otoczenia,
- zaleca się, by nowe budynki miały nie więcej niż dwie kondygnacje, w tym górna w poddaszu, posiadały dach dwuspadowy symetryczny, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
- w nowej zabudowie zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych,
- kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia, jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej danej wsi.

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

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

### ***Strefa „E” – ochrony ekspozycji***

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

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

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

### ***Strefa „K” – ochrony krajobrazu kulturowego***

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

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

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

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

**Strefa ochrony założen zieleni** – wyznaczona w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r. Obejmuje cmentarz położony na południe od wsi Chrzastawa Wielka (1.OZ). W strefie tej należy:

- zachować dotychczasową funkcję cmentarza
- dopuścić nowe inwestycje wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania tego terenu, przy założeniu niekolidowania z historycznym charakterem tego założenia,
- zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym obiekty sztuki sepulkralnej i zieleni,
- zabezpieczyć przed dewastacją mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych, pozostawić je na miejscu, stworzyć lapidarium lub zachować je w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

## **6.2. Strefy ochrony archeologicznej.**

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

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

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

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

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

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

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

## **6.3. Zabytki architektury.**

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

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

#### **6.4. Stanowiska archeologiczne.**

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

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

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

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

#### **Chrząstawa Mała**

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

Strefą „B” ochrony konserwatorskiej objęto ~~część południową centralną wsi, skupioną wokół niewielkiego, prostokątnego placu oraz część północną przechodzącą w zabudowania wsi Chrząstawa Wielka~~ głównych ulic z historyczną zabudową Chrząstawy Małej (1.OK-B).

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

#### *Wykaz zabytków architektury i budownictwa*

- Budynek gospodarczy, stodoła, ul. Wrocławska 93-95 (stary nr 47), mur., pocz. XX w.
- ~~Biblioteka Gminna Restauracja~~, d. Dom Ludowy, ul. Wrocławska ~~82~~ 97 (stary nr 49), mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Kolejowa 8 (stary nr 4), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Leśna 34 (stary nr 14), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Leśna 35 (~~stary nr 25~~), mur., 1910 r.
- Dom mieszkalny, ul. Leśna 39 (stary nr 25), mur., 1910 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 2, mur. -drew., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 8 (stary nr 6), mur., ok. ~~1910~~ 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 11 (stary nr 7), mur., ok. ~~1910~~ 1900 r.
- ~~Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 39.~~
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 48- (~~stary nr 14~~), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 61- (~~stary nr 19~~), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 68 (stary nr ~~30~~ 22), mur., ~~pocz. XX w.~~ lata 20-te XX w.

- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 73 (~~stary nr 37~~), mur., ~~ok. 1880 r.~~ pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 82 (stary nr 40 38), mur., ~~pocz. XX w.~~ lata 80-te XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 84 (~~stary nr 40~~), mur., pocz. XX w.

### Chrzęstawa Wielka

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

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

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

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

Wyznaczono strefę „OW” obserwacji archeologicznej, dla wsi o średniowiecznej metryce (~~3.OA-OW~~ 2.OA-OW), zabudowania zespołu dawnego młyna (3.OA-OW) oraz strefę „W” ochrony konserwatorskiej dla cmentarzyska przykościelnego (1.OK-W).

#### Wykaz zabytków architektury i budownictwa:

- Zespół kościelny:

- (I) kościół parafialny p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny, ul. Wrocławska 9 13, mur., 1859-1864 r. renow. 1914 i 1957 ~~oraz 1994 r.~~; Nr rejestru A/1185/665/W 08.05.1992 r.
- cmentarz, ul. Wrocławska 13, 2 poł. XIX w.
- magazyn na cmentarzu, mur., 2 poł. XIX w.

- Zespół plebani:

- plebania, ul. Wrocławska 13 (stary nr 9), mur., pocz. XX w.
- dom mieszkalno-gospodarczy (oficyna), ul. Wrocławska 13 (stary nr 9), mur., k. XIX w.

- Cmentarz ~~poewangelicki~~ parafialny, d. ewangelicki, na południowo-wschodnim krańcu wsi, ul. Dębowa, 2 poł. XIX w. (karta ewidencyjna).

- Klasztor sióstr Józefitek, ul. Wrocławska 18 (stary nr 14), ok. 1900 r.

- ~~Szkoła podstawowa~~ Dom mieszkalny, d. szkoła parafialna, ul. Wrocławska 15-17, mur., k. XIX w.

- Budynek gospodarczy, stodoła, ul. Wrocławska 16 (stary nr 12), mur., pocz. XX w.

- Budynek gospodarczy, ul. Wrocławska 11 (stary nr 7), mur., ~~k. XIX w.~~ ok. 1910 r.

- ~~Szopa, ul. Wrocławska 51 (stary nr 35), mur. - szach. drew., 1857 r.~~

- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Wrocławska 78 (stary nr 48), mur., 1919 r.

- Budynek mieszkalno-usługowy, d. Dom mieszkalno-przemysłowy, ul. Wrocławska 38-40 (stary nr 26/28), mur., ~~ok. 1890 r.~~ lata 20-te, 30-te XX w.

- ~~Dom mieszkalny, ul. Polna 1;~~

- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 9 (stary nr 5), pocz. XX w.

- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 11 (stary nr 7), mur., pocz. XX w.

- ~~Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 20 (stary nr 16), mur., pocz. XX w.~~

- ~~Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 23 (stary nr 15), mur., pocz. XX w.~~

- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 28-30-32-34 (stary nr 22), mur., l. 70. XIX, przebud. pocz. XX w.

- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 46 (stary nr 32), mur., ok. 1880 r.

- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 49 (stary nr 33), mur., pocz. XX w.

- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 53 (stary nr 37), mur., pocz. XX w.

- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 55 (stary nr 39), mur., ~~k. XIX, ok. 1870 r.~~ pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 65 (stary nr 45), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 72,74 (stary nr 44), mur., pocz. XX w.
- ~~- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 74.~~
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 80 (stary nr 50), mur., 1919 r.

### *Zabytki archeologiczne*

Obszar AZP 80-31:

(1) osada; XV – XVI w., stanowisko nr 2/4; bez lokalizacji  
ślad osadnictwa; kultura łużycka, okres halsztacki, stanowisko nr 1/3

### **Czernica**

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

Strefą „B” ochrony konserwatorskiej objęto centralną część wsi, o średniowiecznej metryce wraz z zabudowaniami na wschód i zachód od centrum (4.OK-B).

Strefą ochrony zieleni objęto teren cmentarza we wschodniej części wsi (2.OZ).

Strefą „E” ochrony ekspozycji objęto widok na średniowieczne grodzisko położone w południowej części wsi, granica przebiega wzdłuż drogi na południe i muru południowego dawnego folwarku (1.E).

Wyznaczono strefę „W” ochrony konserwatorskiej dla grodziska stożkowatego, położonego w południowej części wsi, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 90/Arch. z dnia 01.01.1965 roku (2.OK-W).

Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej, dla wsi o średniowiecznej metryce (4.OA-OW).

### *Wykaz zabytków architektury i budownictwa*

- Cmentarz katolicki, we wschodniej części wsi
- Dzwonnica pożarowa, mur., pocz. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Fabryczna 3, mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Fabryczna 5, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Fabryczna 1 (stary nr 9), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Kochanowskiego 3 (stary nr 5), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ob. Urząd Gminy, ul. Kolejowa 3, mur., ok. 1920 r.
- Dom mieszkalny, ul. Kolejowa 1, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Odrzańska 7 (stary nr 5), mur., ok. 1910-1920
- Dom mieszkalny, ul. Odrzańska 9 (stary nr 7), mur., ok. 1890 r.
- Zespół mieszkalno-gospodarczy:
  - dom mieszkalny, ul. Odrzańska 9, mur., ok. 1880 r.
  - budynek gospodarczy, ul. Odrzańska 13 (stary nr 9), mur., ok. 1880 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 2, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 7 (stary nr 3), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 13 (stary nr 7), mur., pocz. XX, 1927 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 27 (stary nr 9), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 14 (stary nr 12), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Wrocławska 33 (stary nr 15), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 39 (stary nr 17), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 47 (stary nr 23), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 49 (stary nr 25), mur., pocz. XX w.

- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 51 (stary nr 27), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 53 (stary nr 29), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 65 (stary nr 37), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 38, mur., pocz. XX w.
- Zespół mieszkalno-gospodarczy:
  - dom mieszkalny, ul. Wrocławska 90 (stary nr 50), mur., 2 poł. XIX w.
  - budynek gospodarczy, ul. Wrocławska 90 (stary nr 50), mur., 2 poł. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 96 (stary nr 52), mur., pocz. XX w.
- Zespół mieszkalno-gospodarczy:
  - dom mieszkalny, ul. Wrocławska 98 (stary nr 54), mur., ok. 1880 r.
  - stodoła, ul. Wrocławska 98 (stary nr 54), szach.-drew., k. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 102 (stary nr 58), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 66, mur., pocz. XX w.

### *Zabytki archeologiczne*

Obszar AZP 81–30

(2) grodzisko stożkowate; XIV – XV w.

stanowisko nr 1/48, objęte strefą „W”

(3) cmentarzysko szkieletowe; wczesne średniowiecze

stanowisko nr 2/49

(4) ślad osadnictwa; pradzieje

osada; kultura przeworska, II – I w. p.n.e.?

śląd osadnictwa; późne średniowiecze

stanowisko nr 3/50

(5) osada; XIV – XV w.

stanowisko nr 4/51

(6) ślad osadnictwa; pradzieje

stanowisko nr 5/52

(7) ślad osadnictwa; pradzieje

śląd osadnictwa; późne średniowiecze

stanowisko nr 6/53

(8) znalezisko luźne

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

### **Dobrzykowice**

Wieś w układzie owalnicowym z wąskim, wydłużonym nawsiem.

Strefą „A” ochrony konserwatorskiej objęto kościół wraz z przyległym cmentarzem (2.OK-A).

Strefą „B” ochrony konserwatorskiej objęto centralną część wsi – nawsie – wraz z otaczającą zabudową i folwarkiem (5.OK-B). Strefą „B” objęto także zabudowania stacji kolejowej, położone na południowy – zachód od wsi (6.OK-B).

Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej, dla wsi o średniowiecznej metryce (5.OA-OW) oraz strefę „W” ochrony konserwatorskiej dla cmentarzyska przykościelnego (3.OK-W). Wyznaczono także strefę ochrony ekspozycji „E” od wschodniej strony wsi (2.E).

### *Wykaz zabytków architektury i budownictwa*

- (II) Kościół filialny p.w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny, ul. Stawowa, mur., wzmiank. jako paraf. 1305 r., obecny 1753-1757, 1906 r., remont dachu 1973, Nr rejestru 1785 z dnia 20.08.1966 r. (karta ewidencyjna biała i zielona)

- Cmentarz, poł. XVIII w. (karta ewidencyjna)
- Dom mieszkalny, ul. Krótka 6 (stary nr 2), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Krótka 2 (stary nr 4), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Krótka 4 (stary nr 6), mur., ok. 1900 r.
- Zespół mieszkalno-gospodarczy:
  - dom mieszkalny, ul. Szkolna 5 (stary nr 3), ok. 1900 r.
  - budynek gospodarczy, stodoła, ul. Szkolna 5 (stary nr 3), ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 2/4, mur., ok. 1890 r., przeb. pocz. XX w.

#### *Zabytki archeologiczne*

**(9)** osada; kultura przeworska, okres wpływów rzymskich, III w. n. e. osada; wczesne średniowiecze; MAW – mapa 2893; AWSPŚ – poszyt 664 archiwum IZA PSOZ –teczka Dobrzykowice

**(10)** osada; kultura przeworska, okres wpływów rzymskich; MAW – mapa 2893; AWSPŚ – poszyt 664; archiwum IZA PSOZ –teczka Dobrzykowice

**(11)** znalezisko luźne; epoka kamienia – I okres epoki brązu; MAW – mapa 2893

**(55)** osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania

**(56)** osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania

**(57)** osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania

**(58)** osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania

**(59)** osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania

**(60)** osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania

#### **Gajków**

Jest to wieś wielodrożnicowa.

Strefą „A” ochrony konserwatorskiej objęto obszar, na którym znajdują się: kościół wraz z przyległym cmentarzem, plebanię i budynek dawnego domu ludowego (3.OK-A).

Strefą „B” ochrony konserwatorskiej objęto centralną część wsi (7.OK-B). Strefą „B” objęto również znajdujące się w odległości 1 km na północny zachód od centralnej części wsi zabudowania zespołu dawnego młyna.

Strefę ochrony zieleni wyznaczono dla terenów między zabudowaniami zachodniej części wsi a kanałem Odry (3.OZ).

Strefę „E” ochrony ekspozycji wprowadza się dla centralnej części wsi od strony dojazdu z drogi relacji Wrocław – Czernica (3.E) oraz dla średniowiecznego grodziska stożkowatego – wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 230/Arch. z dnia 16.05.1966 roku położonego na południe od wsi, na prawym brzegu Odry, obecnie między Kanałem Odra a rzeką Odrą (4.E).

Na zachodnim skraju wsi położony jest zabytkowy cmentarz objęty ochroną konserwatorską. Wyznaczono strefę „W” ochrony konserwatorskiej dla średniowiecznego grodziska stożkowatego (4.OK-W) oraz dla cmentarzyska przykościelnego (5.OK-W).

Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej - obejmującą szeroko całość dawnego siedliska, od południa granica strefy dochodzi do wałów nad Odrą (6.OA-OW).

#### *Wykaz zabytków architektury i budownictwa*

- Zespół kościelny:

- **(III)** kościół parafialny p.w. Św. Małgorzaty, ul. Główna 31, mur., wzmiank. 1276 r., obecny 1711-1713, renow. 1838 r., 1897 r., lata 1933- 34, Nr rejestru 1248, z dnia 05.03.1965 r. o mur z kaplicami przy kościele, ul. Główna 33, 35 (stary nr 31), mur., 2 poł. XIX w.
- cmentarz, ul. Główna, 1 poł. XVIII w.



- plebania, ul. Główna 33, 35 (stary nr 31), mur., 1813, pocz. XX w.
- stodoła przy plebani, ul. Główna 33, 35 (stary nr 31), szach., 2 poł. XIX w.
- Cmentarz katolicki, w południowo-zachodniej części wsi, 2 poł. XIX w.
- Most drogowy, Kanał Janowicki, mur.-stal. ok. 1913 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 24 (stary nr 10), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 5 (stary nr 11), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 28 (stary nr 12), mur., 1870-1890 r., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 36 (stary nr 20), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 38 (stary nr 22), mur., poł. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 46 (stary nr 28), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 48 (stary nr 30), mur., 1 poł. XIX w.,
- (IV) „Gasthaus” (gospoda), ul. Główna 32 (d. 32), ok. 1870 r., Nr rejestru 702/W z dnia 02.03.1995 r. (karta ewidencyjna biała)
- Dom mieszkalny, ul. Główna 53 (stary nr 39), mur., ok. 1870 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 55 (stary nr 41), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 82 (stary nr 46), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Kanałowa 1, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Polna 1, mur., k. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Polna 2, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Poprzeczna 2, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, d. plebania, ul. Przedszkolna 1, mur., pocz. XX w.

### *Zabytki archeologiczne*

Obszar AZP 81–30

(12) obozowisko; kultura komornicka?, mezolit

grób szkieletowy; neolit

osada?; kultura łużycka?, epoka brązu

stanowisko nr 1/3

(13) osada; wczesne średniowiecze

osada; późne średniowiecze

stanowisko nr 2/4

(14) ślad osadnictwa; neolit

śląd osadnictwa; kultura łużycka?; epoka brązu – okres halsztacki?

śląd osadnictwa; kultura przeworska, późny okres rzymski

śląd osadnictwa; pradzieje

osada; późne średniowiecze

stanowisko nr 3/5

(15) ślad osadnictwa; kultura przeworska, późny okres rzymski

śląd osadnictwa; wczesne średniowiecze

śląd osadnictwa; późne średniowiecze

osada; pradzieje

śląd osadnictwa; kultura przeworska, okres rzymski, fazy C–D osada; XIV – XVI w.

stanowisko nr 4/6

(16) ślad osadnictwa; kultura przeworska, I w. p.n.e.

stanowisko nr 5/7

(17) osada; neolit

osada; kultura łużycka, epoka brązu – okres halsztacki

osada; kultura przeworska, I w. p.n.e.

osada; kultura łużycka?, epoka brązu – okres halsztacki?

osada; kultura przeworska, II–I w. p.n.e.

ślad osadnictwa; X–XII w.

osada; późne średniowiecze

stanowisko nr 6/8

**(18)** ślad osadnictwa; neolit

ślad osadnictwa; kultura łużycka, epoka brązu – okres halsztacki

ślad osadnictwa; kultura komornicka?, mezolit

ślad osadnictwa; późne średniowiecze

ślad osadnictwa; pradzieje

ślad osadnictwa; kultura ceramiki wstęgowej klutej, fazy późne

ślad osadnictwa; późne średniowiecze

stanowisko nr 7/9

**(19)** ślad osadnictwa; kultura łużycka, epoka brązu – okres halsztacki

stanowisko nr 8/10

**(20)** osada?; kultura amfor kulistych

stan. nr 9/11

**(21)** grodzisko stożkowate; koniec XIII w. – XIV w.

stan. nr 10/12, objęte strefą „W” – wpisane do rejestru zabytków pod numerem 230/Arch. z dnia 16.05.1966 roku położone na południe od wsi, na prawym brzegu Odry

**(22)** osada?; późne średniowiecze

stanowisko nr 17/19

**(23)** osada; późne średniowiecze stanowisko nr 18/20

**(24)** osada; pradzieje

osada; kultura łużycka, epoka brązu – okres halsztacki

stanowisko nr 19/21

**(25)** ślad osadnictwa; pradzieje

ślad osadnictwa;

wczesne średniowiecze

osada XIV–XVI w.

stanowisko nr 20/22

**(26)** ślad osadnictwa; pradzieje

ślad osadnictwa; XII–XIV w.

stanowisko nr 21/23

*stanowiska bez lokalizacji:*

- ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze stanowisko nr 11/13

- ślad osadnictwa; późne średniowiecze stanowisko nr 12/14

- ślad osadnictwa; pradzieje stanowisko nr 13/15

- ślad osadnictwa; epoka kamienia stanowisko nr 14/16

- ślad osadnictwa; późne średniowiecze stanowisko nr 15/17

- ślad osadnictwa; późne średniowiecze stanowisko nr 16/18

## **Jeszkowice**

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

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

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

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

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

#### *Wykaz zabytków architektury i budownictwa*

- Stopień wodny „Janowice”

- elektrownia wodna, mur., ok. 1920-21 r.
- budynek dyżurki śluzy, mur., 1913 r.
- śluza komorowa „Janowice I”, 1913 r.
- most drogowy nad śluzą I, żelbet.-stal., 1913 r.
- śluza komorowa „Janowice II”, l. 1917-1942
- most drogowy nad śluzą II, żelbet.-stal., 1917 r.

- Cmentarz poewangelicki, na północnym zachodzie od wsi, 2 poł. XIX w.

- Park pałacowy, XIX w.

- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Główna 39 (stary nr 15), mur.-drew., ok. 1880, l. 1905-1910

- Dom mieszkalny, ul. Główna 19, mur.-drew., ok. 1890 r.

- Dom mieszkalny, ul. Główna 49 (stary nr 21), mur., ok. 1900 r.

- Dom mieszkalny, ul. Główna 55 (stary nr 25), mur., ok. 1880 r.

- Dom mieszkalny, ul. Główna 64 (stary nr 34), mur., ok. 1890 r.

- Dom kultury, ul. Główna 68 (stary nr 38), mur., k. XIX w.

- Dom mieszkalny, ul. Główna 41, mur., pocz. XX w.

- Dom mieszkalno-gospodarczy ul. Główna 49, mur., 2 poł. XIX w.

- Dom mieszkalny, ul. Jelczańska 6,10 (stary nr 21/23), mur., pocz. XX w.

#### *Zabytki archeologiczne*

Obszar AZP 81–30

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

ślad osadnictwa; pradziej

ślad osadnictwa; kultura przeworska, okres rzymski, fazy C–D

ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze, faza starsza

ślad osadnictwa; późne średniowiecze

stanowisko nr 1/24

(28) ślad osadnictwa; neolit

osada; kultura przeworska, późny okres rzymski – okres rzymski

osada; wczesne średniowiecze

osada; późne średniowiecze

stanowisko nr 2/25

(29) grodzisko stożkowate?; XIII – XIV w.?

stanowisko nr 6/29 (*Uwarunkowania specjalne. Jest to najprawdopodobniej grodzisko, o którym wiadomość (ze znakiem zapytania) podana jest na archiwalnej mapie w Muzeum Archeologicznym. Inspekcja w terenie także nie potwierdziła istnienia w tym miejscu grodziska. Nie jest jednak wykluczone, że forma taka istniała w tym miejscu jeszcze w okresie międzywojennym, a później została zniwelowana. Wobec tego zaleca się czasowy zakaz prac ziemnych na tym terenie oraz przeprowadzenie archeologicznych badań sondażowych w celu ustalenia obecności lub braku reliktyw grodziska. Badania winne być przeprowadzone na koszt gminy. Jeżeli w ich wyniku stwierdzi się obecność grodziska, jego obszar objęty zostanie*

*strefą „W” ochrony konserwatorskiej. Jeżeli badania dadzą wynik negatywny, wszelkie prace ziemne będą mogły być realizowane zgodnie z ogólnymi zasadami ochrony zabytków archeologicznych)*

**(30)** ślad osadnictwa; pradzieje

ślad osadnictwa; neolit

osada; kultura przeworska, II – I w. p.n.e.

ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze, faza młodsza

ślad osadnictwa; późne średniowiecze

stanowisko nr 10/33

**(31)** osada?; pradzieje

osada?; wczesne średniowiecze, faza starsza

osada; kultura przeworska, II-I w. p.n.e. – 1 poł. V w. n.e., okres rzymski (faza C)

ślad osadnictwa; późne średniowiecze

stanowisko nr 11/34

**(32)** ślad osadnictwa; pradzieje

ślad osadnictwa; epoka kamienia

ślad osadnictwa; późne średniowiecze

stanowisko nr 12/35

**(33)** osada; kultura przeworska, IV w. n.e. – 1 poł. V w. n.e.

ślad osadnictwa; późne średniowiecze

stanowisko nr 13/36

**(34)** osada?; późne średniowiecze

stanowisko nr 14/37

**(35)** ślad osadnictwa; epoka kamienia

osada; X – XIII w.

ślad osadnictwa; późne średniowiecze

stanowisko nr 15/38

**(36)** ślad osadnictwa; pradzieje

ślad osadnictwa; późne średniowiecze

stanowisko nr 16/39

**(37)** osada; późne średniowiecze

stanowisko nr 17/40

**(38)** ślad osadnictwa; pradzieje

ślad osadnictwa; kultura przeworska, okres rzymski, fazy C–D

ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze, faza starsza

ślad osadnictwa; późne średniowiecze

stanowisko nr 18/41

**(39)** ślad osadnictwa; pradzieje

osada?; kultura przeworska, późny okres rzymski – okres rzymski

stanowisko nr 19/42

**(40)** osada?; pradzieje

osada; X–XI w.

ślad osadnictwa; późne średniowiecze

stanowisko nr 20/43

*stanowiska bez lokalizacji:*

- ślad osadnictwa; kultura łużycka?, epoka brązu?

- ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze stan. nr 3/26

- ślad osadnictwa; neolit, kultura ceramiki wstęgowej rytej?, kultura ceramiki wstęgowej rytej?

- ślad osadnictwa; kultura łużycka?, epoka brązu
- ślad osadnictwa; kultura przeworska, późny okres rzymski
- ślad osadnictwa wczesne średniowiecze stan. nr 4/27
- ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze stan. nr 5/28
- grób szkieletowy; chronologia nieokreślona stan. nr 7/30
- grób szkieletowy; chronologia nieokreślona stan. nr 8/31
- ślad osadnictwa; kultura przeworska, okres rzymski stan. nr 9/32

### **Kamieniec Wrocławski**

Wieś w układzie wielodrożnicowym wykształconym z układu centralnego nawsia, zachowanego w północno – zachodniej części wsi. Położona nad Kanałem Odra, na prawym brzegu, w kierunku pn. – zach. i pd. – wsch. na trasie Czernica – Wrocław.

Strefą „B” ochrony konserwatorskiej objęto centralną część wsi, w tym obszar z zabudowaniami dawnego folwarku oraz część dawnego nawsia, czytelny w układzie wsi (9.OK-B).

Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej obejmującą wieś w granicach historycznej i obecnej zabudowy (8.OA-OW).

#### *Wykaz zabytków architektury i budownictwa*

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

#### *Zabytki archeologiczne*

Obszar AZP 81–30

(41) ślad osadnictwa; kultura łużycka?, epoka brązu – okres halsztacki  
stanowisko nr 1/1

(42) ślad osadnictwa; pradziej  
osada?; kultura łużycka – okres halsztacki  
osada; XIV–XVI w.  
stanowisko nr 2/2

### **Krzyków**

Miejscowość jest typową wsią folwarczną. Zabudowa wsi rozłożona jest po obu stronach drogi biegnącej od folwarku na zachód i na północ.

Strefą ochrony zieleni zabytkowej objęto tereny dawnego założenia parku i ogrodu przypałacowego (5.OZ).

Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej - dla wsi o średniowiecznej metryce, z szeroko objętymi działkami siedliskowymi (9.OA-OW).

#### *Wykaz zabytków architektury i budownictwa*

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

#### *Zabytki archeologiczne*

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

#### **Łany**

Łany były rolniczą osadą skupioną przy niewielkim folwarku. Domy położone były po jednej stronie drogi. Otoczone polami i groblami. Wieś leży na prawym brzegu Odry przy trasie Wrocław – Czernica.

Strefą „K” – ochrony krajobrazu kulturowego - objęto całą wieś. Granice strefy pokrywają się z układem grobli i wałów otaczających wieś (2.OK-K).

#### *Wykaz zabytków architektury i budownictwa*

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

#### *Zabytki archeologiczne*

- (66) osada; późne średniowiecze; AZP w trakcie opracowywania

#### **Nadolice Małe**

Jest to wieś w układzie ulicówki o jednorodnej zabudowie kolonizacyjnej jednakowej na wszystkich działkach siedliskowych.

Strefą „B” ochrony konserwatorskiej objęto zabudowania na południe od drogi Dobrzykowice – Nadolice (10.OK-B).

Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej - dla wsi o średniowiecznej metryce (10.OA-OW).

#### *Wykaz zabytków architektury i budownictwa*

- Dom mieszkalny, ul. Zielona 4, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Zielona 9, mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Zielona 18 (stary nr 12), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Zielona 13,15 (stary nr 13), mur., ok.1900 r.

- Dom mieszkalny, ul. Zielona 20 (stary nr 14), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Zielona 25 (stary nr 21), mur., ok. 1900 r.

#### *Zabytki archeologiczne*

**(67)** osada; pradzieje; AZP w trakcie opracowywania

**(68)** osada; wczesne średniowiecze; osada; późne średniowiecze; AZP w trakcie opracowywania

#### **Nadolice Wielkie**

Wieś w układzie wielodrożnicowym.

Strefą „B” ochrony konserwatorskiej objęto zabudowania folwarku wraz z parkiem, centralną część wsi oraz budynki wzdłuż drogi Dobrzykowice – Chrzastawa Wielka (11.OKB), a także teren dworca kolejowego (12.OK-B).

Strefą ochrony zieleni objęto park przypałacowy oraz zespół nasadzeń polnej drogi w pn. części wsi stanowiących pozostałość ciekawej planistycznie i dendrologicznie „dalekiej promenady”, założenia widokowo – spacerowego, popularnego w II połowie XVIII w. W sztuce ogrodowej (6.OZ). Strefą tą obejmuje się ponadto aleję wraz ze stawem prowadzącą z terenu folwarku do stacji kolejowej. Jest to przykład ciekawej planistycznie i krajobrazowo kompozycji przestrzennej wiążącej dwa elementy architektoniczne (7.OZ).

Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej, szeroko obejmującą cały obszar wsi, wraz z działkami siedliskowymi (11.OA-OW) oraz strefę „W” dla cmentarzyska przykościelnego (6.OK-W).

#### *Wykaz zabytków architektury i budownictwa*

- **(V)** Kościół filialny Matki Boskiej Różańcowej, ul. Boczna 7, mur., l. 1847- 1849, renow. wewnątrz 1966 r., Nr rejestru 704/W z dnia 31.03 1995 r.
- Cmentarz poewangelicki, na północ od wsi, l. 1902-1903
- Zespół pałacowo-folwarczny, XIX w.:
  - pałac, ul. Stawowa 15 (stary nr 12e), ok. 1900 r.
  - zespół obór, ul. Stawowa 12, mur., ok. l. 1980-90
  - park pałacowy, XIX/XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Boczna 3,5 (stary nr 2), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Boczna 9 (stary nr 4), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Lipowa 1, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Lipowa 3, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Cicha 1 (dawniej ul. Stawowa 1), mur., ok. 1870 r.
- Dom mieszkalny, ul. Stawowa 3, mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Stawowa 6, mur., k. XIX
- Dom mieszkalny, ul. Cicha 4 (dawniej ul. Stawowa 7), mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Stawowa 12, 14 (stary nr 8), mur., 1914 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 7, mur., 2 poł. XIX w.
- Dom Ludowy, ul. Wrocławska koło nr 7, mur., ok. 1870 r.
- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Wrocławska 12, mur., k. XIX w.
- Budynek dawnej szkoły, ul. Wrocławska 52, 54 (stary nr 15), ok. 1870 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 57 (stary nr 24), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 45,47 (stary nr 30), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 9 (stary nr 46), mur., ok. 1890 r.

#### *Zabytki archeologiczne*

**(44)** znalezisko luźne; epoka kamienia – I okres epoki brązu

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

#### *Wykaz zabytków architektury i budownictwa*

##### - (VI) Zespół młyna:

- zbożowy młyn wodny, ul. Boczna 5, ok. 1980 r., Nr rejestru 598/W z dnia 30.12.1988 r.
- dom mieszkalny, d. dom młynarza, ul. Boczna 5, ok. 1980 r., Nr rejestru 598/W z dnia 30.12.1988 r.
- chlewnia, ul. Boczna 5, ok. 1980 r., Nr rejestru 598/W z dnia 30.12.1988 r.

#### **Ratowice**

Miejscowość o układzie wielodrożnicowym. Położona w zakolu starego koryta Odry, w kierunku wschód-zachód.

Strefą „B” ochrony konserwatorskiej objęto całą wieś w granicach średniowiecznego siedliska (13.OK-B). Ochroną objęte zostały także bruki w zachodniej części wsi i we wschodniej.

Strefą ochrony zieleni objęto teren cmentarza we wschodniej części miejscowości (8.OZ). Ochroną objęto nasadzenia po obu stronach ulicy od centrum wsi do cmentarza (9.OZ).

Strefą „E” ochrony ekspozycji objęto centralną część wsi z dominantą przestrzenną wieży kościoła z punktu rozwidlenia dróg Wrocław – Ratowice, Wrocław – Jelcz (5.E).

Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej, dla wsi o średniowiecznej metryce (12.OA-OW) oraz strefę „W” dla cmentarzyska przykościelnego (7.OK-W).

#### *Wykaz zabytków architektury i budownictwa*

- Kościół parafialny p.w. św. Antoniego, ul. Wrocławska, mur., k. XIX, 1906 r.
  - plebania, ul. Wrocławska 56 (stary nr 23), mur., 2 poł. XIX w.
- Cmentarz poewangelicki, na północno-wschodnim krańcu wsi, 2 poł. XIX w.
- Stodoła, ul. Odrzańska 13 (stary nr 11), mur.-szach., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Odrzańska 18 (stary nr 16), mur., 1910 r.
- Zespół mieszkalno-gospodarczy:



- dom mieszkalny, ul. Odrzańska 32 (stary nr 26), mur., XIX/XX w.
- stodoła, ul. Odrzańska 32 (stary nr 26), szach., pocz. XIX w.
- Willa, ul. Odrzańska 33 (stary nr 27), mur., pocz. XX w.
- Stodoła, ul. Odrzańska 45 (stary nr 35), szach., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Odrzańska 47 (stary nr 37), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Polna 2 (stary nr 3), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Polna 4 (stary nr 5), mur., 1 ćw. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 119 (stary nr 1), mur., k. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 2, mur., k. XIX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 117 (stary nr 4), mur., k. XIX w.
- Szkoła, ul. Wrocławska 111 (stary nr 8), mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 101 (stary nr 18), mur., 1886 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 20, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 93, 95 (stary nr 22/24), mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ob. Przedszkole, ul. Wrocławska 54 (stary nr 25), pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 91 (stary nr 26), mur., ok. 1880 r.
- Klub Rolnika, punkt biblioteczny, ul. Wrocławska 27/29/31, ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 83 (stary nr 34), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 79 (stary nr 38), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 75 (stary nr 40), mur., pocz. XX w.
- Zespół mieszkalno-gospodarczy:
  - dom mieszkalny, ul. Wrocławska 73 (stary nr 42), mur., pocz. XX w.
  - budynek gospodarczy, stodoła, ul. Wrocławska 73 (stary nr 42), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 69 (stary nr 46), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 32 (stary nr 53), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 61 (stary nr 54), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 59 (stary nr 56), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 57 (stary nr 58), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 22 (stary nr 61), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 20 (stary nr 63), mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 10 (stary nr 73), mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 8 (stary nr 75), mur., pocz. XX w.
- Zespół służby „Ratowice”:
  - budynek wodomistrzówki, mur., 1909 r
  - budynek dyżurki służby, mur., ok. 1906 r.
  - most drogowy nad służą, mur.-stal., 1906 r.
  - służa komorowa „Ratowice“, 500m na południe od wsi, mur., 1906 r.
  - służa pociągowa, 1906 r. (karta ewidencyjna biała)
  - jaz iglicowo-koźłowy, 1906 r.

### *Zabytki archeologiczne*

Obszar AZP 81 – 31

(49) rodzaj stanowiska nieokreślony; epoka kamienia  
stanowisko nr 1/8

### **Wojnowice**

Wieś w typie ulicówki.

Strefą „B” ochrony konserwatorskiej objęto zabudowania byłego folwarku, teren kościoła oraz cały obszar wsi na wsch. od drogi Czernica – Chrzastawa Wielka (14.OK-B).

Strefą ochrony zieleni objęto teren cmentarza na wsch. skraju wsi oraz cmentarz po zach. stronie drogi z Czernicy do Chrzęstawy Wielkiej (10.OZ) i (11.OZ).

Strefą „E” ochrony ekspozycji objęto widok z drogi od południowej strony na centralną część wsi wraz z kościołem (6.E).

Wyznaczono strefę „OW” – obserwacji archeologicznej, obejmującą wieś wraz z działkami siedliskowymi (13.OA-OW) oraz strefę „W” ochrony konserwatorskiej dla cmentarzyska przykościelnego (8.OK-W).

#### *Wykaz zabytków architektury i budownictwa*

- **(VII)** Kościół filialny pw. św. Wawrzyńca, mur., wzmiank. jako paraf. 1353, ob. L.1801-1805, l. 1841-42, 1889 r. (wieża), odbudowany po spaleniu w 1968 r., Nr rejestru 692/W z dnia 16.05.1994 r.

- cmentarz poewangelicki, 1 poł. XIX w.
- Cmentarz poewangelicki, na wschodnim krańcu wsi, 2 poł. XIX w.
- Cmentarz katolicki, na południe od wsi, poł. XIX w.
- Dworek ob. Klub Prasy i Książki, ul. Główna 41, mur., ok. 1870 r.
- Świetlica, ul. Główna 3, mur., l. 1880-90
- Dom mieszkalny, ul. Główna 3, mur., ok. 1880 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 5, mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 8, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 10, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 12, pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 14/16, ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 18, mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 24, mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 25, mur., ok. 1880 r.
- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Główna 29, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 30, mur., ok. 1880 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 32, mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 37, mur.-szach. ok. 1890 r.
- Stajnia, ul. Główna 38, mur., ok. 1880 r.
- Zespół mieszkalno-gospodarczy:
  - dom mieszkalny, ul. Główna 42, mur., ok. 1890 r.
  - stajnia, ul. Główna 42, mur., ok. 1870 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 45, mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 48, mur., pocz. XX w., 1923 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 49, mur., ok. 1900 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 50, mur., 1867 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 52, mur., 1911 r.
- Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Główna 55, mur., pocz. XX w.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 57, mur., pocz. XX w., 1920 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 58, mur., ok. 1890 r.
- Dom mieszkalny, ul. Główna 59, mur., ok. 1900 r.

#### *Zabytki archeologiczne*

Obszar AZP 81–30

**(50)** ślad osadnictwa; kultura łużycka, V okres epoki brązu – okres halszacki  
stanowisko nr 1/44

**(51)** osada; późne średniowiecze  
stanowisko nr 2/45

(52) ślad osadnictwa; pradziej  
osada; późne średniowiecze  
stanowisko nr 3/46

(53). ślad osadnictwa; kultura przeworska?; okres rzymski, późny ?  
ślad osadnictwa; późne średniowiecze  
stanowisko nr 4/47

Obszar AZP 81–31

(54) ślad osadnictwa; wczesne średniowiecze  
ślad osadnictwa; późne średniowiecze  
stanowisko nr 6/1

*zabytki archeologiczne bez lokalizacji:*

- cmentarzysko?, epoka brązu; stan. nr 5/9

### **6.6. Uwarunkowania wynikające z ochrony środowiska kulturowego.**

- 1) Większość wsi gminy cechują układy o walorach kulturowych; układy te objęte są strefą „B” ochrony konserwatorskiej, w której występują określone ograniczenia w zagospodarowaniu.
- 2) Niewielkie fragmenty wsi objęte są strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Są to zespoły zabudowy kościelnej z cmentarzem (Dobrzykowice, Gajków); w Jeszkowicach strefą tą objęto zespół śluz „Janowice” (na Odrze) wraz z sąsiadującą zabudową mieszkaniową, a w przysiółku Wieściszów – cały zespół zabudowy tej niewielkiej i odosobnionej jednostki osadniczej.
- 2a) Ponadto, w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., zespół kościelny (kościół wraz z cmentarzem) także objęto strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.
- 3) Strefę „E” – ochrony ekspozycji – wyznaczono dla wsi: Dobrzykowice, Ratowice i Wojnowice oraz dla dwóch grodzisk: w Gajkowie i Czernicy; natomiast strefę „K” – ochrony krajobrazu kulturowego – objęto cały układ wsi Łany oraz zespoły łągów nadodrzańskich.
- 3a) Dodatkową strefą ochrony zieleni w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., wyznaczono dla cmentarza położonego na południe od wsi Chrzęstawa Wielka.
- 4) W ewidencji służby ochrony zabytków znajduje się 236 obiektów, najwięcej w miejscowościach: Ratowice (32), Czernica (29), Wojnowice (29), Chrzęstawa Wielka (28 22) i Chrzęstawa Mała (26 16).
- 5) Na obszarze gminy zidentyfikowano 78 stanowisk archeologicznych; osiem stref obserwacji archeologicznej „OW”. Ponadto strefą „W” – ochrony reliktywów archeologicznych – objęto grodziska w rejonie wsi Czernica i Gajków oraz cmentarzyska przykościelne w miejscowościach: Chrzęstawa Wielka, Gajków, Nadolice Wielkie, Ratowice i Wojnowice. Strefą ochrony archeologicznej objęty jest również cały obszar zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r.

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

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

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

## **DZIAŁ II.**

# **UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO- GOSPODARCZE**

## 7. DEMOGRAFIA.

### 7.1. Dynamika liczebności populacji.

Rozwój liczebności populacji ludzkiej w gminie Czernica w dekadzie lat 90. i na początku XXI wieku przedstawiał się następująco:

1991 r.- 6 685 mieszkańców,  
1995 r.- 7162 mieszkańców,  
1996 r. - 7200 mieszkańców,  
1997 r.- 7262 mieszkańców,  
1998 r.- 7379 mieszkańców,  
1999 r.- 7465 mieszkańców,  
2000 r. - 8057 mieszkańców,  
2001 r.- 8146 mieszkańców,  
2002 r.- 8371 mieszkańców,  
2003 r. - 8590 mieszkańców,  
2004 r. - 8783 mieszkańców; 8156 (wg danych gminy),  
2005 r. - 8508 mieszkańców (wg danych gminy).

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

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

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

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

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

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

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

## 7.2. Struktura populacji.

Strukturę wieku populacji przedstawiono w Tabelach nr 7.2 i 7.3.

Tabela nr 7.2. Biologiczna struktura wieku populacji.

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

Tabela nr 7.3. Funkcjonalna struktura wieku.

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

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

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

która napłynęła z zewnątrz. Właśnie w ostatnich latach napływ ten był szczególnie intensywny (*patrz – saldo migracji*).

Obserwowany spadek stopy przyrostu naturalnego wynika tu głównie z czynników kulturowych, w tym przypadku – urbanizacji populacji (w miastach przyrost naturalny jest z reguły niższy – obecnie najczęściej ujemny – niż na terenach wiejskich). W mniejszym stopniu wpływ urbanizacji uwidacznia się w strukturze płci populacji gminy Czernica, którą określa wskaźnik feminizacji o niewielkiej wysokości, tj. 102 kobiety na 100 mężczyzn (dla województwa dolnośląskiego wynosi on ponad 108, a dla powiatu wrocławskiego 103). Z kolei o wpływie urbanizacji świadczy dość wysoka (jak na tereny wiejskie) średnia gęstość zaludnienia – ponad 100 mieszkańców/km<sup>2</sup>, wyższa niż w powiecie ziemskim wrocławskim.

### **7.3. Prognozy wzrostu zaludnienia.**

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

Zależać to będzie od:

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

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

### **7.4. Uwarunkowania wynikające z rozwoju zaludnienia.**

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



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

## 8. MIESZKALNICTWO.

### 8.1. Dotychczasowy rozwój zasobów mieszkaniowych.

Zasoby mieszkaniowe w gminie Czernica w 2004 roku obejmowały 2766 mieszkania, 11 966 izb i 259 883 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Na 1 mieszkanie w gminie przypada 4,3 izby oraz 94 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Na jedną osobę przypada 29,6 m<sup>2</sup> i jest to wskaźnik (jak na warunki krajowe) bardzo wysoki. Również korzystnie przedstawia się wskaźnik liczby osób przypadający na izbę: 0,73 (na terenach wiejskich wskaźnik ten jest zwykle wyższy niż w miastach). Wysoki na wsi jest natomiast wskaźnik liczby osób przypadających na 1 mieszkanie - w gminie Czernica -3,18 (3,30 średnio w powiecie, ale tylko 2,88 średnio w województwie; 2,60 we Wrocławiu).

Na te generalnie korzystne standardy powierzchniowe mieszkań niewątpliwie wpływ miało ożywione budownictwo mieszkaniowe - głównie jednorodzinne, związane z napływem ludności z zewnątrz (głównie z Wrocławia). Potwierdza to też dość wysoki udział budynków mieszkalnych o dobrym stanie technicznym (Tabela nr 8.1). W poszczególnych wsiach gminy omawiane standardy są jednak silnie zróżnicowane. Wysoki standard zasobów mieszkaniowych wyraża się ponadto w wyposażeniu w podstawowe urządzenia techniczne; 96,4% mieszkań posiadało wodociąg, 88,7% ustęp spłukiwany, 88,8% łazienkę i 81,4% centralne ogrzewanie. W okresie 2002-2004 liczba mieszkań wzrosła o 343, tj. prawie o 14,2% (powierzchnia użytkowa wzrosła o 18,5%), podczas gdy liczba mieszkańców powiększyła się tylko o 4,9%. W roku 2004 oddano do użytku 85 nowych mieszkań (wszystkie w zabudowie indywidualnej); 462 izb i 12 179 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Wskaźnik: 9,7 mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców (2004 r.) należał do najwyższych w województwie (średnio: 2,2, a w powiecie 7,0 oddanych mieszkań/1000 mieszkańców; znacznie niższym wskaźnikiem odznaczał się też Wrocław: 3,2 oddanych do użytku mieszkań/1000 mieszkańców).

Własność gminy tworzą tylko 33 mieszkania (1,2% ogólnych zasobów); 82 izb (0,7%) i 1432 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (0,5%). Przeciętne mieszkanie komunalne liczy 2,5 izby i ma powierzchnię użytkową o wielkości 43,4 m<sup>2</sup>.

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

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

13	Wojnowice	78	51	20	7
<b>Razem</b>		<b>1478</b>	<b>1059</b>	<b>348</b>	<b>71</b>
<b>Razem w %%</b>		<b>100%</b>	<b>71,6%</b>	<b>23,6%</b>	<b>4,8%</b>

## 8.2. Uwarunkowania wynikające z założonego przyrostu zasobów mieszkaniowych.

### Założenia

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

### Określenie zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe

#### Wariant I

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

#### Wariant II

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

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

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

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

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

## **9. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA (USŁUGI SOCJALNE).**

### **9.1. Administracja, łączność, bezpieczeństwo publiczne.**

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

### **9.2. Usługi socjalne.**

Do usług socjalnych zaliczono tu takie aktywności i obiekty, które są utrzymywane - w całości lub w części - ze środków budżetowych (gminnych lub państwowych). Są to więc usługi oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury oraz sportu i rekreacji. W ostatnich latach, po zmianach ustrojowych państwa, obserwuje się także rozwój prywatnej inicjatywy i komercjalizację usług omawianego typu (prywatne szkoły, ośrodki zdrowia, wypożyczalnie kaset video itp.). Jednakże w podstawowym zakresie usługi takie, nawet przy daleko posuniętej liberalizacji państwa, najprawdopodobniej nadal będą świadczone w oparciu o środki budżetowe.

Rozwój i utrzymanie w miarę „pełnego” zakresu oraz odpowiedniej jakości usług socjalnych byłoby jednak w gminie Czernica nieracjonalne ekonomicznie. Wynika to przede wszystkim z nadal małego potencjału ludnościowego obszaru (rejonu obsługi) przy równocześnie konkurencyjnym oddziaływaniu pobliskiego Wrocławia. Te same powody mogą zniechęcać również sektor prywatny do podejmowania komercyjnej działalności omawianego typu. Podobnie jak w całym kraju, obserwuje się w gminie Czernica postępującą redukcję usług socjalnych. W miarę jednak wzrostu zamożności społeczeństwa i postępującego osadnictwa (ekspansji Wrocławia) poszerzać się będzie lokalny rynek różnych usług, w tym o omawianym tu charakterze.

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

Na **bazę kulturalną**, z której korzystają mieszkańcy gminy Czernica, składają się: dom kultury w Kamieńcu Wrocławskim, który w ostatnich latach przekształcono w świetlicę wiejską oraz świetlice wiejskie w: Gajkowie, Krzykowie, Ratowicach i Wojnowicach.

Remizy strażackie w Chrzastawie Wielkiej, Nadolicach Wielkich i Kamieńcu Wrocławskim dysponują salami umożliwiającymi organizowanie różnych imprez. Biblioteki wiejskie (6 obiektów) dysponują łącznie zbiorem 71,4 tys. woluminów (8129,32 wol./1000 mieszkańców). W 2004 roku na jednego czytelnika przypadało 26,4 wypożyczonych woluminów (22,7 średnio w powiecie i 21,0 w województwie). Biblioteki znajdują się we wsiach: Czernica, Chrzastawa Wielka, Jeszkowice, Kamieniec Wrocławski, Nadolice Wielkie i Ratowice.

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

**Usługi oświaty.** Na terenie gminy Czernica znajduje się pięć szkół podstawowych, do których w roku szkolnym 2005/2006 uczęszczało około 692 uczniów, (w 2003/2004 – 694 uczniów). Obejmują one łącznie 39 oddziałów oraz 5 oddziałów zerowych. Szkoły te zlokalizowane są w Czernicy (154 uczniów), Chrzastawie Wielkiej (119 uczniów), Dobrzykowicach (113 uczniów), Kamieńcu Wrocławskim (238 uczniów) i Ratowicach (68 uczniów). Na jeden oddział szkolny przypada 17,7 ucznia. W Czernicy, Kamieńcu Wrocławskim i Chrzastawie Wielkiej działają gimnazja o łącznej liczbie w roku szkolnym 2005/2006 r. - 390 uczniów, (w 2003/2004 - 389 uczniów). W Chrzastawie Wielkiej funkcjonuje od września 2004 r. zespół szkolny obejmujący gimnazjum i szkołę podstawową. Łączna liczba oddziałów w gimnazjum wynosi 17 (ok. 23 uczniów/oddział).

We wsi Czernica znajduje się Powiatowy Zespół Szkół nr 2, do których uczęszczało w roku szkolnym 2005/2006 - 142 uczniów, (w 2003/2004 – 167 uczniów). Na zespół ten, o łącznej liczbie 17 oddziałów, składa się:

- Liceum Ogólnokształcące o profilu humanistyczno-językowym,
- Liceum Profilowane o profilu elektronicznym,
- Liceum Ogólnokształcące Uzupełniające o profilu humanistycznym - dwuletnie,

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

### **9.3. Obiekty sakralne i cmentarze.**

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

### **9.4. Uwarunkowania wynikające z założonego rozwoju infrastruktury społecznej.**

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

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

## **10. BAZA EKONOMICZNA GMINY.**

### **10.1. Dotychczasowa struktura gospodarki.**

W roku 2002 w gminie Czernica zarejestrowanych było 636 podmiotów gospodarki narodowej, w tym 614 (96,5%) sektora prywatnego, w roku 2004 – 716 podmiotów, w tym 690 (96,4%) sektora prywatnego. Tak jak wszędzie, zdecydowanie dominują firmy osób fizycznych (81,1% ogólnej liczby podmiotów). Spółek działających na zasadach prawa handlowego jest 32, w tym 8 z udziałem kapitału zagranicznego. Ponadto na terenie gminy działa jedno przedsiębiorstwo państwowe oraz pięć spółdzielni. Wśród firm notuje się znaczne fluktuacje; jedne upadają, a na ich miejsce pojawiają się nowe. Jest to proces naturalny, związany z gospodarką rynkową, zwłaszcza w jej wcześniejszym stadium rozwoju. Występuje jednak generalna tendencja przyrostu liczby firm; w okresie 1998-2004 przybyło 215 podmiotów gospodarczych. Nadal jednak wskaźnik liczby firm przypadających na 1000 mieszkańców, wynoszący 81,5 (2004 r.), jest relatywnie niski, niższy niż średni dla województwa (105,2), a także powiatu (87,8 podmiotów gospodarczych/1000 mieszkańców). Tu jednak zaznaczyć należy, że część populacji gminy utrzymuje się z pracy we Wrocławiu (gmina, jako część aglomeracji, pełni funkcje mieszkaniowe). Dlatego też stopa bezrobocia, chociaż wysoka, należy jednak do najniższych w województwie (około 17%). Podobnie jak w całym kraju, od roku 1997 notowany jest stały wzrost stopy bezrobocia, związany ze spadkiem koniunktury gospodarczej w skali makroekonomicznej. Wzrost ten był jednak mniej drastyczny niż w wielu innych rejonach województwa. W roku 2004 zarejestrowano 581 bezrobotnych (tyle samo mężczyzn co kobiet). W stosunku do roku 2003 liczba bezrobotnych wzrosła o 27 osób.

W strukturze branżowej podmiotów gospodarczych największy udział mają przedsiębiorstwa handlowe i usług naprawczych – 27,8% (29,2% - w 2002 r.) liczby ogólnej podmiotów. Na drugim miejscu znajdują się firmy budowlane 15,2% – (16,5% w 2002 r.). Obsługą nieruchomości zajmuje się 14,2%, a przedsiębiorstwa przemysłowe obejmują 13% ogólnej liczby podmiotów gminy (taki sam był udział tych branż w roku 2002). Struktura branżowa podmiotów gospodarczych w gminie Czernica nie zmienia się zatem istotnie.

W związku z nadal postępującym osadnictwem „zewnątrznym”, relacja: miejsce pracy (Wrocław) → miejsce zamieszkania (gmina Czernica), będzie się wzmacniać. Osadnictwo to, głównie ludności o wyższym statusie społecznym i poziomie zamożności, stwarza jednak

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

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

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

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

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

podmioty gospodarcze odgrywają dominującą rolę w bazie ekonomicznej gminy oraz jako źródło utrzymania miejscowej ludności (pomijając pracujących poza gminą).

Pomimo braku obiektywnych miar funkcji i dotyczących struktury bazy ekonomicznej, na podstawie innych przesłanek funkcje i strukturę gospodarki gminy Czernica oraz procesy dotychczasowego rozwoju gospodarczego można określić następująco:

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

## 10.2. Rolnictwo i leśnictwo.

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

Tabela nr 10.2. Użytkowanie gruntów rolnych i leśnych.

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

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

W użytkowaniu indywidualnych gospodarstw rolnych znajduje się prawie 5000 ha powierzchni gruntów użytkowanych rolniczo. Główną pozycję w produkcji stanowią ziemniaki i zboża a na ich bazie chów trzody chlewnej. W ostatnich latach, podobnie jak w innych rejonach kraju, spadła obsada trzody chlewnej i – w szczególności – bydła. Istniejące fermy drobiu w wielu przypadkach zostały zamienione na hurtownie. Niektóre jednak fermy drobiowe utrzymały swoją działalność (np. ferma indyków w Jeszkowicach). Gospodarka uspołeczniona również przeżywa regres. Do niedawna działająca Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Wojnowicach została zlikwidowana.

Na 1 mieszkańca przypada 0,77 ha użytków rolnych, w tym 0,55 ha gruntów ornych. Dane te są porównywalne z odpowiednimi wskaźnikami dla byłego województwa wrocławskiego. Struktura agrarna gminy charakteryzuje się znacznym rozdrobnieniem gospodarstw rolnych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Większe zakłady przemysłowe, to przede wszystkim:

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

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

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

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

- działy wiodące:
  - produkcja sprzętu i aparatury radiowej, telewizyjnej i komunikacyjnej,



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

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

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

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

#### **10.4. Uwarunkowania wynikające z przewidywanych przekształceń struktury gospodarczej.**

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

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

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

Ze względu na zmianę uwarunkowań społeczno-gospodarczych w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., zakres projektowanych zmian wymagał aktualizacji bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.):

1. Wyniki ponownego bilansu w obrębach Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka wskazują, że wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy w tych obrębach przekraczają maksymalne zapotrzebowanie. Może to prowadzić do niekontrolowanego zagospodarowania przestrzeni i narażenia gminy na zbyt wysokie koszty związane z realizacją infrastruktury społecznej i technicznej.
2. W obrębach Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową, przemysłową i aktywności gospodarczej poprzez rozwój funkcji mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych.
3. Rozwój funkcji towarzyszących terenom, o których mowa w pkt 2, tj. funkcji:
  - usług sportu i rekreacji,
  - zieleni parkowej, nieurządzonej i wód powierzchniowych,
  - cmentarzy,
  - transportowej i infrastruktury technicznej,powinien zostać ograniczony adekwatnie do zabezpieczenia sprawnej obsługi funkcjonowania gminy, proporcjonalnie do aktualnych potrzeb społeczno-środowiskowych i czynników ekonomicznych.

## **DZIAŁ III.**

# **UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA I STRUKTURY WŁASNOŚCI GRUNTÓW**

## 11. UWARUNKOWANIA WŁASNOŚCIOWE.

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

W strukturze własności gruntów gminy Czernica dominuje własność prywatna – do osób fizycznych należy ponad połowa powierzchni gminy, przy czym 45,2% areалу, to indywidualne gospodarstwa rolne. Drugim największym właścicielem gruntów jest Państwo - 31,2% powierzchni gminy. Z gruntów państwowych najczęściej należy do Lasów Państwowych – 1665 ha, czyli 19,9% gruntów gminy. Agencja Nieruchomości Rolnej dysponuje 455 ha, czyli 5,4% gruntów gminy. Mienie komunalne gminy stanowi tylko 819 ha, czyli 9,8% gruntów. W porównaniu z rokiem 2001 areal mienia gminnego powiększył się o 27 ha. Najbardziej zmniejszył się areal gruntów należących do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej – ze 185 ha (2,2% powierzchni gminy) w 1999 r. do 3 ha w 2003 r. i 1 ha w 2005 r. Zaznacza się też proces zmniejszania areálu gruntów państwowych; w szczególności gruntów Agencji Nieruchomości Rolnych (w okresie lat 2001-2005 powierzchnia tych gruntów zmniejszyła się o 231 ha, tj. o prawie 34%).

Analizę zmian struktury własnościowej gruntów, zwłaszcza przy uwzględnieniu wcześniejszych okresów, utrudnia - odmienny w poszczególnych latach – sposób grupowania form własności oraz dokonana ostatnio weryfikacja wcześniejszych pomiarów powierzchni, w wyniku której wykazywana w zestawieniach powierzchnia gminy „zmałała”.

Pełną aktualną strukturę własności gruntów przedstawiono w Tabeli nr 11.1.

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

Łącznie Gmina	Powierzchnia geodezyjna	<b>8 363</b>	100,0
	Powierzchnia wyrównawcza	2	-
	Powierzchnia ewidencyjna	8 361	-

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

Tabela nr 11.2. Struktura własności gruntów w obrębach Chrzążstawa Mała i Chrzążstawa Wielka

Forma własności	Chrzążstawa Mała		Chrzążstawa Wielka	
	Powierzchnia w ha	Udział w powierzchni obrębów w %	Powierzchnia w ha	Udział w powierzchni obrębów w %
1. Własność państwowa, w tym:	462	42,8%	886	52,5%
- Skarb Państwa, jeżeli nie występuje w zbiegu z użytkownikami wieczystymi	459	42,5%	886	52,5%
- Skarb Państwa, jeżeli występuje w zbiegu z użytkownikami wieczystymi	3	0,3%	0	0,0%
- jednoosobowe spółki Skarbu Państwa, przedsiębiorstwa Państwowe i inne państwowe osoby prawne	0	0,0%	0	0,0%
2. Gminy i związki międzygminne, jeżeli nie występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi	34	3,1%	40	2,4%
3. Powiaty i związki powiatów, jeżeli nie występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi	8	0,7%	9	0,5%
4. Osoby fizyczne	535	49,6%	745	44,1%
5. Spółdzielnie	0	0,0%	0	0,0%
6. Spółki prawa handlowego i inne podmioty ewidencyjne	40	3,7%	8	0,5%

8. Kościoły i związki wyznaniowe	-	-	2	0,1
<b>Łącznie</b>	1079	100,0	1689	100,0

W areale gruntów największy udział ma własność prywatna. Tak duży udział własności prywatnej na terenach osadniczych jest regułą w obrębach wiejskich, gdzie przeważa indywidualna zabudowa mieszkaniowa. Znaczący udział ma także własność państwowa (szczególnie w obrębie Chrzastawa Wielka – ponad 52% powierzchni), co wynika z dominacji powierzchni leśnej w gruntach państwowych. Do Gminy należy bardzo niewielki udział gruntów (około 3% w obrębie Chrzastaw Mała i około 2,5% w obrębie Chrzastawa Wielka).

### 11.2. Uwarunkowania wynikające ze struktury własnościowej gruntu.

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

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

## 12. ISTNIEJĄCY SYSTEM KOMUNIKACYJNY

### 12.1. Komunikacja kolejowa.

Poprzez teren gminy przechodzą dwie trasy kolejowe:

- 1) nr 292 - jednotorowa zelektryfikowana linia relacji Jelcz Miłoszyce- Wrocław Osobowice przez ~~Chrzastawę Wielką~~ Chrzastawę Małą, Nadolice Małe, Dobrzykowice, Wrocław Swojczyce, Wrocław Sołtysowice; linia drugorzędna, ~~przewidziana do zachowania~~, o znaczeniu lokalnym, wchodząca w skład Dolnośląskich Kolei Aglomeracyjnych (DKA). Linia ta jest zmodernizowana i przystosowana do prowadzenia pociągów z prędkością 100-120 km/h.
- 2) nr 277 - dwutorowa zelektryfikowana linia relacji Siechnice – Jelcz-Laskowice (Opole Groszowice – Wrocław Brochów); pierwszorzędna – fragment międzynarodowego ciągu kolejowego (E-30 relacji Berlin/Drezno/Horka – Kijów). Linia ta, państwowego znaczenia, jest modernizowana w kierunku przystosowania do dużych prędkości. Obecnie na odcinku przebiegającym przez gminę Czernica pociągi osiągają prędkość 70 km/h, natomiast prędkość docelowa wyniesie 120 km/h.

Ponadto, w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., przy linii kolejowej nr 292 w Chrzastawie Małej działa nowa stacja kolejowa, wchodząca w skład Dolnośląskich Kolei Aglomeracyjnych (DKA). Przy stacji kolejowej funkcjonuje parking dla samochodów osobowych i rowerów w systemie Park&Ride oraz Bike&Ride.

### 12.2. Układ drogowy.

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

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

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

- 3) nr 1922D relacji: (Dobrzykowice) droga nr 1535D – Kiełczówek – droga nr 1917D, o utwardzonej nawierzchni,
- 4) nr 1923D relacji: (Dobrzykowice) droga nr 1535D – droga wojewódzka nr 455 (Kamieniec Wrocławski), o utwardzonej nawierzchni,
- 5) nr 1924D relacji: (Dobrzykowice) droga nr 1535D – Krzyków – droga nr 1535D (Nadolice Małe), o utwardzonej nawierzchni,
- 6) nr 1925D relacji: (Nadolice Małe) droga nr 1535D – droga wojewódzka nr 455 (Jeszkowice), o utwardzonej nawierzchni na południowym odcinku; droga przewidziana do modernizacji,
- 7) nr 1926D relacji: (Kamieniec Wrocławski) droga wojewódzka nr 455 – Gajków – droga wojewódzka nr 455, o utwardzonej nawierzchni,
- 8) nr 1927D relacji: droga wojewódzka nr 455 – droga nr 1926D (Gajków), o utwardzonej nawierzchni,
- 9) nr 1928D relacji: (Chrzastawa Mała) droga nr 1930D – Wojnowice – droga wojewódzka nr 455 (Czernica), o utwardzonej nawierzchni,

- 10) nr 1929D relacji: (Chrząstawa Mała) droga nr 1930D – granica gminy (Miłoszyce), o utwardzonej nawierzchni na północnym odcinku,  
11) nr 1930D relacji: (Nadolice Wielkie) droga nr 1535D – Chrząstawa Wielka – granica gminy (Grędzina), o utwardzonej nawierzchni na zachodnim odcinku.

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

- droga powiatowa 47200D (Nadolice Małe - Jeszkowice), droga polna przewidziana do przebudowy w 2005 r. i utwardzenia,
- droga powiatowa 47203D (Dobrzykowice - Kiełczówek), droga utwardzona,
- droga powiatowa 47205D (Chrząstawa Wielka – granica gminy), droga polna częściowo utwardzona, a dalej – leśna,
- droga powiatowa 47172D, droga leśna i polna.

Drogi gminne w znacznej części nie zostały dotychczas utwardzone. Do ważniejszych dróg gminnych – pełniących funkcje tranzytowe – należą:

- 1) droga gminna relacji: Chrząstawa Wielka – młyn – granica gminy (Kątna; gmina Długołęka), utwardzona na odcinku południowym - do młyna,
- 2) droga gminna relacji: droga nr 1535D (Nadolice Wielkie) – Wieściszów – granica gminy (Brzezia Łąka; gmina Długołęka), utwardzona na odcinku przebiegającym przez południową część wsi Nadolice Wielkie,
- 3) droga gminna prowadząca od drogi wojewódzkiej nr 455 (Jeszkowice) do śluzy w Jeszkowicach, utwardzona na całym odcinku,
- 4) droga gminna relacji: Wojnowice – Jeszkowice, utwardzona na odcinku przebiegającym przez Wojnowice.

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

### **12.3. Obsługa ruchu samochodowego.**

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

### **12.4 Żegluga i transport wodny.**

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

- jaz klasy IV sektorowy trzyprzęsłowy,
- śluza I klasy III pociągowe pojedyncza 187,8 x 9,6 m,
- śluza I klasy III pociągowe podwójna 225,0 x 12,0 m.

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

Celem programu ODRA 2006 było stworzenie już w roku 2001 stabilnej żeglugi długotrasowej na odcinku Gliwice – Kędzierzyn-Koźle – Wrocław – Szczecin. Wiązało się to z realizacją programu budowy Odrzańskiego Systemu Wodnego i utworzeniem na Odrze



drogi wodnej III klasy. Uzęglownienie Odry na całym jej biegu umożliwiłoby obsługę transportową nie tylko podmiotów gospodarczych usytuowanych w regionie nadodrzańskim, ale także obsługę handlu zagranicznego przez port morski w Szczecinie.

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

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

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

### **12.5. Uwarunkowania wynikające z istniejącego systemu komunikacyjnego.**

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

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

## **13. UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY I STRUKTURA UŻYTKOWANIA TERENÓW.**

### **13.1. Sieć osadnicza.**

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

Przeważają wsie średnie (powyżej 500 mieszkańców) i duże (powyżej 1000 mieszkańców), które skupiają obecnie prawie 90% populacji gminy, przy czym trzecia część tej populacji zamieszkuje dwie największe wsie: Kamieniec Wrocławski i Czernicę. Strukturę wielkościową sieci osadniczej przedstawia Tabela nr 13.1.

Tabela nr 13.1. Struktura sieci osadniczej.

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

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

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

Gęstość sieci osadniczej określa wskaźnik: 6,0 km<sup>2</sup>/jednostkę osadniczą (6,5 km<sup>2</sup>/sołectwo). W strukturze funkcjonalnej istniejącej sieci osadniczej gminy zauważyć można wyraźny układ hierarchiczny ośrodków usługowych:

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

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

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

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

Ważnym elementem integrującym wsie była dotychczas lokalizacja szkoły podstawowej. Nowa zabudowa reprezentowana jest przez budynki mieszkalne z lat 60 - 90 i szczególnie dynamicznie powstającą w ostatnich latach zabudowę mieszkaniową, skoncentrowaną głównie we wsiach Kamieniec Wrocławski, Gajków i Czernica. Jest to zabudowa przeważnie jednorodzinna, wolnostojąca, wzbogaćana obiektami usługowymi wolnostojącymi lub wbudowanymi. Część bardziej zaniedbanych domów poniemieckich nie posiada łazienek i WC; ogrzewane są najczęściej paleniskami węglowymi. Obiekty gospodarcze występują z reguły w stanie gorszym niż mieszkaniowe. Nowa zabudowa mieszkaniowa posiada natomiast pełne wyposażenie w instalacje sanitarne, zadbane ogródki i ogrodzenia. Na terenach wiejskich odnotowuje się prowadzone w ostatnich latach remonty kapitałne przedwojennej zabudowy i podnoszenie jej standardu (w tym w zakresie wyposażenia w urządzenia techniczne).

Tabela nr 13.2. Ludność - tendencje rozwojowe wsi.

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

\* dane Urzędu Gminy Czernica

\*\* dane za rok 2002 ze statystyki publicznej

W zestawieni z danymi zaludnienia do 2006 r. (patrz Tabela Nr 13.2) dynamika wzrostu zameldowań w miejscowościach Chrzastawa Mała i Chrzastaw Wielka w latach 2012-2021 zdecydowanie wzrosła (patrz Tabela Nr 13.2.1). Dotychczasowa stagnacja wzrostu zaludnienia w tych miejscowościach prawdopodobnie wynika z ograniczonymi możliwościami realizacji nowej zabudowy w miejscowościach zlokalizowanych najbliżej

Wrocławia – Kamieniec Wrocławski, Dobrzykowice. W konsekwencji, pozostałe miejscowości w gminie Czernica także poddawane są silnej urbanizacji.

Tabela nr 13.2.1 Ludność obrębów Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka - tendencje rozwojowe wsi.

Lp.	Miejscowość							Zmiana liczby ludności w latach 2012-2021
		2012 r.	2014 r.	2016 r.	2018 r.	2020 r.	2021* r.	
	Chrzastawa Mała	744	842	908	1028	1122	1318	+574
	Chrzastawa Wielka	680	744	838	1063	1328	1495	+815
<b>Razem</b> (dane Urzędu Gminy Czernica)		<b>1424</b>	<b>1586</b>	<b>1746</b>	<b>2091</b>	<b>2450</b>	<b>2813</b>	<b>+1389</b>

\* - rok 2021 wg stanu na 21 września 2021 r.

### 13.2. Struktura użytkowania terenu.

Procesy przekształceń w strukturze użytkowania terenów gminy nie są możliwe do określenia z powodu zmiany w sposobie klasyfikowania użytkowania gruntów. Zmieniła się także – na co wskazano w rozdziale 11.1 - ogólna powierzchnia gminy.

Z porównania struktury użytkowania gruntów w 2001 r. i 2005 r. (Tabela nr 13.3) wynikałoby, że wzrosła powierzchnia użytków rolnych, a zmalała powierzchnia terenów osadniczych (tak w wartościach bezwzględnych, jak i w procentowym udziale), co jest oczywiście niemożliwe. W rzeczywistości występuje proces odwrotny – tereny osadnicze wzrastają, głównie kosztem przestrzeni rolniczej. W ostatnich latach jednak, w zestawieniach geodezyjnych, do gruntów rolnych zalicza się również tzw. „grunty rolne zabudowane”, a więc faktycznie (pod względem fizjonomicznym) tereny osadnicze (funkcjonalnie związane z produkcją rolniczą – np. zabudowa zagrodowa).

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

Wyszczególnienie	1999 r.		2001 r.		2005 r.	
	ha	%	ha	%	ha	%
Powierzchnia ogólna gminy	8 418	100,0	8 418	100,0	8361	100,0
Użytki rolne	5 431	64,5	5 405	64,2	5 478	65,5
Grunty pod lasami i zadrzewieniami	1 687	20,0	1 687	20,0	1 716	20,5
Grunty pod wodami	379	4,5	378	4,5	366	4,4
Tereny komunikacyjne	306	3,6	310	3,7	338	4,0
Tereny osadnicze	405	4,8	427	5,1	252	3,0
Pozostałe, w tym:	210	2,5	211	2,5	211	2,5
- użytki kopalniane	49	0,6	49	0,6	49	0,6
- nieużytki	96	1,1	97	1,1	97	1,2
- inne	65	0,8	65	0,8	65	0,7

Obserwuje się szczególnie dynamiczny przyrost terenów osadniczych, a także komunikacyjnych, zwłaszcza przeznaczonych pod drogi. W gminach wiejskich – zwłaszcza rzadziej zaludnionych - tereny osadnicze mają z reguły mniejszy udział w strukturze użytkowania gruntów niż tereny komunikacyjne. Podobnie jest w gminie Czernica pomimo wysokiego stopnia zurbanizowania tej wiejskiej gminy (wpływ aglomeracji wrocławskiej) oraz względnie słabo rozbudowanych systemów komunikacyjnych (m.in. przez gminę nie

przebiegają ważniejsze trasy komunikacyjne o znaczeniu międzyregionalnym). Wśród terenów osadniczych największy udział mają tereny mieszkaniowe i udział ich rośnie z powodu dynamicznego rozwoju indywidualnego budownictwa mieszkaniowego, którego tempo w gminie Czernica jest w ostatnich latach szczególnie wysokie.

Na tereny komunikacyjne składają się głównie drogi – 85,8%; pozostałe tereny komunikacyjne przypadają na kolej. Tereny komunikacyjne również wykazują przyrost, ale tempo tego przyrostu jest znacznie mniejsze od tempa przyrostu terenów osadniczych. Wzrost powierzchni terenów osadniczych i komunikacyjnych odbywa się głównie kosztem przestrzeni rolniczej. Pozostałe formy użytkowania terenów w niewielkim stopniu zmieniają swój udział, z zastrzeżeniem, że wyraźniej wzrosła powierzchnia gruntów zalesionych.

Na rysunku Studium pt. „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” określono tereny zabudowane, jak i objęte pracami budowlanymi. Dodatkowo przedstawiono na nim granice i numery uchwał obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczone w tych planach dość rozległe tereny, stanowią dużą rezerwę dla rozwoju osadnictwa. Zagospodarowanie tych rezerw terenowych spowoduje istotne przekształcenie historycznie ukształtowanych układów osadniczych wsi.

Z porównania struktury użytkowania gruntów całej gminy z 2005 r. (Tabela nr 13.3) i Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka (Tabela nr 13.3.1) wynika, że obręby te cechują się ponadprzeciętnym udziałem gruntów leśnych i zadrzewionych, kosztem zdecydowanie mniejszego udziału użytków rolnych. Wyróżnić należy także zdecydowanie korzystniejsze proporcje między terenami osadniczymi a komunikacyjnymi, na tle uśrednionych udziałów dla obszaru całej gminy.

Tabela nr 13.3.1 Struktura użytkowania terenu w obrębach Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka (według danych ewidencji gruntów i budynków)

Wyszczególnienie	Chrzastawa Mała		Chrzastawa Wielka	
	ha	%	ha	%
Powierzchnia ogólna obrębów	1078,8	100,0	1684,0	100,0
Użytki rolne	505,0	46,8	671,5	39,9
Grunty pod lasami i zadrzewieniami	459,2	42,6	832,1	49,4
Grunty pod wodami	11,5	1,1	62,8	3,7
Tereny komunikacyjne	38,1	3,5	40,3	2,4
Tereny osadnicze	63,5	5,9	75,1	4,5
Pozostałe, w tym:	1,5	0,1	2,3	0,1
- użytki kopalniane	0,0	0,0	1,0	0,1
- nieużytki	1,5	0,1	1,5	0,1
- inne	0,0	0,0	0,9	0,1

Na rysunku zmiany studium pt. „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego”, w zakresie przedmiotowej zmiany dla obrębów Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka, określono tereny zainwestowane (w tym objęte pracami budowlanymi). Dodatkowo przedstawiono na nim granice obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej tych miejscowości. Delimitacja tych obszarów nastąpiła poprzez zidentyfikowanie struktur przestrzennych z wykształconą formą zainwestowania, dostępem do sieci transportowej (nowe i zmodernizowane drogi) oraz infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną lub gaz). Realizacja zabudowy poza tymi obszarami mogłaby doprowadzić do niekontrolowanego gospodarowania

przestrzenią i narażenia gminę na dodatkowe koszty związane z realizacją infrastruktury społecznej i technicznej.

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

- 1) W gminie Czernica dominuje osadnictwo skupione; przeważają wsie średnie (powyżej 500 mieszkańców) i duże (powyżej 1000 mieszkańców).
- 2) W gminie nie zaznacza się dominacja ośrodka gminnego, który jest drugą co do wielkości jednostką osadniczą; największą wsią jest, położony w bliskim sąsiedztwie Wrocławia, Kamieniec Wrocławski, najsilniej podlegający urbanizacji.
- 3) Na sieć osadniczą gminy składa się 14 jednostek osadniczych (13 wsi i 1 przysiółek, skupionych w 13 sołectwach; średnia wielkość jednostki osadniczej wynosi 608 mieszkańców, a sołectwa – 655 mieszkańców; osadnictwo gminy Czernica jest więc porównawczo mało rozdrobnione (na tle kraju i regionu).
- 4) Osadnictwo gminy rozwinęło się w formie dwóch pasm związanych z dwiema najważniejszymi trasami drogowymi: pasmo północne o dominującej funkcji rolniczej oraz pasmo południowe skupiające wsie o bardziej zróżnicowanych funkcjach, w tym z funkcją mieszkaniową (aglomeracja wrocławska).
- 5) W strukturze użytkowania gruntów dominuje przestrzeń rolnicza, zwłaszcza grunty orne. Udział tej przestrzeni sukcesywnie kurczy się na rzecz terenów osadniczych i – w mniejszym stopniu – komunikacyjnych. Najbardziej dynamiczny przyrost dotyczy terenów osadniczych, w szczególności mieszkaniowych, co wiąże się z osadnictwem „z zewnątrz” (wpływ aglomeracji – rozwój funkcji mieszkaniowych).
- 6) Lesistość gminy jest niewielka, mniejsza niż średnia wojewódzka, jednak wyższa od średniej dla powiatu ziemskiego wrocławskiego; obserwuje się powolny wzrost zalesienia gminy.
- 7) Gmina dysponuje znacznymi rezerwami terenów pod zabudowę, dla których sporządzono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zagospodarowanie osadnicze tych terenów prowadzić będzie do istotnego przekształcenia historycznie ukształtowanych układów przestrzennych.
- 8) Pomimo względnie wysokiej dynamiki rozwoju nowego budownictwa, w gminie Czernica nadal przeważa zabudowa sprzed 1945 roku, o zróżnicowanym stanie technicznym oraz wyposażeniu w zakresie urządzeń sanitarnych.

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

## **14. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.**

### **14.1. Zaopatrzenie w wodę.**

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

Ujęcie (3 studnie trzeciorzędowe) o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kat. “B”  $Q_e = 140,0 \text{ m}^3/\text{h}$  (decyzja nr 2/2000) zlokalizowane jest na gruntach wsi Nadolice Wielkie:

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

- studnia nr II - wykonana w 1977 r., o głębokości 105 m i wydajności  $Q_e = 47,0$  m<sup>3</sup>/h przy depresji  $s = 19,0$  m, znajduje się na działce nr 309/5,
- studnia nr III – wykonana w 1999 r., o głębokości 98 m i wydajności  $Q_e = 45$  m<sup>3</sup>/h przy depresji  $s = 5,5$  m, znajduje się na działce nr 309/194.

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

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

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

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

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

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

Według oceny Urzędu Gminy ilość wody w sieci jest wystarczająca. Niedobory wody występują w okresach wiosenno-letnich, co związane jest z jej nieracjonalnym wykorzystywaniem (m.in. podlewanie ogrodów). W okresie lat 1998-2005 zużycie wody wodociągowej wzrosło z 209,4 do 264,8 tys. m<sup>3</sup>/rok (tj. o 26,5%). Związane to było ze wzrostem zaludnienia, ale również z rozbudową sieci wodociągowej. Do roku 2005 długość

rozdzielczej sieci wodociągowej gminy wzrosła z 94,7 km do 121,8 km, tj. o 27,1 km (28,6%), a liczba budynków podłączona do tej sieci z 1606 do 2597, tj. o 991 obiektów (61,7%).

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

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

Tabela nr 14.1. Zasoby wód podziemnych.

Lp.	Nazwa wsi	Użytkownik	Zasoby Zatwierdzone m <sup>3</sup> /h	Decyzja nr/rok	Głębokość m	Stratygrafia: Q – czwartorzędowa Trz – trzeciorzędowa	Uwagi
1.	Chrzastawa Wielka	wieś	35,0	21/1991	12 – 15,0	Q	2 studnie
2.	Czernica	wieś	23,0	132/1974	66,5	Trz	
3	Czernica	Wojskowe Zakłady Radiotechniczne	63,0	67/1985	105,0	Trz	
4	Czernica -	Janowice jaz	18,0	63/1980	98,0	Trz	
5	Dobrzykowice	PGR	20,4	132/71	84,5	Trz	
6	Jeszkowice	wieś	23,0	1974	65,0	Trz	brak zatwierdzonych zasobów
7	Kamieniec Wrocławski	SHR	20,0	5/82	96,0	Trz	
8	Kamieniec Wrocławski	wodociąg wiejski	21,0	7/1992	102,0	Trz	
9	Kamieniec Wrocławski	wodociąg wiejski	9,0	59/1992	28; 35	Q	
10	Nadolice Wielkie	SHR	15,5	79/1981	54,0	Trz	
11	Nadolice Wielkie	Wodociąg grupowy	140,0	2/2000	98; 100;105	Trz	
12	Ratowice	jaz	10,0	7/1988	7,5	Q	
13	Wojnowice	RSP	18,0	75/1977	18,0	Q	
14	Wojnowice	p. Fregorek	24,0	140/1998	17,0	Q	

Bilans zatwierdzonych zasobów wód podziemnych gminy Czernica wynosi:

- poziom czwartorzędowy Q = 96,0 m<sup>3</sup>/h,
- poziom trzeciorzędowy Q = 352,9 m<sup>3</sup>/h.

## 14.2. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków.

### 14.2.1. Oczyszczalnie ścieków.

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



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

- komora krat średnich,
- dwukomorowy piaskownik poziomy wraz z korytem pomiarowym Parshalla,
- cztery osadniki poziome 5-lejowe o łącznej pojemności czynnej 1000 m<sup>3</sup>,
- zbiornik wyrównawczy o pojemności 600 m<sup>3</sup>,
- pompownie ścieków i osadów,
- dwie laguny osadowe o objętości użytkowej 13 440 m<sup>3</sup> usytuowane na skraju pól irygacyjnych, w odległości około 500 m od oczyszczalni (kwatery nr 4).

Na terenie oczyszczalni mechanicznej znajduje się ponadto punkt zlewny fekaliów.

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

Decyzją Starosty Powiatu Wrocławskiego (Decyzja Nr SP.OŚ/6223-63/2002/2003 z dnia 05.02.2003 r.) udzielone zostało pozwolenie wodnoprawne (z terminem ważności do 31.12.2013 r.) na odprowadzenie ścieków komunalnych z terenu gminy Czernica oraz innych ścieków komunalnych oczyszczonych na oczyszczalni mechanicznej i 14-tu kwaterach pól irygacyjnych o łącznej powierzchni 60 ha, zalewanych średnio trzy razy w roku dawką około 200 mm ścieków, tj.

6000 m<sup>3</sup>/ha/rok. Faktycznie:

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

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

Dopływ ścieków na oczyszczalnię:

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

Obciążenie pól irygacyjnych wynosiło średnio w ciągu roku  $Q = 450 \text{ m}^3/\text{d}$ .

#### 14.2.2. Systemy kanalizacji sanitarnej.

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

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

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

Potwierdzają to także przyrosty w liczbie podłączonych budynków do sieci oraz przyrosty długości sieci rozdzielczej.

Tabela nr 14.2. Ilość ścieków odprowadzanych do kanalizacji sanitarnej.

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

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

Tabela nr 14.3. Wyposażenie w zakresie kanalizacji sanitarnej.

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

\* Dane GUS dla 2004 r.

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

oczyszczalni ścieków w Kamieńcu Wrocławskim. Częste są jednak przypadki odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych bezpośrednio do rowów przydrożnych i melioracyjnych. W poszczególnych wsiach istnieją jedynie odcinki kanalizacji deszczowej, odprowadzającej wody opadowe do cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych.

#### **14.3. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów.**

Obecnie 90% śmieci wywożonych jest poza teren gminy Czernica. Natomiast na terenie gminy Czernica funkcjonuje składowisko odpadów komunalnych zlokalizowane na północny wschód od wsi Ratowice, przy drodze polnej łączącej wieś Ratowice i Miłoszyce, na działkach nr 38, 39 i 40. Teren zajęty pod ten obiekt wynosi 1,52 ha, w tym: powierzchnia kwatery nr 1 (istniejącej) – 5688 m<sup>2</sup>, kwatery nr 2 (projektowanej) – 7000 m<sup>2</sup>, powierzchnia zaplecza – 1020 m<sup>2</sup>. Zgodnie z opracowaną przez Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne Sp. z o.o. „URGEOS” dokumentacją projektową „PT wysypiska odpadów komunalnych w rejonie wsi Ratowice”, zrealizowano I etap inwestycji obejmujący: wykonanie kwatery nr 1 wraz z zapleczem wysypiska, ogrodzenie terenu, nasadzenie zieleni ochronnej i ozdobnej oraz rekultywację starego znajdującego się na południe od nowobudowanego (rekultywacją przeprowadzoną w kierunku leśnym objęto działkę nr 41 i część działki nr 40). Kwatera wysypiskowa posiada drenaż z odprowadzeniem odcieków do zbiornika odcieków. Odcieki wywożone są taborem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków Kamieniec Wrocławski. Wykonane zostały również studnie odgazowujące. Rozpoczęcie eksploatacji składowiska nastąpiło w 1996 roku. Przewidywany okres eksploatacji kwatery nr 1 o pojemności użytkowej 21 209 m<sup>3</sup> określony został w wymienionym projekcie technicznym na 9 lat. Omawiane składowisko pozwoliło m.in. na likwidację dzikich wysypisk na terenie gminy.

Odpady odbierane są od mieszkańców w systemie indywidualnych umów na ich wywóz (w indywidualne pojemniki o pojemności 110 l wyposażone są wszystkie gospodarstwa na terenie gminy). Wywozem odpadów zajmują się dwa przedsiębiorstwa: Trans-Formers Wrocław oraz Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania (MPO) Wrocław. W gminie zorganizowano dotychczas system selektywnej zbiórki odpadów – segregację odpadów „u źródła” dla odpadów typu PET w 2003 r. oraz szkła w 2004 r.

#### **14.4. Zaopatrzenie w gaz.**

Przez obszar gminy przebiega na długości 15,6 km gazociąg wysokiego ciśnienia gazu ziemnego wysokometanowego E relacji Iwiny - Kielczów o średnicy nominalnej Dn 300 i ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa, stanowiący fragment obwodnicy gazociągowej miasta Wrocławia. Wzdłuż tego gazociągu (w jego bezpośrednim sąsiedztwie) planowana jest budowa gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Ołtaszyn-Kielczów o średnicy nominalnej DN 500 ciśnieniu nominalnym PN 8,4 MPa. Ponadto przebiega tu także gazociąg o średnicy nominalnej Dn 200 i ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa poprowadzony z Czernicy w kierunku Jelcza oraz gazociąg o średnicy Dn 80 i ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa relacji Jelcz - Jelcz. Mieszkańcy gminy zaopatrywani są w gaz ~~metodą bezprzewodową; w miejscowościach brak jest~~ z rozdzielczej sieci gazowej.

Przez teren gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Zdieszowice – Wrocław DN 1000 MOP 8,4 MPa. Przebieg gazociągu określony został poprzez decyzje Wojewody Dolnośląskiego w dniu 20 października 2015 r. jako inwestycja towarzysząca w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2017 r. poz. 2302).

Dodatkowo planowana jest modernizacja istniejącego gazociągu DN 80 o ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa polegająca na budowie nowego gazociągu o średnicy DN 150 i

ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa, którego trasa nawiązywać będzie do trasy aktualnie przebiegającego gazociągu DN 80.

#### **14.5. Zaopatrzenie w energię ciepłą.**

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

#### **14.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną.**

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

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

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

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

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

Na obszarze gminy, w zakresie elektroenergetycznej sieci przesyłowej, planowana jest budowa fragmentu napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego i wysokiego napięcia (NN, WN), dwutorowej, dwunapięciowej (400 kV + 110 kV) z torem 400 kV relacji Pasikurówice- Wrocław i z torem 110 kV relacji Pasikurówice-Bielany Wrocławskie wraz ze

strefą ograniczeń w użytkowaniu o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach). Budowa linii 400 kV Dobrzeń-Pasikurovice została zrealizowana.

#### **14.7. Uwarunkowania wynikające z wyposażenia gminy w infrastrukturę techniczną.**

- 1) Obszary osadnicze gminy Czernica są prawie w całości zwodociągowane. Stan techniczny systemów zaopatrzenia w wodę jest dobry, a ilość wody w wodociągach – wystarczająca. Przyrost sieci wodociągowej nadąga za przyrostem zabudowy mieszkaniowej.
- 2) Występuje zapóźnienie w wyposażeniu układów osadniczych gminy w zakresie kanalizacji sanitarnej, co – przy prawie pełnym zwodociągowaniu – stanowi poważne zagrożenie dla środowiska i warunków sanitarnych wsi. Stosunek długości rozdzielczej sieci kanalizacyjnej do długości sieci wodociągowej wynosi 1,0:2,5; stosunek liczby podłączonych budynków do sieci wodociągowej do liczby budynków objętych kanalizacją sanitarną wynosi 1:2,4; stosunek ilości ścieków odprowadzanych systemami kanalizacji sanitarnej do ilości dostarczanej wody z wodociągów wynosi 1,00:2,38.
- 3) Tylko sześć wsi w gminie (i to nie całe) posiada systemy kanalizacji sanitarnej: Ratowice (wieś najpełniej wyposażona), Kamieniec Wrocławski, Czernica i Dobrzykowice oraz w minimalnym stopniu – Wojnowice i Gajków. Na nieskanalizowanych terenach osadniczych stosuje się suche ustępy, bezodpływowe osadniki gnilne (okresowo opróżniane) oraz doły chłonne. Przy mechanicznej oczyszczalni ścieków w Kamieńcu Wrocławskim, odbierającej niewielką ilość ścieków także z Wrocławia, znajduje się punkt zlewny fekaliów. Oczyszczone na oczyszczalni mechanicznej ścieki kierowane są grawitacyjnie na pola irygacyjne, położone w obrębie wsi Dobrzykowice (111,5 ha).
- 4) Następuje systematyczna rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i tempo tej rozbudowy (jeśli mierzyć je przyrostem długości sieci rozdzielczej) jest znacznie szybsze od tempa przyrostu sieci wodociągowej, a także wzrostu zaludnienia i przyrostu zasobów mieszkaniowych. Wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę dla ciśnieniowej sieci kanalizacyjnej relacji: Kamieniec Wrocławski, Dobrzykowice, Nadolice Małe, Nadolice Wielkie, Chrzastawa Mała, Chrzastawa Wielka, Czernica.
- 5) Przez gminę przebiegają magistralne gazociągi wysokiego ciśnienia (gaz ziemny): DN 300, DN 200 i DN 80 (planowany jest również gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500), ale żadna miejscowość gminy nie jest wyposażona w sieć rozdzielczą gazu. Przyszły rozwój gazyfikacji wsi, w tym zwłaszcza dla potrzeb grzewczych, uzależniony będzie od zgłaszanego zapotrzebowania przez mieszkańców i podmioty gospodarcze działające na terenie gminy. To z kolei zależy będzie od zabezpieczenia pewności stałej dostawy gazu do Polski i jego ceny. Obecnie w gminie przeważają przestarzałe, nieekologiczne systemy ogrzewania, oparte głównie na paleniskach domowych wykorzystujących paliwa stałe (głównie węgiel).
- 6) Gmina posiada w miarę uporządkowaną gospodarkę odpadami stałymi.
- 7) Stan zaopatrzenia gminy Czernica w energię elektryczną oraz stan urządzeń elektroenergetycznych jest oceniany jako średni. Energia elektryczna jest dostarczana głównie z zewnątrz, a pewna część pochodzi z Elektrowni Wodnej „Janowice”; planowana jest także budowa elektrowni wodnej w rejonie Ratowic (jako lokalne źródło zasilania) oraz w Jeszkowicach (przy jazie Janowice). Przez gminę przebiegają cztery tranzytowe napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV (w tym jedna S-143a od Jeszkowic do GPZ Miłoszyce przeznaczona jest do zastąpienia nową linią po tej samej lub zbliżonej trasie). Planuje się także budowę linii najwyższego i wysokiego napięcia (NN, WN), dwutorowej, dwunapięciowej (400 kV, 110 kV) z torem 400 kV relacji Pasikurovice-Wrocław i z torem 110 kV relacji Pasikurovice-Bielany Wrocławskie wraz z 70-metrową strefą ograniczeń w użytkowaniu.

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

Na obszarze zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r., obowiązują uwarunkowania w zakresie dotychczasowego uzbrojenia terenu oraz stanu systemów infrastruktury technicznej, pod względem uporządkowania gospodarki energetycznej oraz gospodarki odpadami zawarte w niniejszym rozdziale 14 z uwzględnieniem istniejącej w momencie uchwalania zmiany dwutorowej i dwunapięciowej linii najwyższego i wysokiego napięcia z torem 400 kV relacji Pasikowice-Wrocław oraz z torem 110 kV relacji Pasikowice-Bielany Wrocławskie. Ze względu na zmianę funkcji terenów objętych zmianą studium stanowiących fragment obrębu Dobrzykowice zmianie ulegnie wykorzystanie dotychczasowych pól irygacyjnych w powyższym obrębie poprzez przeznaczenie tych terenów pod obszary skoncentrowanej aktywności gospodarczej.

#### **14a. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.**

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

W granicach obrębów Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka objętych zmianą studium, przyjętą uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego (PZPWD), przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. i opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036, ujęte są zadania:

Tabela nr 14a.1. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

1.	<b>zadanie PZPWD</b>	<b>K48: „WWW Widawa – przebudowa systemu zabezpieczeń przed powodzią, gm. Czernica, Długoleka, Wisznia Mała i Wrocław: A. Modernizacja i przebudowa istniejących obwałowań wraz z budowlami wałowymi, budowa nowych odcinków wałów. Łączna długość – 26,475 km. B. Przebudowa koryta Widawy w km 10+70 – 9+00 polegająca na budowie kanału rozdzielającego wody w obszarze międzywała”</b>
	zawarte w:	– Plan Zarządzania Ryzykiem Powodziowym dla obszaru dorzecza Odry
<p><i>Uwaga: Zgodnie ostateczną listą działań z Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym dla obszaru dorzecza Odry, zadanie to zostało ograniczone do realizacji wyłącznie jako „WWW Widawa – przebudowa systemu zabezpieczeń przed powodzią, gm. Czernica, Długoleka, Wisznia Mała i Wrocław” w zakresie budowy i modernizacji obwałowań na odcinku rzeki Widawy 21+500 do 30+000 (budowa wałów na długości 11 km, przebudowa na długości 2 km). Tym samym, zadanie to zostało ograniczone do odcinka rzeki Widawy zlokalizowanego poza granicami zmiany Studium i nie ingeruje w obszar Natura 2000 Lasy Grędzińskie (PLH020081).</i></p>		
2.	<b>zadanie PZPWD</b>	<b>K141: „Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych</b>

	zawarte w:	– Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020
3.	<b>zadanie PZPWD</b>	<b>K143: „Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów”</b>
	zawarte w:	– Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020
4.	<b>zadanie PZPWD</b>	<b>K304: „Budowa linii kolejowych na potrzeby Centralnego Portu Komunikacyjnego: linia kolejowa nr 86: Poniatowice – Wrocław Brochów”</b>
	zawarte w:	– Wykaz linii kolejowych o znaczeniu państwowym
5.	<b>zadanie PZPWD</b>	<b>KW2: „Rewitalizacja linii kolejowej nr 292 na odcinku Jelcz Miłoszyce - Wrocław Sołtysowice w celu przywrócenia przewozów pasażerskich we WROF”</b>
	zawarte w:	– Kontrakt Terytorialny dla Województwa Dolnośląskiego, KPK, – Szczegółowy opis osi priorytetowych Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020,

## **CZĘŚĆ C.**

# **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**



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

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

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

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

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

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

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

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

Dla obszaru w obrębie Dobrzykowice objętego zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, przyjętego uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r. przewidując się zmianę przeznaczenia terenu z funkcji mieszkaniowej na funkcję z przewagą skoncentrowanej aktywności gospodarczej oraz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Zmiana ta uwarunkowana jest lokalizacją obszaru objętego zmianą studium bezpośrednio przy granicy gminy z miastem Wrocław wzdłuż wschodniej obwodnicy Wrocławia oraz planowanej drodze klasy zbiorczej mającej

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

W granicach obrębów Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka objętych zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, przyjętej uchwałą Nr uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r. przewidują się:

- ograniczenie rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej wyłącznie do granic obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej tych miejscowości oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- podtrzymanie skali i rozmieszczenia planowanego rozwoju zabudowy związanej ze skoncentrowaną aktywnością gospodarczą;
- zmianę przeznaczenia terenu w sąsiedztwie Doliny Widawy z funkcji sportowo-rekreacyjnej na funkcję mieszkalną. Zmiana ta uwarunkowana jest korektą zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz uwzględnieniem istniejącej zabudowy rekreacji indywidualnej użytkowanej na pobyt stały, z dostępem do sieci transportowej i podstawowej infrastruktury technicznej;
- uzupełnienie planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej o nowe obszary o funkcji sportowo-rekreacyjnej i usługowej o charakterze publicznym;
- przeplanowanie układu i hierarchii ważniejszych dróg, zapewniających obsługę istniejącego zainwestowania tych miejscowości i rozległych obszarów nowych inwestycji mieszkaniowo-usługowych;
- korektę zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wraz z ograniczeniami i dodatkowymi wymogami sytuowania obiektów budowlanych, mających na celu ochronę ludności i mienia przed powodzią;
- aktualizacji obszarów lokalizacji inwestycji celu publicznego wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, w tym także Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego.

#### 15.1. ZMIANA KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

Rada Gminy Czernica podjęła uchwałę nr XXXI/255/2017 z dnia 26 czerwca 2017r w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica. Celem niniejszej zmiany jest zmiana kierunku zagospodarowania terenu we wsi Dobrzykowice w zakresie określonym uchwałą o przystąpieniu. Nowy kierunek ustalony niniejszą zmianą to teren rolniczy oznaczony na rysunku studium symbolem 4.4 R. Wytyczne do określenia przeznaczenia terenu i sposoby zagospodarowania zawarte są w **Części C. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** rozdziale **16.2.26 Funkcjonalne jednostki terenowe – szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania.**

#### 15.2. ZMIANA KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

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

1. W obrębie Nadolice Małe dla terenu oznaczonego symbolem **10.2MU** dopuszcza się usługi publiczne oraz usługi sportu i rekreacji.

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

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

### 15.3. ZMIANA KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

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

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

Wytyczne do określenia przeznaczenia terenu i sposoby zagospodarowania zawarte są w **Części C. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** rozdziale **16.2.8. Funkcjonalne jednostki terenowe – szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania**

### 15.4. ZMIANA KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Rada Gminy Czernica podjęła uchwałę Nr XXIII/238/2021 z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r. Celem niniejszej zmiany jest zmiana kierunków zagospodarowania dla wybranych terenów w obrębach Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka, związana z rozwojem funkcjonalno-przestrzennym tych miejscowości.

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

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

1. Zakłada się – w polityce przestrzennej – znaczny rozwój zainwestowania, w tym zabudowy mieszkaniowej i ekspansji terenów zurbanizowanych Wrocławia, z zastrzeżeniem dalszych ustępów niniejszego rozdziału oraz ustaleń szczegółowych z rozdziału 16.2.
2. W rozwoju zagospodarowania gminy preferowane jednak powinny być kierunki w maksymalnym stopniu wykorzystujące i podkreślające walory środowiska

- przyrodniczego, z zachowaniem dużej dbałości o jego stan. W szczególności należy zabezpieczyć walory w dolinie rzek Odry i Widawy, gdzie ustanowiono obszar NATURA 2000 i przewiduje się utworzenie obszarów chronionej przyrody: parku krajobrazowego i obszaru chronionego krajobrazu oraz rezerwatu i trzech użytków ekologicznych. Celowe jest opracowanie programu turystycznego wykorzystania dolin, w szczególności w rejonie zbiornika wodnego Bajkał.
3. Przyrost terenów osadniczych powinien polegać na dopełnianiu i intensyfikacji istniejących układów oraz na dodawaniu terenów zainwestowanych bezpośrednio do granic istniejących terenów osadniczych. Niedopuszczalne jest rozpraszenie nowej zabudowy poza skupione układy osadnicze. Na nowych terenach dodanych przyrost zabudowy powinien również mieć charakter sukcesywny (ciągły), a nie rozproszony.
  4. W użytkowaniu i zagospodarowaniu jednostek terenowych należy – oprócz ustaleń określonych w rozdz. 16.2 - uwzględnić chronione obiekty i obszary oraz zasady zagospodarowania dotyczące innych wydzieleń przestrzennych określonych w niniejszym Studium.
  5. Zaleca się by nowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa (lub wielorodzinna o zbliżonym charakterze), mieszkaniowo-gospodarcza i mniejsza zabudowa służąca działalności gospodarczej swoją architekturą nawiązywała do tradycji regionalnych; zaleca się by wysokość takiej zabudowy nie przekraczała 2-kondygnacji naziemnych z ewentualnie użytkowym poddaszem i odpowiednio 12 m licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy dachu; zaleca się symetryczne pokrycia dachowe, o nachyleniu połaci około 45°.
  6. Dopuszcza się dokonywanie scaleń i podziałów geodezyjnych, które nie będą utrudniały realizacji ustaleń Studium i w zgodzie z obowiązującymi przepisami.
  7. Pod pojęciem „usługi niekomercyjne” należy rozumieć działalność usługową nie nastawioną na osiągnięcie zysku, realizowaną zarówno przez podmioty publiczne, jak i prywatne oraz inne. Do działalności komercyjnej (inaczej gospodarczej) – nie tylko usługowej – zalicza się natomiast takie, które nastawione są na osiągnięcie zysku.
  8. Pod pojęciem działalność/obiekt/funkcja nieuciążliwa należy rozumieć taką, która w miejscu lokalizacji (a nie tylko poza granicami nieruchomości) nie spowoduje obniżenia standardów środowiska określonych w przepisach szczególnych.
  9. Pod pojęciem usługi chronione należy rozumieć te, dla których w przepisach ochrony środowiska ustalono standardy jakości środowiska takie jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe (np. szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży itp.).
  10. Cały obszar gminy dzieli się na jednostki terenowe (tereny), dla których określono funkcje (przeznaczenie) podstawowe, określone w zdaniu wprowadzającym każdego z ustępów w rozdziale 16.2, funkcje dopuszczalne oraz sposoby i zasady zagospodarowania. Jednostki te oznaczono na rysunku Studium pt.: "Kierunki rozwoju przestrzennego" symbolami i wydzieleno liniami rozgraniczającymi. Rolę linii rozgraniczających pełnią również przedstawione na tym rysunku drogi i ulice (w tym planowane), linie kolejowe oraz granice obrębów.
  11. Przeważające przeznaczenie terenu, wymienione w rozdz. 16.2 w zadaniach wprowadzających do poszczególnych ustępów („tereny z przewagą”), oznacza takie formy zagospodarowania, które powinny zajmować więcej niż połowę wyznaczonej jednostki terenowej, z zastrzeżeniem, że regulacja ta nie ogranicza powierzchni, która może być pokryta zielenią towarzyszącą (za którą na terenach oznaczonych symbolami: MU, US, PR, PE, ZP+US, ZU, ZN, WS, WS+US uważa się również niezabudowe użytki rolne i leśne, zadrzewienia i zakrzaczenia). Pozostałe części jednostki terenowej mogą być zagospodarowane w sposób, który w ustaleniach określono jako

dopuszczalny (dopuszczalne rodzaje przeznaczenia i sposoby zagospodarowania), z zastrzeżeniem rozdz. 16.3 ust 2, 5 i 6.

12. Dopuszcza się dokonywanie scaleń i podziałów nieruchomości.
13. Symbole liczbowo-literowe terenów dróg, ulic i linii kolejowych składają się z dwóch członów oddzielonych kropkami. Pierwszy liczbowy człon określa kolejny numer danej kategorii terenu, a następujący po nim człon literowy jest symbolem tej kategorii. Z kolei symbole literowo liczbowe pozostałych terenów składają się z trzech członów oddzielonych od siebie kropkami. Pierwszy człon określa numer obrębu, nadany zgodnie z tabelą nr 16.1. Drugi człon liczbowy określa kolejny numer danej kategorii terenu, a następujący po nim człon literowy jest symbolem tej kategorii.

Tabela nr 16.1. Symbole liczbowe poszczególnych obrębów.

Symbol liczbowy obrębu	Nazwa obrębu
1	Chrząstawa Mała
2	Chrząstawa Wielka
3	Czernica
4	Dobrzykowice
5	Gajków
6	Jeszkowice
7	Kamieniec Wrocławski
8	Krzyków
9	Łany
10	Nadolice Małe
11	Nadolice Wielkie
12	Ratowice
13	Wojnowice

W tabeli nr 17.2 zamieszczono liczbę jednostek terenowych poszczególnych kategorii.

Lp.	Symbol terenu	Liczba jednostek terenowych poszczególnych kategorii													Łączna liczba terenów w gminie
		Chrząstawa Mała	Chrząstawa W.	Czernica	Dobrzykowice	Gajków	Jeszkowice	Kamieniec Wr.	Krzyków	Łany	Nadolice M.	Nadolice W.	Ratowice	Wojnowice	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	U	-4	36	6	8	4	1	4	2	3	1	1	2	2	3744
2	MU	1413	76	8	6	5	9	11	4	2	6	11	4	6	9391
3	M	712	48	3	1210	5	4	3	5	2	5	3	-	4	575564
4	ML	1	-1	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	34
5	US	32	3	1	3	-	1	2	1	1	-	-	1	3	918
6	UO	-1	-	-	2	-	-	1	-	-	-	1	-	-	45
7	P	23	-	7	7	3	-	5	-	2	3	3	7	3	4243
8	P+UC	-	-	-	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13
9	PR	-	2	-	-	-	1	1	-	-	-	1	-	2	67
10	PE	-	21	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	43
11	NU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
12	NO	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	2
13	WH	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-	4
14	KK	-1	-	2	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	45
15	ZP	-12	-1	-	-	-	1	-	1	-	-	2	-	-	417
16	ZP+US	1	23	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46
17	ZC	-	1	2	3	1	-	-	-	-	-	3	1	2	13
18	ZC+ZP	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
19	ZD	-	-	1	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	3

20	ZU	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
21	WZ	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	2
22	WS	-	42	2	-	3	3	3	-	2	-	1	2	-	<del>20</del> 18
23	ZN	-3	23	3	4	4	2	7	1	2	-	2	4	1	<del>32</del> 36
24	WS+US	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
25	ZL	78	76	-	2	7	4	10	1	2	-	7	2	3	52
26	R	65	67	4	4	2	7	5	7	1	5	11	1	4	63
27	KKL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23
28	KKLP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
29	KDG	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
30	KDZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68
31	KDL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4351
32	KDD	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27
<b>Razem</b>		<b>4167</b>	<b>4452</b>	<b>40</b>	<b>56</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	<b>58</b>	<b>22</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>49</b>	<b>28</b>	<b>30</b>	<b>534581</b>

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

1. U – Tereny z przewagą zabudowy usługowej – nieuciążliwe usługi niekomercyjne (np. usługi oświaty i wychowania, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), usługi i centra usług należących do zadań własnych gminy oraz usługi komercyjne, z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>; zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe jako towarzyszące (np. mieszkanie przy szkole, mieszkanie właściciela zakładu usługowego, mieszkanie służbowe dozorca obiektu lub tym podobne),
- 2) budynki usługowe powinny wyróżniać się atrakcyjną architekturą (w niektórych przypadkach pożądane są także cechy symbolizujące przeznaczenie), a ogrodzenia i zagospodarowanie działki, w tym zielenią, wysokimi walorami estetycznymi; pożądane są obiekty małej architektury,
- 3) dopuszcza się przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu, w szczególności nie degradujący walorów estetycznych tego zagospodarowania,
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej zielenią urządzoną (o wysokich walorach kompozycyjnych) nie może stanowić mniej niż 15% nieruchomości; na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się możliwość pomniejszenia powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej,
- 4a) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej musi mieścić się w przedziale od 0 do 1,5,
- 5) na terenie o symbolu 4.1.U (w obrębie Dobrzykowice) dla usług kultury rezerwuje się nie mniej niż 30% powierzchni tej jednostki terenowej.
- 6) na terenie o symbolu 2.1.U (w obrębie Chrzastawa Wielka) dla usług kultury (w tym usług oświaty) rezerwuje się nie mniej niż 30% powierzchni tej jednostki terenowej,
- 7) na terenach o symbolach 2.1.U, 2.2.U, 2.3.U, 2.4.U, 2.5.U i 2.6.U w obrębie Chrzastawa Wielka przeważającymi funkcjami są usługi publiczne lub usługi sportu i rekreacji.

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

- 1) dopuszcza się nieuciążliwe usługi niekomercyjne,
- 2) dopuszcza się zieleń urządzoną (na wydzielonych działkach),
- 3) dopuszcza się uprawy ogrodnicze (w tym pod szkłem i folią),
- 4) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub terenach, obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, pod warunkiem, że nie będzie stanowiło uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej i usług chronionych,
- 5) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 20% nieruchomości; na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej, z zastrzeżeniem pkt 6a,
- 6a) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej, jednak w szczególnych przypadkach:
  - na nieruchomościach bez istniejącej zabudowy dopuszcza się obniżenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do 20%,
  - na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do udziału istniejącego,
- 6b) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej musi mieścić się w przedziale od 0 do 1,
- 7) na terenie o symbolu 6.3.MU (w obrębie Jeszkowice) na działce nr 430 funkcją przeważającą jest obiekt sakralny – kaplica,
- 8) na terenie o symbolu 7.6.MU w obrębie Kamieniec Wrocławski jedną z przeważających funkcji są usługi ochrony zdrowia,
- 9) na działce nr ewid. 39/4 na terenie o symbolu 10.2.MU (w obrębie Nadolice Małe) dopuszcza się wyłącznie lokalizację świetlicy wiejskiej.
- 10) na terenie 1.13.MU (w obrębie Chrzastawa Mała) w zakresie zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie zabudowę jednorodziną szeregową lub nisko intensywną zabudowę wielorodziną o charakterze zbliżonym do zabudowy jednorodzinnej.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową i atrialną,
- 2) dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej w budynku mieszkalnym (typu kancelaria adwokacka, gabinet lekarski, fryzjerski, kosmetyczny, mały sklep lub zakład gastronomiczny itp.) lub świadczeniu w nim niekomercyjnych usług (np. biblioteka, wypożyczalnia kaset VHS, DVD itp.); na terenie o symbolu 7.1.M – usługi ochrony zdrowia,

- 3) dopuszcza się nieuciążliwe usługi niekomercyjne na wydzielonych działkach lub terenach,
- 3a) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., dopuszcza się nieuciążliwe usługi na wydzielonych działkach lub terenach,
- 4) dopuszcza się, w osobnych budynkach i na wyodrębnionych działkach lub terenach, lokalizację obiektów usług podstawowych (towarzyszących zabudowie mieszkaniowej), w tym osiedlowych centrów handlowo-usługowych,
- 5) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub terenach, zieleni urządzonej oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, pod warunkiem, że nie będzie stanowiło uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 6) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu, w szczególności nie degradujący walorów estetycznych i krajobrazowych osiedla,
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej zielenią urządzonej lub jako ogrody przydomowe, nie może stanowić mniej niż 25% każdej nieruchomości; na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej, z zastrzeżeniem pkt 7a,
- 7a) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej, jednak w szczególnych przypadkach:
  - na nieruchomościach bez istniejącej zabudowy dopuszcza się obniżenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do 25%,
  - na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do udziału istniejącego,
- 7b) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej musi mieścić się w przedziale od 0 do 0,8.
- 8) minimalna powierzchnia działki wynosi:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (na jedno mieszkanie),
  - c) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej atrialnej (na jedno mieszkanie),
  - d) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (na jedno mieszkanie),
  - e) 300 m<sup>2</sup> terenu/mieszkanie w przypadku zabudowy wielorodzinnej,
- 9) na terenie o symbolu 9.1.M (w obrębie Łany) nie obowiązują ustalenia pkt 1, 7 i 8, w zakresie mieszkalnictwa dopuszcza się natomiast wyłącznie realizowanie wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej oraz ustala się tu następujące parametry dla nowej zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość: 9 m,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
  - c) minimalna powierzchnia działki, na której wolno zlokalizować budynek inny niż mieszczący wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej: 4500 m<sup>2</sup>,
- 10) teren o symbolu 7.3.M w obrębie Kamieniec Wrocławski przeznacza się na jedno siedlisko zagrodowe,



- 11) na działce nr ewid. 175/71 na terenie o symbolu 3.3.M (w obrębie Czernica) dopuszcza się wyłącznie realizowanie usług sportu i rekreacji,
- 12) ~~tereny o symbolu 4.11.M i 4.12.M w obrębie Dobrzykowice przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.~~
- 13) na terenie 2.8.M (w obrębie Chrząstawa Wielka) dopuszcza się po jednym siedlisku zagrodowym dla właścicieli nieruchomości.

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

- 1) dopuszcza się jednorodziną zabudowę mieszkaniową,
- 2) dopuszcza się usługi związane z funkcją rekreacyjną (np. gastronomii),
- 3) dopuszcza się zieleni urządzonej oraz zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, w tym na wydzielonych działkach lub terenach,
- 4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
- 5) udział powierzchni biologicznej czynnej nie może stanowić mniej niż 80% każdej nieruchomości (w tym z zagospodarowaniem sportowo-rekreacyjnym); na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznej czynnej o 10% w stosunku do istniejącej,
- 5a) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej musi mieścić się w przedziale od 0 do 0,5.
- 6) minimalna powierzchnia działki wynosi:
  - a) 2500 m<sup>2</sup> dla zabudowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 150 m<sup>2</sup> o funkcji domów letniskowych lub o dopuszczonych na tym terenie usługach bez bazy noclegowej,
  - b) 5000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, pensjonatowej lub innej usługowej dopuszczalnej na tym terenie,
- 7) na terenie o symbolu 7.1.ML (w obrębie Kamieniec Wrocławski) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej, rezydencjonalnej, pensjonatowej lub innej usługowej dopuszczalnej na tej kategorii terenu wynosi 3000 m<sup>2</sup>.

**5. US - Tereny z przewagą usług sportu i rekreacji;** zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się zieleni urządzonej i wprowadzanie obiektów małej architektury,
- 2) dopuszcza się usługi związane z przeważającym (np. hotelarskie, handlu i gastronomii) oraz organizowania niezbędnych miejsc postojowych dla samochodów.
- 3) w zależności od położenia danego terenu, zasady i sposoby zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi tam przepisami szczególnymi,
- 4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu oraz nie degradujący walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu,
- 5) udział powierzchni biologicznej czynnej nie może stanowić mniej niż 50% powierzchni terenu; na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których

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

- 5a) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej musi mieścić się w przedziale od 0 do 0,4,
- 6) ~~na terenie o symbolu 2.3.US (w obrębie Chrzastawa Wielka) dla obiektów obsługi gospodarki leśnej oraz parkingów rezerwuje się nie mniej niż 30% powierzchni jednostki terenowej,~~
- 7) na terenie o symbolu 6.1.US (w obrębie Jeszkowice) dopuszcza się 1 mieszkanie dla właściciela obiektów sportowo-rekreacyjnych znajdujących się na tym terenie.
- 8) na terenie o symbolu 2.2.US (w obrębie Chrzastawa Wielka) należy uwzględnić zasady i sposób zagospodarowania zgodny z przepisami odrębnymi dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także ustaleniami rozdziału 22 studium.

#### **6. UO – Tereny z przewagą usług oświaty; zasady zagospodarowania:**

- 1) dopuszcza się inne rodzaje usługi o charakterze publicznym, a także obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne oraz organizowanie niezbędnych miejsc postojowych dla samochodów,
- 2) dopuszcza się zieleni urządzoną i wprowadzenie obiektów małej architektury,
- 3) dopuszcza się przeprowadzenie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizacje urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu lub funkcjami wymienionymi w lit. a,
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 40% powierzchni terenu,
- 4a) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej musi mieścić się w przedziale od 0 do 0,8.
- 5) na terenie o symbolu 7.1.UO w obrębie Kamieniec Wrocławski jedną z przeważających funkcji są usługi ochrony zdrowia.
- 6) na terenie o symbolu 1.1.UO w obrębie Chrzastawa Mała jedną z przeważających funkcji są usługi ochrony zdrowia.

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

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

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

- 6) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej musi mieścić się w przedziale od 0 do 1.

**8. P+UC – Tereny z przewagą skoncentrowanej aktywności gospodarczej**, z wyłączeniem aktywności związanej z produkcją rolniczą i obsługą produkcji rolniczej **oraz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (WOH)** o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>; zasady zagospodarowania:

- 1) ustalenia jak w ust. 7 pkt 1-6,
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie jednostki terenowej jako terenu skoncentrowanej aktywności gospodarczej, bez lokalizacji WOH; w takim przypadku zagospodarowanie przeważające nie może zająć mniej niż 50% powierzchni jednostki terenowej,
- 3) dopuszcza się przeznaczenie jednostki terenowej dla lokalizacji WOH; w takim przypadku zagospodarowanie przeważające (tj. WOH) nie może zająć mniej niż 40% powierzchni jednostki terenowej,
- 4) w przypadku, o którym mowa w pkt 3, obowiązują również ustalenia wskazane w pkt 1; ponadto dopuszcza się obiekty usług kultury (np. kino, sala widowiskowa itp.),
- 5) w przypadku utrzymania funkcji dotychczasowych pól irygacyjnych w rejonie Dobrzykowic (w dłuższym okresie czasu) należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy gminy.

**9. PR – Tereny z przewagą skoncentrowanej aktywności gospodarczej, w tym związanej z produkcją rolniczą** (np. intensywne ogrodnictwo, lokalizacja ferm hodowlanych) **i obsługą produkcji rolniczej**; zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się zieleni urządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym,
- 2) dopuszcza się obiekty sportowe w budynkach (np. basen pływacki, kryte korty tenisowe itp.),
- 3) niedopuszczalne są funkcje mieszkaniowe i usług chronionych (typu szkoła, przedszkole itp.),
- 4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej w szczególności zielenią izolacyjną i osłonową, nie może stanowić mniej niż 10% powierzchni terenu; na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej,
- 5a) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej musi mieścić się w przedziale od 0 do 1.
- 6) na terenie 11.1.PR w obrębie Nadolice Wielkie dopuszcza się jedno siedlisko zagrodowe dla właściciela nieruchomości,
- 7) na ~~terenie~~ terenach 2.1.PR i 2.2.PR w obrębie Chrzastawa Wielka dopuszcza się jedno siedlisko zagrodowe dla właściciela nieruchomości.

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

- 1) dopuszcza się uprawy rolne,
- 2) dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną,
- 3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
- 4) po zakończeniu eksploatacji, teren powinien być zrehabilitowany w odpowiednim kierunku (w zależności od miejscowych uwarunkowań i/lub przyszłych potrzeb – w kierunku leśnym, rolnym lub dla wykorzystania rekreacyjnego); rekultywacja powinna być sukcesywnie prowadzona już w trakcie eksploatacji.
- 5) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- 6) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej musi mieścić się w przedziale od 0 do 0,2.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Dodatkowe zasady zagospodarowania:**

- 1) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- 2) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej musi mieścić się w przedziale od 0 do 0,2.

**15. ZP - Tereny z przewagą zieleni parkowej;** zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się pojedyncze obiekty usługowe uatrakcyjniające przeważające zagospodarowanie terenu (np. gastronomia, sanitariaty),
- 2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu oraz nie degradujący walorów estetycznych i krajobrazowych terenu.
- 3) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
- 4) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej musi mieścić się w przedziale od 0 do 0,1.
- 5) na terenie o symbolu 2.1.ZP w obrębie Chrząstawa Wielka jedną z przeważających funkcji są stawy i inne zbiorniki wód stojących.

**16. ZP+US - Tereny z przewagą zieleni parkowej i usług sportowo-rekreacyjnych;** zasady zagospodarowania:

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

obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także ustaleniami rozdziału 22 studium,

- 8) dla terenu 1.1.ZP+US (w obrębie Chrząstawa Mała) i terenu 2.3.ZP+US (w obrębie Chrząstawa Wielka) dopuszcza się obiekty usług hipoterapii, jeździectwa rekreacyjnego lub sportowego, o maksymalnej wysokości zabudowy nieprzekraczającej 10 m, dodatkowo zasady i sposób zagospodarowania terenu 2.3.ZP+US powinny być zgodne z przepisami odrębnymi dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także ustaleniami rozdziału 22 studium,
- 9) dla terenu 2.2.ZP+US (w obrębie Chrząstawa Wielka) dopuszcza się obiekty usług turystyki i agroturystyki, o maksymalnej wysokości zabudowy nieprzekraczającej 10 m.

**17. ZC - Tereny z przewagą cmentarzy** (pochówki urnowe i ziemne); zasady zagospodarowania:

- 1) wprowadzanie zieleni urządzonej,
- 2) kompozycje zieleni, ogrodzenia, bramy, kaplice, nagrobki itp. powinny cechować wysokie walory estetyczne,
- 3) dopuszcza się wprowadzanie obiektów małej architektury (poza nagrobkami),
- 4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu oraz nie degradujący walorów estetycznych terenu,
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji parkingów,
- 6) wokół cmentarzy obowiązują strefy sanitarne, których zasięg i sposób zagospodarowania określają obowiązujące przepisy.
- 7) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- 8) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej musi mieścić się w przedziale od 0 do 0,2.

**18. ZC+ZP – Tereny z przewagą cmentarzy i zieleni parkowej;** zasady zagospodarowania:

- 1) przed lokalizacją jakiegokolwiek zabudowy należy przeprowadzić badania określające czy możliwa jest lokalizacja cmentarza oraz wyznaczające granice obszaru, na którym może być ona dokonana,
- 2) jeżeli badania, o których mowa w lit. a, nie wykluczą możliwości lokalizacji cmentarza, jego lokalizacja jest priorytetowa na analizowanym terenie; obszar cmentarza nie może jednak zająć więcej niż 50% powierzchni jednostki terenowej,
- 3) należy stosować odpowiednio zasady określone w ust. 15 i 17.

**19. ZD - Tereny z przewagą ogrodów działkowych;** zasady zagospodarowania:

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

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

- 1) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- 2) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej musi mieścić się w przedziale od 0 do 0,3.

21. **WZ - Tereny z przewagą urządzeń zaopatrzenia w wodę;** zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się zieleń urządzoną lub nieurządzoną (o charakterze łąkowym),
- 2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu.

22. **WS – Tereny z przewagą wód powierzchniowych (w tym rzeka Odra) wraz z sąsiadującymi pasmami gruntu;** zasady zagospodarowania:

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

23. **ZN – Tereny z przewagą zieleni nieurządzonej (łąki, zadrzewienia, zakrzewienia, zespoły lasów łąkowych) oraz wód powierzchniowych (cieki powierzchniowe, oczka wodne, starorzecza, stawy oraz zbiorniki wodne po wyrobiskach);** zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się urządzenia i obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową; w zabezpieczeniach przeciwpowodziowych należy w maksymalnym stopniu stosować rozwiązania ekologiczne (w mniejszym – techniczne),
- 2) dopuszcza się ekstensywne zagospodarowanie rekreacyjne, bez stawiania budynków; dopuszczalna zabudowa związana z przystaniami żegludowymi,
- 3) dopuszcza się, w ograniczonym zakresie, przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenów; w szczególności należy zabezpieczyć swobodny przepływ wód powodziowych oraz funkcję korytarza ekologicznego,
- 4) należy ograniczyć intensywność uprawy łąk; pożądane łąki jednokośne,
- 5) należy w maksymalnym stopniu zachować wszelkie zbiorniki wodne, zwłaszcza naturalne (starorzecza, odnogi, oczka wodne) oraz istniejące zespoły lasów łąkowych, zadrzewień i zakrzewień, o ile nie będą kolidowały z ochroną przeciwpowodziową;
- 6) dla terenu 6.1.ZN w granicach zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r., dopuszcza się budowle hydrotechniczne.

- 7) dla terenu 2.3.ZN (w obrębie Chrzastawa Wielka) dopuszcza się obiekty rekreacji wodnej (bez stawiania budynków), w tym stancje kajakowej oraz urządzeń towarzyszących o maksymalnej wysokości zabudowy nieprzekraczającej 7 m,
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić nie mniej niż 95% całkowitej powierzchni jednostki terenowej 2.3.ZN (w obrębie Chrzastawa Wielka),
- 9) na terenach 1.1.ZN, 1.2.ZN, 1.3.ZN (w obrębie Chrzastawa Mała) oraz 2.1.ZN, 2.2.ZN, 2.3.ZN (w obrębie Chrzastawa Wielka), zakazuje się oczek wodnych, stawów oraz zbiorników wodnych po wyrobiskach.

**24. WS+US – Tereny z przewagą terenowych usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych (~~rzeka Widawa, mniejsze ciek~~ powierzchniowe, oczka wodne, ~~stawy i inne zbiorniki wód stojących~~, zbiorniki wodne po wyrobiskach) wraz z sąsiadującymi gruntami; zasady zagospodarowania:**

- 1) dopuszcza się zieleni urządzonej,
- 2) dopuszcza się – w ograniczonym zakresie – przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie degradujący walorów przyrodniczych, krajobrazowych i rekreacyjnych terenu oraz nie kolidujący z rekreacyjnym zagospodarowaniem,
- 3) dopuszcza się budowę stawów hodowlanych, o ile nie będą one zagrażały zanieczyszczeniem innych (naturalnych) akwenów oraz nie spowodują niekorzystnych zmian w bilansie wodnym rejonu,
- 4) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące łąki, zadrzewienia i zakrzewienia,
- 5) w zagospodarowaniu rekreacyjno-sportowym należy preferować ekstensywne formy tego zagospodarowania (wędkarstwo, kajakarstwo, plaże trawiaste); dopuszcza się jednak pola namiotowe, kempingi, boiska sportowe, miejsca postojowe dla samochodów obsługujące tereny koncentracji obiektów sportowo-rekreacyjnych oraz usługi gastronomii,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna (w tym powierzchniowa) powinna stanowić nie mniej niż 95% całkowitej powierzchni jednostki terenowej,
- 7) ~~wprowadza się zakaz lokalizacji budynków.~~
- 9) dopuszcza się obiekty usług turystyki i gastronomii, o maksymalnej wysokości zabudowy nieprzekraczającej 10 m.

**25. ZL – Tereny z przewagą lasów i zalesień; zasady zagospodarowania:**

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

**26. R – Tereny z przewagą użytkowania rolniczego; zasady zagospodarowania:**

- 1) dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
- 2) dopuszcza się budowę stawów hodowlanych, pod warunkiem, że nie będą wpływać negatywnie na inne akweny (zanieczyszczenie, eutrofizacja),
- 3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z



przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,

- 4) pożądane zachowanie minimum 7-metrowej strefy od brzegów zbiorników wodnych bez upraw i zagospodarowanie jej jako biofiltra (np. w formie pasa zadrzewień, zakrzewień lub co najmniej nie nawożonych łąk),
- 5) wprowadza się zakaz zabudowy, w tym zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą.
- 6) Teren oznaczony symbolem 4.4 R częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q 1%) dla którego obowiązują przepisy Prawo wodne. Teren powyższy znajduje się także w obszarze zagrożenia powodzią (Q 0,2%).

27. Poza wymienionymi w ust. 1-26, jednostkami terenowymi na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” są także oznaczone **główne elementy układu ulicznego i drogowego**, dla których zasady zagospodarowania określono w rozdziale 19:

- 1) droga główna – KDG,
- 2) droga i ulica zbiorcza – KDZ,
- 3) droga i ulica lokalna – KDL,
- 4) droga i ulica dojazdowa (ważniejsze) – KDD.

### **16.3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

1. Linie rozgraniczające poszczególne jednostki terenowe mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać pewnym korektom (i uściśleniu) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
2. Zgodne z ustaleniami Studium jest przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych bardziej rygorystycznych i zawężonych regulacji niż te, które zostały określone w niniejszym dokumencie; w szczególności dotyczy to ustaleń odnoszących się do przeznaczenia terenów. Dopuszczalny jest też podział określonych w niniejszym Studium funkcjonalnych jednostek terenowych na mniejsze, z bardziej szczegółowo ustalonymi funkcjami („węższymi”) oraz sposobami zagospodarowania (bardziej szczegółowymi lub bardziej rygorystycznymi).
3. Dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujące są te ustalenia Studium – także w następnych rozdziałach - w których użyto następujące sformułowania:
  - 1) przeważające przeznaczenie terenów (zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. 16.1 ust. 11), z zastrzeżeniem ust. 5-7,
  - 2) dopuszcza się,
  - 3) zakazuje się, niedopuszczalne jest, nie powinno[a], nie może,
  - 4) należy, powinno[a], może [wyłącznie] stanowić...
4. Dyspozycje sformułowane jako zalecenia – także w następnych rozdziałach - nie są ustaleniami Studium.
5. Dopuszcza się – uznając za również zgodne z ustaleniami Studium - przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych utrzymania dotychczasowego przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy, lub sposobu wykorzystania także na terenach, na których Studium przewiduje ich zmianę.
6. Zgodne z ustaleniami Studium jest przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych na nie zabudowanych terenach rolnych i leśnych dotychczasowej formy użytkowania tych gruntów, w tym z wyłączeniem prawa zabudowy, także na terenach, na których Studium przewiduje możliwość wprowadzenia zabudowy.

7. W odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami „MU”, „M” i „ML”, o których mowa w rozdziale 16.2, lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej, powinna następować sukcesywnie, odpowiednio do potrzeb inwestycyjnych. Niezabudowana powierzchnia terenów pod nowe mieszkalnictwo wraz z terenami obsługujących je dróg wewnętrznych i publicznych dojazdowych – przez cały okres realizacji niniejszego Studium – nie powinna przekraczać 600 ha. Pozostałe tereny wskazane w niniejszym Studium pod zabudowę mieszkaniową należy zachowywać w dotychczasowym sposobie użytkowania, wprowadzając – jeżeli będzie to konieczne – zakazy zabudowy. Ograniczenie nie dotyczy niezabudowanych obszarów o powierzchni nie przekraczającej 1 ha, położonych wewnątrz skupionej zabudowy wiejskiej.

*W okresie sporządzania niniejszego Studium powierzchnia terenów pod zabudowę mieszkaniową wynosiła w gminie około 290 ha, a niezabudowanych terenów mieszkaniowych w uchwalonych planach około 950 ha.*

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

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

1. System (ruszt) przyrodniczy gminy tworzą:
  - 1) Dolina Odry – jednocześnie obszar NATURA 2000 i planowany Park Krajobrazowy „Dolina Odry”,
    - 1a) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r. - Specjalny Obszar Ochrony NATURA 2000 „Lasy Grzędzińskie” obejmujący specjalny obszar ochrony siedlisk (PLH020081),
  - 2) Dolina Widawy i planowany obszar chronionego krajobrazu,
    - 2a) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r. obszary:
      - łądowego korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym „Wzgórza Trzebnickie - Bory Stobrawskie” (LKEK),
      - łądowego korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym „Śląsk 1” (LKEK),
      - łądowego korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym (LKER),
      - rzeczno-łądowego korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym (RKEP),
  - 3) większe zwarte kompleksy leśne, występujące poza zasięgiem obszarów wymienionych w ~~pkt 1 i 2~~ wyżej wskazanych punktach.
2. Dna dolin Odry i (najniższą terasę) Widawy należy wyłączać z intensywnego zagospodarowania, a w szczególności z zabudowy kubaturowej. Dopuszczalne jest zagospodarowanie ekstensywne – łąki (najlepiej jednokośne), zieleń wypoczynkowa, tereny spacerowe oraz niezbędne przejścia infrastrukturalne, drogi i obiekty hydrotechniczne, w szczególności przeciwpowodziowe, pod warunkiem, że nie ograniczą

one przekroju doliny czynnie przewodzącego wysokie wezbrania oraz nie zaburzają ciągłości i funkcji przyrodniczych doliny jako korytarza ekologicznego.

2a. Dla obszarów łądowego korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym „Wzgórza Trzebnickie - Bory Stobrawskie” (LKEK), łądowego korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym „Śląsk 1” (LKEK) oraz rzeczno-łądowego korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym (RKEP), w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r. zaleca się:

- 1) wyłączenie z intensywnego zagospodarowania, a w szczególności z zabudowy kubaturowej,
- 2) zachowanie ciągłości ekosystemu przyrodniczego,
- 3) zapewnienie ochrony siedlisk oraz swobodnej migracji roślin, zwierząt lub grzybów,
- 4) przeciwdziałanie fragmentaryzacji systemu przyrodniczego.

Dopuszczalne jest:

- 1) zagospodarowanie ekstensywne – łąki (najlepiej jednokośne), zieleń wypoczynkowa, tereny spacerowe,
  - 2) niezbędne przejścia infrastrukturalne i drogi,
  - 3) obiekty hydrotechniczne, w szczególności przeciwpowodziowe,
- pod warunkiem, że nie zaburzają ciągłości i funkcji przyrodniczych wzgórz jako korytarza ekologicznego.

2b. Dla obszaru łądowego korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym (LKER) w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r. zaleca się:

- 1) przeciwdziałanie fragmentaryzacji systemu przyrodniczego, poprzez nisko intensywne zagospodarowanie terenów przewidzianych pod zabudowę,
- 2) ekstensywne zagospodarowanie otwartych terenów rolnych i większych skupisk leśnych,

w celu zachowania ciągłości ekosystemu przyrodniczego jako łądowego korytarza ekologicznego.

2c. W zasadach ochrony środowiska, w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r. dodatkowo zaleca się uwzględnić występowanie w obrębach Chrząstawa Mała i Chrząstawa Wielka:

- 1) drzew kwalifikowanych jako pomniki przyrody,
- 2) alei drzew wzdłuż ul. Wrocławskiej,

proponowanych do objęcia dodatkową ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

3. Na terenach podmokłych należy zachować naturalne cechy siedlisk; w szczególności pożądanym jest zachowanie lasów łągowych, torfowisk, oczek wodnych i starorzeczy wraz z siedliskami nadbrzeżnymi.

4. W gospodarce leśnej (na terenach leśnych) należy dążyć do sukcesywnej przebudowy struktury gatunkowej zadrzewień, stosownie do warunków siedliskowych. Także przy zalesianiu nowych terenów należy uwzględnić miejscowe uwarunkowania siedliskowe. Z zalesień powinny być wyłączone wilgotne łąki i zbiorowiska roślinne na podmokłych siedliskach.

5. Zaleca się by przebudowa elementów systemów melioracyjnych, wynikająca z inwestowania na terenach zmeliorowanych, nie powodowała niekorzystnych zmian stosunków gruntowo-wodnych, zwłaszcza na terenach tworzących system przyrodniczy gminy; przebudowa taka wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą systemu melioracyjnego.

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

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

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

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

Na obszarze zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r. występują Jednostki Zielonej Infrastruktury:

- 1) w strefie 2 (PZA\_2),
- 2) w strefie 2 (PZB\_2),
- 3) w strefie 2 (PZC\_2),
- 4) związane z wodami płynącymi w strefie 1 (PZC\_WP\_1),
- 5) związane z wodami płynącymi w strefie 2 (PZC\_WP\_2).

wyznaczone na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, dla których zaleca się:

- 1) rozwijać rozwiązania w zakresie błękitnej i zielonej infrastruktury,
- 2) zapewnić odpowiednie stosunki wodne poprzez dostosowanie systemu melioracyjnego do nowych warunków zagospodarowania oraz poprzez zachowanie naturalnego poziomu retencji przy zmianie przeznaczenia,
- 3) tworzyć system gospodarowania wodami opadowymi i podnosić pojemność retencyjną (zagospodarowanie wód deszczowych w miejscu ich opadu) poprzez zachowanie i kształtowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) zachować odpowiednie proporcje między publicznymi obszarami zieleni a zabudową mieszkaniową, produkcyjną i usługową,
- 5) wprowadzać i maksymalizować udział zieleni oraz niekubaturowych elementów zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym niecek retencyjnych, fontann, źródeł ulicznych, kurtyn wodnych,
- 6) przystosować obszary komunikacyjne i przestrzenie publiczne do zmian klimatu, m.in. poprzez zagospodarowanie zielenią dającą cień w upalne dni oraz zachowującą wartość retencyjną gruntów w sąsiedztwie,
- 7) kształtować kompaktowe osiedla mieszkaniowe z katalogiem obsługujących funkcji usługowych, zmierzające do redukcji zmotoryzowanych przemieszczeń indywidualnych,
- 8) separować obszary zabudowy podlegającej ochronie przed hałasem od zabudowy związanej z potencjalną emisją fetoru lub zwartych kompleksów zabudowy produkcyjno-usługowej, poprzez wprowadzanie w planie miejscowym stref buforowych o minimalnej szerokości 25 m, w szczególności poprzez odsunięcie linii zabudowy lub zagospodarowanie zielenią,
- 9) zapewnić ciągłość korytarzy migracyjnych wzdłuż rzeki Widawy oraz pozostałych ważniejszych cieków wodnych wyznaczonych na rysunku Studium pt. "Kierunki rozwoju przestrzennego", poprzez wprowadzanie w planie miejscowym:

- pasów terenów o minimalnej szerokości 30 m po obu stronach rzeki i 20 m po obu stronach cieków,
  - pasa terenu o minimalnej szerokości 50 m po jednej stronie rzeki i 30 m po jednej stronie cieku,
  - wyłączonych spod zabudowy, do zachowania dla naturalnych procesów przyrodniczo-środowiskowych lub do wprowadzenia nasadzeń zielenią wysoką gatunkami rodzimymi,
- 10) zachować, uzupełnić lub wprowadzić nasadzenia zieleni wysokiej/zadrzewienia wzdłuż dróg publicznych, cieków wodnych i rozgraniczeń pól uprawnych (miedz),
  - 11) kształtować zabudowę z uwzględnieniem wysokości zabudowy sąsiedniej, dopasowaniem rodzajów dachu i ich kąta nachylenia do lokalnych warunków, nasyceniem zagospodarowania zielenią wysoką, ograniczeniem powstawania dużych połąci terenu o utwardzonej nawierzchni, cechujących się wysokim poziomem akumulacji ciepłej oraz przeciwdziałając defragmentacji dużych połąci terenu o utwardzonej nawierzchni elementami wprowadzającymi zacienienie.

## **18. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.**

1. Na obszarze gminy Czernica wyznaczono (na obu rysunkach Studium) następujące strefy ochrony konserwatorskiej:
  - 1) strefy „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 2) strefy „B” – ochrony konserwatorskiej,
  - 3) strefy „E” – ochrony ekspozycji,
  - 4) strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego,
  - 5) strefy „W” – ochrony reliktywów archeologicznych (ścisłej ochrony archeologicznej),
  - 6) strefy „OW” – obserwacji archeologicznej (ochrony archeologicznej),
  - 7) strefę ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
  - 8) strefę ochrony archeologicznej.
  - 9) strefy ochrony założeń zieleni.
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, określonych w rozdz. 6.1 i 6.2.
3. Wskazane do ochrony zabytki architektury i budownictwa oraz stanowiska archeologiczne wymieniono szczegółowo w rozdz. 6.3 i 6.4. Szczegółowe zasady ochrony tych obiektów powinny być określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem pożądaných zasad ochrony konserwatorskiej, określonych w wymienionych rozdziałach, przy czym w odniesieniu do obiektów znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
  - należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz stosować tradycyjne materiały budowlane,
  - należy utrzymać - a w przypadku zniszczenia odtworzyć - historyczny detal architektoniczny,
  - w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian wewnętrznych; nie dopuszcza się stosowania wykładzin typu „siding”,

- □ zaleca się zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, zaleca się utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi.
4. Podejmowanie jakichkolwiek prac przy obiektach zabytkowych (także archeologicznych) wymaga uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  5. Na obszarze gminy Czernica nie zidentyfikowano dóbr kultury współczesnej, które wymagałyby szczególnej ochrony.

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

## **19. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.**

### **19.1. Układ i hierarchia ważniejszych dróg.**

1. Studium określa układ dróg – głównych, zbiorczych i lokalnych, które wraz z pozostałymi (nie wskazanymi tu) drogami gminnymi i wewnętrznymi zapewnią sprawną obsługę obecnych terenów zainwestowanych i rozległych nowych terenów pod nowe inwestycje (wyznaczonych w Studium).
2. Przewiduje się budowę następujących dróg (ulic) klasy głównej:
  - 1) drogi relacji Bielany – Łany – Długołęka (stanowiącej tzw. wschodnią obwodnicę Wrocławia) kategorii drogi wojewódzkiej; docelowo dwujezdniowej,
  - 2) drogi relacji Wrocław (Swojczyce - Wojnów) – Jelcz-Laskowice, poprowadzonej przez teren gminy Czernica w sąsiedztwie linii kolejowej nr 292, o kategorii drogi wojewódzkiej, która ma przyjąć numer i funkcję obecnej drogi nr W455.
3. Przewiduje się modernizację lub budowę następujących dróg klasy zbiorczej:
  - 1) obecnej drogi wojewódzkiej nr 455 (o obecnie przypisanej – do czasu wybudowania drogi wymienionej w ust. 2 pkt 2 – klasie drogi głównej),
  - 2) obecnej drogi powiatowej nr 1535D, której wschodni odcinek ma zostać włączony w trasę drogi wymienionej w ust. 2 pkt 2,
  - 3) obecnej drogi powiatowej nr 1923D,
  - 4) nowej drogi relacji Jeszkowice – Nadolice Małe – Krzyków – Dobrzykowice (tereny aktywności gospodarczej i planowana droga wojewódzka – ust. 2 pkt 1, wykorzystującej fragmenty dróg powiatowych nr 1924D i 1925D,
  - 5) odcinka obecnej drogi powiatowej nr 1922D, łączącej drogę wymienioną w pkt 4 ze wschodnią obwodnicą Wrocławia,
  - 6) południowego odcinka drogi powiatowej nr 1928D od skrzyżowania z obecną drogą powiatową nr 1535D.
  - 7) obecnej drogi powiatowej nr 1930D, w granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r.
4. Na rysunku Studium pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego” określono planowaną strukturę dróg - w tym nie wymienionych w ust. 2 i 3 - dróg lokalnych i dwóch dróg dojazdowych. Zaleca się ich niezbędne modernizacje, a w przypadku nowych - budowę.
5. Zaleca się modernizację i budowę nowych dróg i ulic, nie oznaczonych na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego”, w miarę potrzeb i możliwości realizacyjnych.
6. Dopuszcza się dalsze prowadzenie dróg powiatowych w istniejących granicach pasa drogowego, jeśli nie będzie to kolizji z wielkością i charakterem przenoszonego ruchu.

## **19.2. Ustalenia dotyczące pozostałych elementów komunikacji i transportu.**

1. Należy monitorować trasy dróg przeznaczonych dla transportu niebezpiecznych materiałów i wprowadzać wzdłuż nich rozwiązania ograniczające ewentualne zagrożenia wywołane tym transportem; dotyczy to przede wszystkim dróg o klasie głównej.
2. Należy wprowadzić zasadę realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działek dla nowych albo przekształcanych funkcjonalnie lub architektonicznie obiektów, z dopuszczeniem lokalizacji tych miejsc w nieodległym sąsiedztwie, jako „wydzierżawionych”: na obszarze innej nieruchomości; na terenach intensywnie zagospodarowanych można odstępować od ścisłego respektowania tej zasady.
3. Zaleca się utrzymanie ruchu pasażerskiego, a w szczególności towarowego na obydwu przebiegających przez gminę liniach kolejowych; przy czym przewiduje się większy niż dotychczas udział w obsłudze transportowej gminy drugorzędnej linii kolejowej nr 292 i wykorzystanie jej do uruchomienia tramwaju/autobusu szynowego.
4. Należy zabezpieczyć możliwość budowy towarowego portu rzeczno-jezdnego oraz turystycznej przystani żeglujki w Ratowicach.
5. Należy zabezpieczyć możliwość realizacji turystycznej przystani wodnej w Czernicy, w miejscu poprzedniej przeprawy promowej.
6. Zaleca się opracować powiatową lub regionalną koncepcję ścieżek rowerowych i przystąpić do jej realizacji w terenie. Ścieżki rowerowe prowadzone wzdłuż dróg/ulic klasy zbiorczej i głównej nie powinny być prowadzone po jezdni, przeznaczonej dla ruchu pojazdów samochodowych. W przypadku wyboru wariantu przebiegu linii kolejowej dużych prędkości o  $V > 300$  km/h, łączącej Wrocław i Poznań z Warszawą przez obszar gminy Czernica, należy zabezpieczyć możliwość budowy tej linii.
7. Dopuszcza się, o ile pozwalają na to warunki techniczne, prowadzenie tras rowerowych i szlaków turystycznych po drogach gminnych, a także na innych terenach, za zgodą ich właścicieli i użytkowników wieczystych.
8. Należy rozbudować parking dla samochodów osobowych i rowerów w systemie Park&Ride oraz Bike&Ride przy stacji kolejowej w miejscowości Chrząstawa Mała, w ramach którego zaleca się:
  - 1) umiejscowić przystanek autobusowy w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - 2) zorganizować co najmniej 30 miejsc do parkowania samochodów osobowych,
  - 3) zorganizować co najmniej 50 miejsc do parkowania rowerów,
  - 4) wprowadzić zadaszenia z elementami zieleni pnącej,
  - 5) wprowadzić systemy informatyczne informujące o wypełnieniu parkingu, godzinach odjazdu pociągów oraz autobusów,
  - 6) wprowadzić małą architekturę i zieleń.
9. Należy zrealizować parking dla rowerów w systemie Bike&Ride przy pętli autobusowej w miejscowości Chrząstawa Wielka, w ramach którego zaleca się:
  - 1) zorganizować co najmniej 50 miejsc do parkowania rowerów,
  - 2) wprowadzić zadaszenia z elementami zieleni pnącej,
  - 3) wprowadzić systemy informatyczne informujące o godzinach odjazdu autobusów,
  - 4) wprowadzić małą architekturę i zieleń.

## **19.3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

1. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się:
  - 1) dokonywanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego drobnych odstępstw od przebiegów określonych w Studium dróg i ulic, przy zachowaniu relacji



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

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

## **20. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

### **20.1. Zasady wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej.**

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

Przy założeniu dużego wzrostu zaludnienia pojawić się może problem deficytu w zaopatrzeniu w wodę gminy i konieczność realizacji zasilania zewnętrznego, bądź uruchomienia nowych ujęć na terenie gminy.
2. Zaleca się docelowo wyposażenie wszystkich terenów zwodociągowanych w systemy kanalizacji sanitarnej. Zaleca się rozbudowę systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Przyjmując, że ilość wytwarzanych ścieków bytowych wynosi 90% ilości zużytej wody, sumaryczna ilość wytwarzanych ścieków bytowych szacuje się:
  - wariant I (8500 mieszkańców) – średnie  $765 \text{ m}^3/\text{d}$ , maksymalne –  $995 \text{ m}^3/\text{d}$ ,

- wariant II (11 600 mieszkańców) średnie 1044 m<sup>3</sup>/d, maksymalne – 1900 m<sup>3</sup>/d,
- według Studium z 2000 r. - średnie 2226 m<sup>3</sup>/d, maksymalne – 2894 m<sup>3</sup>/d (przy założeniu
- przyjętym w tamtym Studium, tj. 75%),
- z uwzględnieniem terenów mieszkaniowych wyznaczonych w niniejszym Studium:
  - przy wskaźniku 2000 m<sup>2</sup>/mieszkanie (32 000 mieszkańców): Q<sub>sr</sub> - 2880 m<sup>3</sup>/d, Q<sub>max</sub> – 3744 m<sup>3</sup>/d,
  - przy wskaźniku 1000 m<sup>2</sup>/mieszkanie (obecna intensywność zabudowy) (64 000mieszkańców): Q<sub>sr</sub> - 5760 m<sup>3</sup>/d, Q<sub>max</sub> – 7488 m<sup>3</sup>/d.

W obrębach Dobrzykowice i Kamieniec Wrocławski wskazano dwa tereny dla lokalizacji oczyszczalni ścieków (na terenie w obrębie Kamieniec Wrocławski znajduje się działająca obecnie mechaniczna oczyszczalnia ścieków). Dopuszcza się prowadzenie i budowę wspólnych z sąsiednimi gminami systemów gospodarki ściekami.

- 2a. W granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r. zaleca się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych oraz wody szarej<sup>1</sup> w całości lub w części, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów, spowolnianie odpływu lub retencjonowanie.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz rozbudowę sieci elektroenergetycznych należy prowadzić zgodnie z przyrostem terenów zainwestowanych (przyrostem odbiorców) oraz dopuszczając tworzenie lokalnych źródeł zasilania (w tym np. elektrownia wodna w Ratowicach oraz Jeszkowicach (przy jazie Janowice). Dla sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy zachować strefy ochronne, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się też lokalizację sieci i urządzeń o znaczeniu ponadlokalnym, w tym określonej na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” linii elektroenergetycznej najwyższego i wysokiego napięcia (NN, WN), dwutorowej, dwunapięciowej (400 kV, 110 kV) z torem 400 kV relacji Pasikowice-Wrocław i z torem 110 kV relacji Pasikowice-Bielany Wrocławskie wraz ze strefą ograniczeń w użytkowaniu o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach). Ograniczenia w tej strefie mogą dotyczyć: lokalizacji budynków mieszkalnych i innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew i zalesień, a w ich bezpośrednim sąsiedztwie również wysokich konstrukcji oraz stacji paliw i innych obiektów, dla których wyznaczane są strefy zagrożenia wybuchem. Budowa linii 400 kV Dobrzeń-Pasikowice została zrealizowana.
4. Zaopatrzenie w gaz – budowa sieci rozdzielczej (gazyfikacja terenów osadniczych i koncentracji aktywności gospodarczej) – należy prowadzić w zależności od zgłaszanych potrzeb. W przypadku przeprowadzenia przez teren gminy gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia należy zabezpieczyć strefy ochronne (strefy kontrolowane) o szerokości zgodnej z przepisami szczególnymi.
5. Zaopatrzenie w ciepło – zaleca się preferować proekologiczne systemy ogrzewania, w tym niekonwencjonalne i oparte na odnawialnych surowcach energetycznych.
- 5a. W granicach obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r. obowiązuje uchwała nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa

<sup>1</sup> Poprzez wodę szarą należy rozumieć nieprzemysłową wodę ściekową wytwarzaną w czasie domowych procesów takich jak mycie naczyń, kąpiel lub pranie, która w ograniczonym zakresie nadaje się do powtórnego wykorzystania.

dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. U. Woj. Doln. z 2017 r., poz. 5155).

6. Gospodarkę odpadami – należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami powszechnymi i miejscowymi oraz systemem kolekcji, odbioru i unieszkodliwiania odpadów przyjętym w gminie. Zaleca się stosować nowoczesne rozwiązania, w tym wdrożenie selektywnej zbiórki odpadów oraz wykorzystywanie surowców wtórnych.
7. Dopuszcza się na obszarze gminy lokalizację obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych, z zachowaniem przepisów szczególnych
8. Zaleca się by przebieg nieokreślonych w Studium sieci infrastruktury technicznej był jak najmniej kolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem.

## **20.2. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

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

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

## **21. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.**

1. Na obszarach gruntów ornych (pól uprawnych) należy wprowadzać zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne w formie pasów/szpalerów (w tym o funkcji wiatrochronnej) lub kęp/enklaw.
2. Należy – w strukturze użytkowania gruntów rolnych – co najmniej utrzymać dotychczasowy udział trwałych użytków zielonych, zwłaszcza łąk na wilgotnych siedliskach.
3. Zaleca się wdrażanie „zamkniętych” systemów melioracji.
4. Wzdłuż cieków powierzchniowych przepływających przez pola orne, zaleca się zachowanie (po obu stronach koryta) pasa szerokości minimum 7 m dla umożliwienia stworzenia biofiltra (np. w formie zadrzewień, zakrzewień lub nie nawożonych łąk), ograniczającego napływ biogenów do wód z uprawianych pól. Ustalenie to nie będzie dotyczyć cieków stanowiących element przyszłych „zamkniętych” systemów melioracji (o ile takie systemy zostaną wdrożone).
5. Zakładanie stawów hodowlanych dopuszczalne tylko w przypadku, jeśli nie naruszą istotnie bilansu wodnego (nie spowodują deficytu wodnego) w zlewni oraz nie spowodują zanieczyszczenia w innych akwenach.
6. Należy przeciwdziałać fragmentacji przestrzeni rolniczej, także w wyniku przeprowadzenia liniowych elementów zainwestowania technicznego (zwłaszcza dróg). Zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne należy ograniczyć

do terenów wyznaczonych w Studium pod nowe zainwestowanie. Tereny oznaczone na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „R” należy traktować jako tereny z zakazem zabudowy kubaturowej, także związanej z produkcją rolniczą.

7. Przy zalesieniach gruntów rolnych zaleca się dążyć do wyrównania granicy rolno-leśnej i łączenia izolowanych enklaw leśnych (łączenia ich w większe zwarte kompleksy), przy uwzględnieniu ograniczeń wymienionych w rozdziale 17.
8. W zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie granicy rolno-leśnej (istniejącej i planowanej) zaleca się stworzyć odpowiednie warunki dla kształtowania się strefy ekotonowej lasu i właściwej (ekologicznie) krawędzi lasu. W szczególności lokalizowanie zabudowy zaleca się ograniczać w strefie minimum 50 m od granicy lasu.
9. Lasy łąkowe zaleca się wyłączyć z gospodarki leśnej lub gospodarcze wykorzystanie tych siedliskowych typów lasów istotnie ograniczyć (m.in. poprzez minimalizowanie rębności).
10. Zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne należy ograniczyć tylko do przypadków niezbędnego przeprowadzenia dróg lub poszerzenia istniejących pasów drogowych oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalna jest zmiana przeznaczenia dla zagospodarowania oraz lokalizacji zabudowy, w tym o funkcji turystycznej lub powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych na terenach przewidzianych na te cele w Studium.

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

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

1. Na obszarze gminy Czernica wyznaczono (na obu rysunkach Studium):
  - 1) zasięg terenów zalewowych przy  $Q_{1\%}$  i przy  $Q_{10\%}$ ,
  - 2) zasięg obszaru objętego powodzią z lipca 1997 roku.
2. Na obszarach międzywała obowiązują wymagania wynikające z art. 40, ust. 1, pkt 3 oraz art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne.
3. Na obszarze gminy nie zidentyfikowano zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych.
4. W odniesieniu do zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr X/82/2019 z dnia 4 września 2019 r.:
  - 1) nie obowiązuje ust. 1 i 2 niniejszego rozdziału 22 studium;
  - 2) obszar zmiany studium leży w zasięgu:
    - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym), w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
    - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią  $Q_{10\%}$  wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat) – wg map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
    - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią  $Q_{1\%}$  średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat) - wg map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
    - obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie –  $Q_{0,2\%}$  (raz na 500 lat) - wg map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego;
  - 3) w celu ochrony wałów przeciwpowodziowych należy stosować przepisy odrębne;
  - 4) obowiązuje ust. 3 niniejszego rozdziału 22 studium.

5. W odniesieniu do zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r.:

- 1) nie obowiązuje ust. 1 i 2 niniejszego rozdziału 22 studium;
- 2) obszar zmiany studium leży w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
  - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
  - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.
- 3) część obszaru objętego zmianą studium znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 4) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią występujących w granicach obszaru zmiany studium, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią występujących w granicach obszaru zmiany studium, zaleca się wprowadzić zakaz zabudowy, z wyłączeniem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną, w szczególności obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych i innych do nich podobnych;
- 6) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (przy głębokości zalewu równej lub przekraczającej 0,5 m) w granicach obszaru zmiany studium, obowiązuje:
  - zakaz zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną, w szczególności obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych i innych do nich podobnych,
  - zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
  - zabezpieczenie istniejącej zabudowy przed powodzią w przypadku remontu lub modernizacji,
  - zabezpieczenie obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami powstałymi na skutek powodzi,
  - zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania oraz lokalizowania nowych cmentarzy, zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 7) w przypadku konieczności sytuowania zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (przy głębokości zalewu nieprzekraczającej 0,5 m) w granicach obszaru zmiany studium, obowiązuje:
  - zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
  - wyniesienie poziomu parteru budynku ponad poziom wód powodziowych (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi - 1%),
  - stosowanie technologii i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,

- zabezpieczenie obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami powstałymi na skutek powodzi,
  - zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania oraz lokalizowania nowych cementarzy, zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 8) obowiązuje ust. 3 niniejszego rozdziału 22 studium.

### **23. FILARY OCHRONNE.**

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

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

### **24. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.**

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

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

### **25. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.**

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

- 1) tereny kolejowe,

Tabela nr 25.1. Wykaz kolejowych terenów zamkniętych

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

- 2) Wojskowe Zakłady Łączności nr 2 w Czernicy.

Brak wyznaczonych stref ochronnych dla tych terenów.

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

## **26. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.**

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

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

### **26a. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI.**

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

### **26b. OBSZARY ZDEGRADOWANE.**

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

## **27. OBSZARY LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.**

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

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

W granicach obrębów Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka objętych zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., obowiązują następujące zadania, obejmujące obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) K48: „WWW Widawa – przebudowa systemu zabezpieczeń przed powodzią, gm. Czernica, Długołęka, Wisznia Mała i Wrocław:  
A. Modernizacja i przebudowa istniejących obwałowań wraz z budowlami wałowymi, budowa nowych odcinków wałów. Łączna długość – 26,475 km.

B. Przebudowa koryta Widawy w km 10+70 – 9+00 polegająca na budowie kanału rozdzielającego wody w obszarze międzywala”;

*Zgodnie ostateczną listą działań z Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym dla obszaru dorzecza Odry, zadanie to zostało ograniczone do realizacji wyłącznie jako „WWW Widawa – przebudowa systemu zabezpieczeń przed powodzią, gm. Czernica, Długoleka, Wisznia Mała i Wrocław” w zakresie budowy i modernizacji obwałowań na odcinku rzeki Widawy 21+500 do 30+000 (budowa wałów na długości 11 km, przebudowa na długości 2 km). Tym samym, zadanie to zostało ograniczone do odcinka rzeki Widawy zlokalizowanego poza granicami zmiany Studium i nie ingeruje w obszar Natura 2000 Lasy Grędzińskie (PLH020081);*

- 2) K141: „Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych”;
- 3) K143: „Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów”;
- 4) K304: „Budowa linii kolejowych na potrzeby Centralnego Portu Komunikacyjnego: linia kolejowa nr 86: Poniatowice – Wrocław Brochów”;
- 5) KW2: „Rewitalizacja linii kolejowej nr 292 na odcinku Jelcz Miłoszyce - Wrocław Sołtysowice w celu przywrócenia przewozów pasażerskich we WROF” - obszar lokalizacji inwestycji tożsamy z obszarem lokalizacji istniejącej linii kolejowej nr 292.

## **28. STREFY UZDROWISKOWE.**

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

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

## **29. TERENY, NA KTÓRYCH PRZEVIDUJE SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>.**

W Studium wskazano możliwość lokalizacji wielkich obiektów handlowych powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> tylko na terenie oznaczonym symbolem „4.1.P+UC”.

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

Dla obszaru zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r. określa się obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami „4.11.P+UC”, „4.12.P+UC”.

## **30. OBSZARY PROBLEMOWE.**

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



Na obszarze zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r. obszar problemowy korytarza linii kolejowej dużych prędkości o  $V > 300$  km/h łączącej Wrocław i Poznań z Warszawą nie obowiązuje.

### **30a. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM**

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

## **31. NARZĘDZIA REALIZACJI STUDIUM.**

### **31.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.**

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

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

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

- a) Konieczne jest przystąpienie do planów miejscowych w przypadkach określonych w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 10 maja 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.). Szerzej na ten temat mowa w podrozdziale 31.2.
- b) Najbardziej pożądane jest przystępowanie do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach komunalnych, których wartość w wyniku uchwalenia planu znacząco wzrośnie. Dzięki podniesieniu w ten sposób wartości tych gruntów gmina dysponowałaby środkami, np. na ich uzbrojenie.
- c) Celowe jest przystępowanie do planu miejscowego, gdy zagrożone są (zamierzeniami inwestycyjnymi różnych podmiotów) szczególne interesy gminy, np. zablokowanie terenów przydatnych dla realizacji przedsięwzięć gminnych, dla których brak jest alternatywnych lokalizacji. Z takimi sytuacjami mamy do czynienia przede wszystkim w odniesieniu do podstawowych elementów układu ulicznego i drogowego.
- d) Warto obejmować planami miejscowymi obszary, dla których uprzednio przygotowano atrakcyjną lub choćby akceptowalną koncepcję zagospodarowania oraz istnieje zainteresowany jej realizacją wiarygodny inwestor. W takich sytuacjach plan miejscowy będzie narzędziem, które dopasuje zamierzenia inwestora do interesów gminy i uzasadnionych potrzeb sąsiadów; taka metoda jest powszechną praktyką postępowania m.in. w Niemczech.
- e) Wskazane jest przystępowanie do planów na obszarach o potencjalnie korzystnej lokalizacji dla nowych, atrakcyjnych inwestycji, ale które nie mogą być odpowiednio zagospodarowane ze względu na niewłaściwą wewnętrzną strukturę przestrzenną (np.

brak ulic) lub niekorzystną strukturę własnościową (np. niedogodny dla przyszłego zainwestowania układ działek). Formalne przystąpienie do planu miejscowego powinno być jednak poprzedzone odpowiednimi uzgodnieniami (umowami) z dysponentami nieruchomości, a uchwalenie planu powiązane z decyzjami w zakresie gospodarki gruntami.

- f) Wskazane jest przystępowanie do planów miejscowych na obszarach, na których będzie to jedyna skuteczna metoda ochrony określonych walorów; przykładowo, może to dotyczyć zespołów o walorach kulturowych, w szczególności tych, które nie są wpisane do rejestru zabytków. Również plany miejscowe warto sporządzać dla obszarów otwartych, które warto zabezpieczyć przed wkraczaniem zainwestowania, w tym dla ochrony walorów krajobrazowych. Należy mieć jednak świadomość, że wprowadzenie rygorów ochronnych może spotkać się niekiedy ze sprzeciwami właścicieli i władających gruntami.
- g) Warto przystępować do planu miejscowego dla umożliwienia realizacji urządzeń i obiektów wynikających z rozstrzygnięć przyjętych w niniejszym Studium, których wykonanie wymaga uprzednio zmiany przeznaczenia gruntów.
- h) Warto zmierzać do objęcia obowiązującymi planami miejscowymi wszystkich terenów zurbanizowanych. W odniesieniu do obszarów, których nie można zaliczyć do żadnego z wymienionych w punktach a-g przypadków, o kolejności winny decydować potrzeby inwestycyjne, w tym ilość wystąpień o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Kolejność obejmowania poszczególnych terenów planami oraz zakres ich ustaleń winien wynikać z bieżących potrzeb. Przy określaniu zasięgu terenów do objęcia planami miejscowymi - jeżeli sąsiadują one z drogami (ulicami) - należy włączyć pasy tych dróg, co najmniej do ich osi, w granice obszaru objętego planem.

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

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

- 1) nowe tereny dróg w ich pasach drogowych (tzn. kategorie terenów oznaczonych symbolami: „KDG”, „KDZ”, „KDL” i „KDD”),
- 2) nowe tereny linii kolejowych,
- 3) nowe tereny elementów infrastruktury technicznej,
- 4) nowe tereny obiektów organów administracji publicznej oraz publicznych: szkół (w tym wyższych), obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych,
- 5) nowe tereny cmentarzy oraz komunalnej zieleni urządzonej (parki i skwery), w tym w całości tereny oznaczone symbolem „ZC+ZP”,

- 6) tereny istniejących i planowanych urządzeń służących regulacji przepływów i ochronie przeciwpowodziowej,
- 7) tereny otwarte (tzn. tereny rolne oraz tereny wyznaczone do zalesienia) na obszarze jednostek oznaczonych symbolami "R" oraz "ZL" - określone na rysunku Studium pt. "Kierunki rozwoju przestrzennego".
- 8) obszary przestrzeni publicznych - określone na rysunku Studium pt. "Kierunki rozwoju przestrzennego".

W zmianie Studium przyjętej uchwałą nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r. tereny objęte zmianą o oznaczeniu „4.11.P+UC” oraz „4.12.P+UC” wymagają sporządzenia planu miejscowego z uwagi na fakt, że dopuszczono na nim lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

#### **31.6. Wnioski do ponadgminnych opracowań planistycznych oraz wykonywanych w**

### **sąsiednich gminach.**

- 1) Stworzenie systemu zabezpieczeń przeciwpowodziowych w dolinie Odry, z zachowaniem wymogów ekologicznych.
- 2) Utworzenie „Parku Krajobrazowego Dolina Odry II”.
- 3) Opracowanie strategii rozwoju rolnictwa dla powiatu wrocławskiego.
- 4) Modernizacja linii kolejowych.
- 5) Budowa obu wskazanych w Studium dróg klasy głównej:
  - a) drogi relacji Bielany – Łany – Długoręka,
  - b) drogi relacji Wrocław – Jelcz-Laskowice,wraz z wprowadzeniem rozwiązań technicznych zabezpieczających przed zagrożeniami wynikającymi z transportu substancji niebezpiecznych.
- 6) Modernizacja obecnej drogi wojewódzkiej nr 455, oznaczonej symbolem KDZ(G), wraz z wprowadzeniem rozwiązań technicznych zabezpieczających przed zagrożeniami wynikającymi z transportu substancji niebezpiecznych; w ramach modernizacji pożądana byłaby przebudowa wiaduktu kolejowego i związana z nią poprawa skrajni drogi.
- 7) Modernizacja dróg powiatowych, w pierwszej kolejności odcinków, dla których na rysunku Studium pt.: "Kierunki rozwoju przestrzennego" ustalono klasę drogi/ulicy zbiorczej.
- 8) Opracowanie projektu powiatowego lub regionalnego systemu dróg rowerowych i jego realizacja.
- 9) Budowa systemu dystrybucji gazu.
- 10) Uwzględnienie gminy Czernica w ponadlokalnych programach w tym m.in. w zakresie współpracy międzynarodowej, rozwoju gospodarczego, ochrony środowiska oraz poprawy warunków życia mieszkańców w tym niepełnosprawnych.
- 11) Wykorzystanie Odry jako drogi wodnej do celów turystycznych.

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

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

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

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

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

### 33. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

W granicach obrębów Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka objętych zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, przyjętej uchwałą Nr uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r., ustala się obszary przestrzeni publicznej w postaci:

- 1) placów, skwerów, parków, boisk sportowych,
- 2) wybranych usług o charakterze publicznym.

Obszary przestrzeni publicznej zostały wyznaczone na rysunku Studium pt. "Kierunki rozwoju przestrzennego". Dla obszarów przestrzeni publicznej zaleca się:

- 1) dalszy rozwój przestrzeni publicznej,
- 2) organizację i uporządkowanie przestrzeni,
- 3) wyposażyć w chodniki, drogi rowerowe i zieleń,
- 4) wprowadzić urządzenia służące rekreacji, obiekty małej architektury, tymczasowe obiekty usługowo-handlowe,
- 5) wyposażyć w niezbędnym zakresie w miejsca do parkowania samochodów i rowerów,
- 6) wprowadzić rozwiązania umożliwiające korzystanie z przestrzeni osobom z niepełnosprawnościami,

Dopuszcza się rozszerzyć lub ograniczyć obszary przestrzeni publicznej na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sytuacji realizacji takich obszarów na innych terenach lub zmiany ich statusu z publicznego na prywatny. Dodatkowo przestrzeniami publicznymi są drogi publiczne (drogi/ulice klasy Z, drogi/ulice klasy L, projektowane drogi/ulice klasy L, projektowane drogi/ulice klasy D), wyznaczone na rysunku Studium pt. "Kierunki rozwoju przestrzennego".

W granicach obrębów Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka określono strukturę funkcjonalno-przestrzenną, w której uwzględniono odpowiednie proporcje między obszarami zabudowy mieszkaniowej a dostępnymi obszarami rekreacyjno-wypoczynkowymi:

Tabela nr 33.1. Wskaźnik minimalnej powierzchni obszarów rekreacyjno-wypoczynkowych\* przypadających na zabudowę mieszkaniową

Lp.	Obręb geodezyjny	Wskaźnik minimalnej powierzchni obszarów rekreacyjno-wypoczynkowych przypadających na zabudowę mieszkaniową
1.	Chrzastawa Wielka	0,33
2.	Chrzastawa Mała	0,39
	średnia dla obszaru zmiany Studium:	0,36

*\*Poprzez obszary rekreacyjno-wypoczynkowe rozumie się obszary przestrzeni publicznej (obszary placów, skwerów, parków, boisk sportowych i wybranych usług o charakterze publicznym) oraz części terenów z przewagą lasów i zalesień (ZL) we władaniu Skarbu Państwa oraz w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej (do 250 m od terenów M i MU)*

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

Rada Gminy Czernica podjęła Uchwałę Nr XXXI/255/2017 z dnia 26 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica.

Celem niniejszej zmiany jest zmiana kierunku zagospodarowania terenu z obecnie obowiązującego jako cmentarz i pozostawienie go w użytkowaniu rolniczym.

Teren ten po szczegółowej analizie został uznany za nieprzydatny dla celu pochówków z uwagi na wysoki poziom wody gruntowej, a także ze względu na obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym niniejszy teren się znajduje (teren w obszarze występowania zagrożenia powodzią raz na 100 lat - Q 1%).

W związku z powyższym przyjęto rozwiązania pozwalające przywrócić pierwotne przeznaczenie terenu i użytkować go w sposób rolniczy.

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

Niniejszy projekt jest projektem zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnica", które zostało przyjęte uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. Podstawę opracowania zmiany studium stanowi uchwała Nr XLIV/357/2018 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica.

Projekt zmiany studium został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Ze względu na to, że zgodnie z § 8 cyt. rozporządzenia projekt zmiany studium sporządza się w formie ujednoliconego projektu studium z wyróżnieniem projektowanych zmian, wprowadzone i wyróżnione w tekście i na rysunku studium zmiany przedstawiono w formie ujednoliconego projektu studium, zawierającego: Część A. Wstęp, Część B. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, Część C. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, w których projektowane zmiany wyróżniono niebieską czcionką oraz dwa rysunki studium w skali 1:10000: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego oraz Kierunki rozwoju przestrzennego, na których tereny projektowanych zmian obwiedziono przerywaną linią koloru różowego.

Projektowane zmiany obejmują poszerzenie zasięgu terenu oznaczonego symbolem 6.2.WH – teren z przewagą obiektów hydrotechnicznych, w tym elektrowni wodnych i urządzeń towarzyszących, kosztem terenu oznaczonego symbolem 6.1.ZN – teren z przewagą zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych. Ponadto w odniesieniu do obszaru zmiany studium:

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

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

W odniesieniu do zmiany studium nie określa się:

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

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

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

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

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

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



Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r

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

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany studium, przyjętej uchwałą Nr LI/485/2023 z dnia 24 maja 2023 r.

Rada Gminy Czernica podjęła uchwałę Nr XXIII/238/2021 z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r., obejmującą obszar obrębów geodezyjnych Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka. Obszar ten pokrywa około 33% powierzchni gminy. Projekt zmiany studium został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Projekt zmiany studium sporządzono się w formie ujednoczonego projektu studium z wyróżnieniem projektowanych zmian. Zmiany wprowadzone i wyróżnione w tekście i na rysunkach studium przedstawiono w formie ujednoczonego tekstu studium, zawierającego:

- Część A. Wstęp,
- Część B. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- Część C. Kierunki zagospodarowania przestrzennego,

w których projektowane zmiany wyróżniono zieloną czcionką oraz w formie dwóch ujednoczonych rysunków studium w skali 1:10000:

- Uwarunkowania rozwoju przestrzennego,
- Kierunki rozwoju przestrzennego,

na których wprowadzono nową legendę dla oznaczeń obejmujących przedmiotowe obręby.

W odniesieniu do uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego obszaru zmiany studium:

- 1) zaktualizowany został Dział I „Uwarunkowania środowiskowe” w zakresie środowiska przyrodniczego oraz stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) w Dziale I. „Uwarunkowania środowiskowe”, ze względu na brak audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego, nie opisano rekomendacji i wniosków w nim zawartych oraz nie wprowadzono granic krajobrazów priorytetowych;
- 3) zaktualizowany został Dział II. „Uwarunkowania społeczno-gospodarcze” w zakresie informacji o bazie ekonomicznej gminy;
- 4) w Dziale II. „Uwarunkowania społeczno-gospodarcze” nie wprowadzono zmian w zakresie demografii, mieszkalnictwa i infrastruktury społecznej (usługi socjalne), ze względu na brak zmian w tej części uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, wpływających na przedmiot zmiany studium;
- 5) zaktualizowany został Dział III. „Uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania i struktury własności gruntów” w zakresie uwarunkowań własnościowych, układu funkcjonalno-przestrzennego i struktury użytkowania terenów, infrastruktury technicznej, zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 6) w Dziale III. „Uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania i struktury własności gruntów” nie wprowadzono zmian w zakresie istniejącego systemu komunikacyjnego, ze względu na brak zmian w tej części uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego niepodlegającym zmianie obowiązują obecne ustalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego Gminy Czarnica", przyjętego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czarnica z dnia 29 czerwca 2007 r., ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r.

Zakres projektowanych zmian wymagał aktualizacji bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę Gmina Czarnica”, sporządzono w maju 2016 r. i podlegał wcześniejszym zmianom na podstawie uchwały Rady Gminy nr VII/47/2019 z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czarnica z dnia 29 czerwca 2007 r.

Projektowane zmiany miały głównie na celu dostosowanie ustaleń kierunkowych do nowych strategicznych priorytetów i uwarunkowań związanych z:

- rozwojem funkcjonalno-przestrzennym (docelowe uporządkowanie miejscowych planów w obrębach Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka oraz dostosowanie ich zapisów do faktycznie istniejącej zabudowy);
- zmieniającymi się wyzwaniem środowiskowymi w obrębach geodezyjnych Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka (w szczególności zmian obszarów szczególnego zagrożenia powodzią).

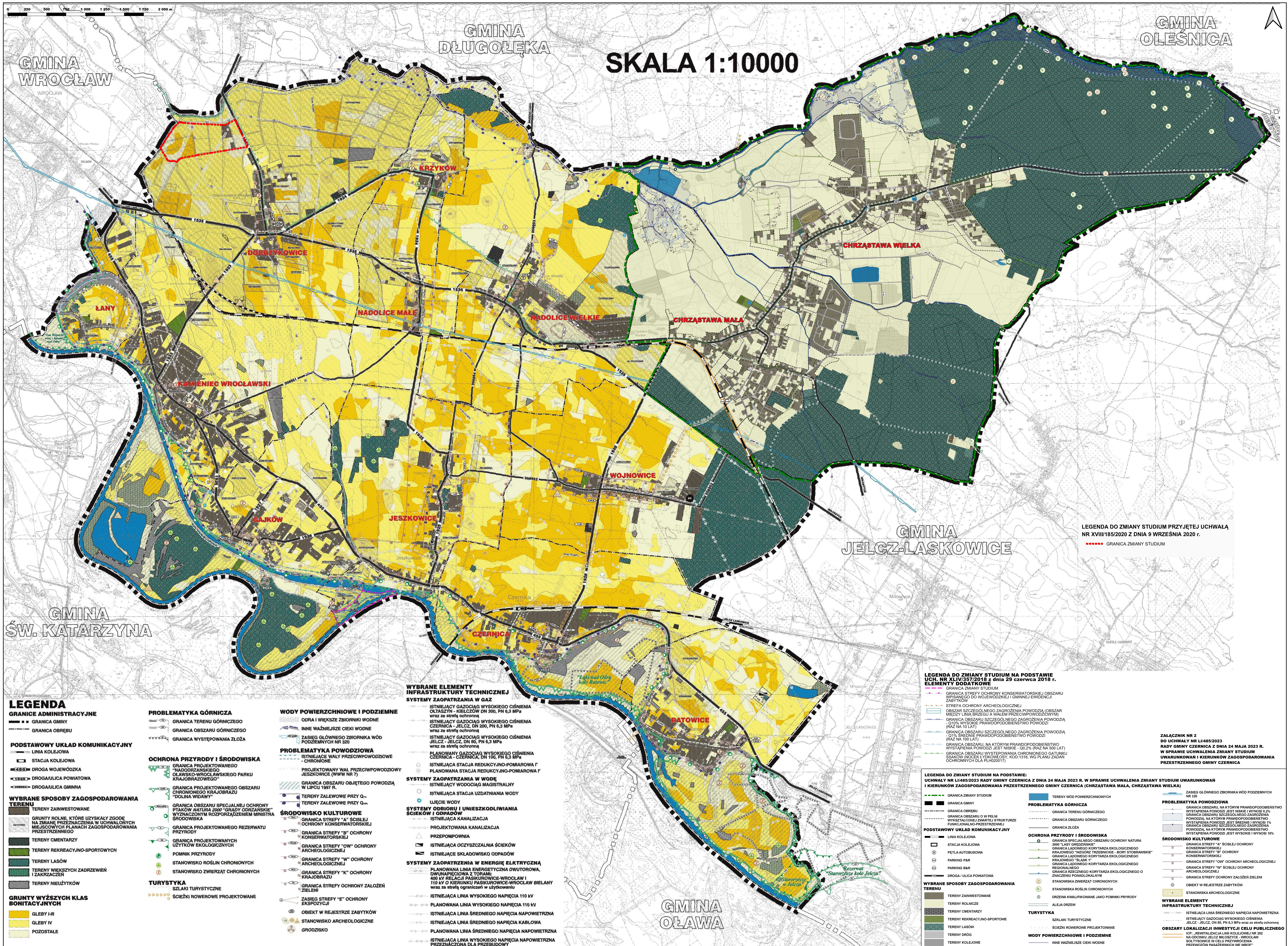
W odniesieniu do kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru zmiany studium:

- 1) zaktualizowano ustalenia zawarte w rozdziale 16 dotyczące wytycznych określenia przeznaczenia terenu i sposoby zagospodarowania;
- 2) zaktualizowano ustalenia zawarte w rozdziale 17 dotyczące obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego,
- 3) podtrzymano ustalenia zawarte w rozdziale 18 dotyczące obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 4) zaktualizowano ustalenia zawarte w rozdziale 19 dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji;
- 5) podtrzymano ustalenia zawarte w rozdziałach 20, 21 dotyczących:
  - kierunków rozwoju infrastruktury technicznej,
  - zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- 6) zaktualizowano ustalenia zawarte w rozdziale 22 dotyczące obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) nie określono lub podtrzymano ustaleń zawartych w rozdziałach 22, 23, 24, 25, 26, 26a, 26b dotyczących:
  - obszarów osuwania się mas ziemnych,
  - obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
  - obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych;
  - granic terenu zamkniętego,
  - strefy ochronnej terenu zamkniętego, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
  - obszarów wymagających rekultywacji;
  - obszarów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,
  - obszarów zdegradowanych,

- 8) zaktualizowano ustalenia zawarte w rozdziale 27 dotyczące obszarów lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 9) nie określono ustaleń zawartych w rozdziale 28, 29, 30, 30a dotyczących:
  - stref uzdrowiskowych,
  - obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - obszarów problemowych
  - obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym
- 10) zaktualizowano ustalenia zawarte w rozdziale 31 dotyczące narzędzi realizacji studium, w tym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych na podstawie przepisów szczególnych;
- 11) nie określono ustaleń zawartych w rozdziale 32 dotyczących obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 12) dodano rozdział 33 dotyczący obszarów przestrzeni publicznej;
- 13) nie wyznaczono obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

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

SKALA 1:10000



LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM PRZYJĘTE UCHWAŁĄ NR XVIII/185/2020 Z DNIA 9 WRZEŚNIA 2020 R.  
 - - - - - GRANICA ZMIANY STUDIUM

## LEGENDA

**GRANICE ADMINISTRACYJNE**  
 - - - - - GRANICA GMINY  
 - - - - - GRANICA OGRĘBU

### PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

- - - - - LINIA KOLEJOWA  
 □ STACJA KOLEJOWA  
 - - - - - DROGA WOJEWÓDZKA  
 - - - - - DROGA GMINNA  
 - - - - - DROGA LUBIA GMINNA

### WYBRANE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

TERENY ZANWĘSTOWANE  
 TERENY, KTÓRE UZIYSKAŁY ZGODĘ NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA W UCHWALENIACH MIĘDZYGOSPODAROWAŃCZYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 TERENY CMENTARZY  
 TERENY REKREACYJNO-SPORTOWYCH  
 TERENY LASÓW  
 TERENY WIĘKSZYCH ZADRWIEŃ I ZAKRZACZEŃ  
 TERENY NIEUŻYTKÓW

**GRUNTY WYŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH**  
 GLEBY I-III  
 GLEBY IV  
 POZOSTALE

### PROBLEMATYKA GÓRNICZA

GRANICA TERENU GÓRNICZEGO  
 GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO  
 GRANICA WYSTĘPOWANIA ZŁOŻA

### OCHRONA PRZYRODY I ŚRODOWISKA

GRANICA PROJEKTOWANEGO NADLEŚNIA OLAWSKO-WROCŁAWSKIEGO PARKU KRAJOBRZOWEGO  
 GRANICA OBSZARU PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRZU  
 GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 "GRADY ODRZAŃSKIE" WYZNACZONYM ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ŚRODOWISKA  
 GRANICA PROJEKTOWANEGO REZERWATU PRZYRODY  
 GRANICA PROJEKTOWANYCH UŻYTKÓW EKOLOGICZNYCH  
 POMNIK PRZYRODY  
 STANOWISKO ROŚLIN CHRONIONYCH  
 STANOWISKO ZWIERZĄT CHRONIONYCH

### TURYSTYKA

SZLAKI TURYSTYCZNE  
 SZCZĘKI ROZWERDNE PROJEKTOWANE  
 TERENY ZALEWOWE PRZY O  
 TERENY ZALEWOWE PRZY O

### WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE

ODRA I WIĘKSZE ZBIORNIKI WODNE  
 INNE WAŻNIEJSZE CIĘKI WODNE  
 ZASIĘG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 320  
 WYŚCIEŻKI OCHRONY

### PROBLEMATYKA POWODZIOWA

ISTNIEJĄCE WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE CHRONIONE  
 PROJEKTOWANY WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY JESZKOWICE (WVV NR 7)  
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO POWODZIĄ W LIPCU 1997 R.  
 TERENY ZALEWOWE PRZY O  
 TERENY ZALEWOWE PRZY O

### ŚRODOWISKO KULTUROWE

GRANICA STREFY "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ  
 GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ  
 GRANICA STREFY "OW" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ  
 GRANICA STREFY "W" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ  
 GRANICA STREFY "K" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ  
 GRANICA STREFY OCHRONY ZAŁOŻEŃ ZIELENI  
 SZLAKI TURYSTYCZNE  
 SZCZĘKI ROZWERDNE PROJEKTOWANE  
 TERENY ZALEWOWE PRZY O  
 TERENY ZALEWOWE PRZY O

### WYBRANE ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

#### SYSTEMY ZAPOBIEŻANIA W GAZ

ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA OLTASZYN - KIELCZÓW DN 300, PN 6,3 MPa WYŚCIEŻKI OCHRONY  
 ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA CZERNICA - JELCZ DN 200, PN 6,3 MPa WYŚCIEŻKI OCHRONY  
 ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA JELCZ - JELCZ DN 80, PN 6,3 MPa WYŚCIEŻKI OCHRONY  
 PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA CZERNICA - CZERNICA DN 100, PN 6,3 MPa  
 ISTNIEJĄCA STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA I  
 PLANOWANA STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA I

#### SYSTEMY ZAPOBIEŻANIA W WODĘ

ISTNIEJĄCY WODOCIĄG MAGISTRALNY  
 ISTNIEJĄCA STACJA UZDATNIANIA WODY  
 WŁĘCIE WODY

#### SYSTEMY ODBIORU I UNIESKODLIWIANIA ŚCIEKÓW I ODPADÓW

GRANICA OBSZARU KANALIZACJA  
 PROJEKTOWANA KANALIZACJA PRZEPOMPIWNA  
 ISTNIEJĄCA OZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW  
 ISTNIEJĄCE SKŁADOWISKO ODPADÓW

#### SYSTEMY ZAPOBIEŻANIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNA

PLANOWANA LINIA ENERGETYCZNA DWUTOROWA DWUNAPIĘCIOWA Z TORAMI 400 kV W KIERUNKU PASKURÓWICE-WROCŁAW I 110 kV W KIERUNKU PASKURÓWICE-WROCŁAW BIELANY 400 kV W KIERUNKU WROCŁAW  
 ISTNIEJĄCA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV  
 PLANOWANA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV  
 ISTNIEJĄCA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA NAPOWIETRZNA  
 ISTNIEJĄCA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA KABLOWA  
 PLANOWANA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA NAPOWIETRZNA  
 ISTNIEJĄCA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA NAPOWIETRZNA PRZEZNACZONA DLA PRZEBUDOWY

### LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR XLIV/357/2018 Z DNIA 29 CZERWCA 2018 R.

#### ELEMENTY DODATKOWE

GRANICA ZMIANY STUDIUM  
 GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBSZARU WYSTĄPIENIA DO WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW  
 STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ  
 OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZI (OBSZAR MIĘDZY LINIĄ ŚREDNIA I WĄSKĄ PRZECIWPOWODZIOWĄ)  
 GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZI O WYSOKIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE POWODZI (RAZEM NA 10 LAT)  
 GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZI O WYSOKIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE POWODZI (RAZEM NA 10 LAT)  
 GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZI O ŚREDNIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE POWODZI (RAZEM NA 10 LAT)  
 GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NIŻSZE (20,2% RAZEM NA 100 LAT)  
 GRANICA OBSZARU WYSTĘPOWANIA CHRONIONEGO GATUNKU STANOWISKA ROŚLIN I ZWIERZĄT (KOD:1318, WÓ PLANU ZADAN OCHRONY:01.DA.PH.020107)

#### LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR LVIII/85/2023 RAY GMINY CZERNICA Z DNIA 24 MAJA 2023 R. W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA (CHRZĄSTAWA MAŁA, CHRZĄSTAWA WIELKA)

#### LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR LVIII/85/2023 RAY GMINY CZERNICA Z DNIA 24 MAJA 2023 R. W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA (CHRZĄSTAWA MAŁA, CHRZĄSTAWA WIELKA)

#### LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR LVIII/85/2023 RAY GMINY CZERNICA Z DNIA 24 MAJA 2023 R. W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA (CHRZĄSTAWA MAŁA, CHRZĄSTAWA WIELKA)

#### LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR LVIII/85/2023 RAY GMINY CZERNICA Z DNIA 24 MAJA 2023 R. W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA (CHRZĄSTAWA MAŁA, CHRZĄSTAWA WIELKA)

#### LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR LVIII/85/2023 RAY GMINY CZERNICA Z DNIA 24 MAJA 2023 R. W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA (CHRZĄSTAWA MAŁA, CHRZĄSTAWA WIELKA)

#### LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR LVIII/85/2023 RAY GMINY CZERNICA Z DNIA 24 MAJA 2023 R. W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA (CHRZĄSTAWA MAŁA, CHRZĄSTAWA WIELKA)

#### LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR LVIII/85/2023 RAY GMINY CZERNICA Z DNIA 24 MAJA 2023 R. W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA (CHRZĄSTAWA MAŁA, CHRZĄSTAWA WIELKA)

#### LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR LVIII/85/2023 RAY GMINY CZERNICA Z DNIA 24 MAJA 2023 R. W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA (CHRZĄSTAWA MAŁA, CHRZĄSTAWA WIELKA)

#### LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR LVIII/85/2023 RAY GMINY CZERNICA Z DNIA 24 MAJA 2023 R. W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA (CHRZĄSTAWA MAŁA, CHRZĄSTAWA WIELKA)

#### LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR LVIII/85/2023 RAY GMINY CZERNICA Z DNIA 24 MAJA 2023 R. W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA (CHRZĄSTAWA MAŁA, CHRZĄSTAWA WIELKA)

#### LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR LVIII/85/2023 RAY GMINY CZERNICA Z DNIA 24 MAJA 2023 R. W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA (CHRZĄSTAWA MAŁA, CHRZĄSTAWA WIELKA)

#### LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR LVIII/85/2023 RAY GMINY CZERNICA Z DNIA 24 MAJA 2023 R. W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA (CHRZĄSTAWA MAŁA, CHRZĄSTAWA WIELKA)

#### LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR LVIII/85/2023 RAY GMINY CZERNICA Z DNIA 24 MAJA 2023 R. W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA (CHRZĄSTAWA MAŁA, CHRZĄSTAWA WIELKA)

ZALĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR LVIII/85/2023 RAY GMINY CZERNICA Z DNIA 24 MAJA 2023 R. W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA

ZASIĘG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 320  
**PROBLEMATYKA GÓRNICZA**  
 GRANICA TERENU GÓRNICZEGO  
 GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO  
 GRANICA ZŁOŻA

**OCHRONA PRZYRODY I ŚRODOWISKA**  
 GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY NATURA 2000 "LASY ODRZAŃSKIE"  
 GRANICA LĄDOWEGO KORYTARZA EKOLOGICZNEGO "KAWAŁEK WĄSKOŚCI TERENOWE - BOKI STĘBIAŃSKIE"  
 GRANICA LĄDOWEGO KORYTARZA EKOLOGICZNEGO "KAWAŁEK WĄSKOŚCI TERENOWE - BOKI STĘBIAŃSKIE"  
 GRANICA REZERWATU KORYTARZA EKOLOGICZNEGO O ZNACZENIU PONADKRAJOWYM  
 STANOWISKA ROŚLIN CHRONIONYCH  
 DRZEWA KWALIFIKOWANE JAKO POMNIKI PRZYRODY  
 ALFA DRZEWA

**WYBRANE ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**  
 ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA JELCZ - JELCZ DN 80, PN 6,3 MPa WYŚCIEŻKI OCHRONY  
 ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA JELCZ - JELCZ DN 200, PN 6,3 MPa WYŚCIEŻKI OCHRONY  
 ICP - REWITALIZACJA LINII KOLEJOWYCH NR 320 NA ODCINKU JELCZ - MIŁCZYCE - WROCŁAW  
 SÓLTYŠOWICE W CELU PRZYWRÓCENIA PRZEDZIÓW FASZEROWA WIE WROF

**WYBRANE ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**  
 ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA JELCZ - JELCZ DN 80, PN 6,3 MPa WYŚCIEŻKI OCHRONY  
 ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA JELCZ - JELCZ DN 200, PN 6,3 MPa WYŚCIEŻKI OCHRONY  
 ICP - REWITALIZACJA LINII KOLEJOWYCH NR 320 NA ODCINKU JELCZ - MIŁCZYCE - WROCŁAW  
 SÓLTYŠOWICE W CELU PRZYWRÓCENIA PRZEDZIÓW FASZEROWA WIE WROF



**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU STUDIUM  
W TRAKCIE JEGO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Czernica ustala, co następuje:

1. Do wyłożonego **od 19 października 2022 r. do 14 listopada 2022 r.** do publicznego wglądu projektu zmiany Studium, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 65 uwag, z czego 8 zostało złożonych w toku dyskusji publicznych. Ze wszystkich uwag 24 uwagi zostały całkowicie nieuwzględnione, kolejne 22 częściowo nieuwzględnione.

**W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Czernica, Rada Gminy Czernica postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
<b>UWAGI ZŁOŻONE NA PIŚMIE</b>							
1.	07.11.2022	Osoba fizyczna* (Radna Gminy Czernica)	W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, w zakresie obrębów geodezyjnych Chrzastawa Mała, Chrzastawa Wielka, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz możliwością składania uwag do	dz. nr 214/2, 234/2, 230/90, 230/89, 248, 234/1, 373, 249, obręb Chrzastawa	dz. nr 214/2, 248, 249: 2.2.U- tereny z przewagą zabudowy usługowej	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie terenów 2.2.U i 2.3.U - ze względu na fakt, że zarówno obowiązujące, jak i projektowana zmiana Studium w ramach terenów z przewagą zabudowy usługowej (U) umożliwia realizację usług publicznych

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			tego dokumentu, wnioskuję o zmianę w zakresie terenów oznaczonych w projekcie jako 2.2.U, 2.3.U, 2.6.U oraz 2.2.ZP, Z uwagi na to, że są to tereny przestrzeni publicznej, w planach mieszkańców mające służyć rekreacji, a na terenie 2.2.ZP od 10 lat planowane jest również zlokalizowanie boiska, proszę o zmianę przeznaczenia i oznaczenie tych terenów symbolem US, czyli jako tereny rekreacyjno-sportowe.	Wielka	dz. nr 234/2, 230/89, 230/90, 234/1: 2.3.U- tereny z przewagą zabudowy usługowej  dz. nr 373: 2.6.U- tereny z przewagą zabudowy usługowej, 2.2.ZP- tereny z przewagą zieleni parkowej		(m.in. oświaty i wychowania lub kultury). Dodatkowo, projekt zmiany Studium dla terenów oznaczonych symbolami 2.2.U i 2.3.U wskazuje usługi publiczne oraz usługi sportu i rekreacji, jako funkcje przeważające na tych terenach. Ograniczenie funkcji jedynie do terenu US zmniejszy możliwości inwestycyjne w zakresie pożądaných usług publicznych.
2.	14.11.2022	Osoba fizyczna*	Po zapoznaniu się z projektem zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego - Chrzęstawa Mała i Chrzęstawa Wielka (SUiKZP), wnoszę o zmianę przeznaczenia dla działki nr 106/7 w obrębie Chrzęstawa Wielka z terenów z przewagą użytkowania rolniczego (symbol 2.4.R) na tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej (symbol M) zgodnie z obecnie obowiązującym studium. Zatwierdzenie przeznaczenia podanego w projekcie zmiany SUiKZP - symbol 2.4.R w dalszym etapie uniemożliwi mi jako właścicielowi ww. działki wystąpienie do Urzędu Gminy z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy. Proszę o pozytywne rozpatrzenie opisanej uwagi.	dz. nr 106/7, obręb Chrzęstawa Wielka	2.6.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie wschodniej części działki, ze względu na: - położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
3.	17.11.2022	Osoby fizyczne*	<p>1. W pkt 5.1.3 Warunki geologiczne i surowce mineralne, należy wykreślić cały zapis „Chrząstawa WielkaS.....5ZŁ”. Eksploatacja złoża została zakończona w 2013 roku, rozliczona i zrehabilitowana. Odbiór rekultywacji nastąpił w 2021 roku. Gmina Czernica o powyższych zdarzeniach została powiadomiona pisemnie. Należy na terenie tym dopisać symbol gruntów Wśr.</p> <p>2. Powyższe dotyczy działek Nr. 620/3, 620/4, 620/5, 620/6, 620/12, 620/9, 620/13 i 621. Natomiast przeznaczenie terenu oznaczyć symbolem Ws+Vs.</p> <p>3. W pkt. 16.2.24.9 dopisać słowo rekreacji, aby brzmiało: dopuszcza się obiekty usług turystyki, <b>rekreacji</b> i gastronomii o maksymalnej wysokości zabudowy nieprzekraczającej 10 metrów.</p> <p>4. Proszę o zaznaczenie działek Nr.533, 531 i 527 o łącznej powierzchni 0,54 ha symbolem przeznaczenia terenu ML.</p>	dz. nr 620/3, 620/4, 620/5, 620/6, 620/12, 620/9, 620/13, 621, obręb Chrząstawa Wielka	dz. nr: 620/3, 620/4, 620/5, 620/6, 620/12, 620/9, 620/13: 2.1.WS+US - tereny z przewagą terenowych usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych dz. nr 621: 2.5.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruję się negatywnie, w zakresie: a) wykreślenia z rozdziału 5.1.3 informacji o złożu „Chrząstawa Wlk.-S.” – omawiane złożo posiada aktualną kartę złoża oraz zostało udokumentowane w „ <i>Bilansie Złóż Kopalni w Polsce wg. stanu na 31.12.2021 r.</i> ”. b) dodania w rozdziale 16.2 ust. 24 pkt 9 „rekreacji” w ramach dopuszczonych dla terenów WS+US funkcji (tj. usług turystyki i gastronomii), ze względu na brak wystarczającego zaplecza infrastrukturalnego do realizacji obiektów związanych z rekreacją, np. poprzez stworzenie kompleksu prywatnych obiektów rekreacji indywidualnej (domków letniskowych); usługi sportu i rekreacji planowane są w ramach tego tereny jako terenowe. c) zmiany przeznaczenia działek nr 533, 531 i 527 na tereny z przewagą indywidualnej zabudowy rekreacyjnej (letniskowej), rezydencjonalnej i pensjonatowej (ML), ze względu na położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz realizację planowanej drogi klasy lokalnej w bezpośrednim sąsiedztwie działek, która ograniczałaby możliwość zainwestowania działek.
4.	21.11.2022	Osoby fizyczne*	(...) Dotyczy: 1. działka nr 373 obręb Chrząstawa Wielka - zmiana	dz. nr 373, 501/3, 500/2, 214/2, 248, 249,	dz. nr 373: 2.2.ZP – tereny z przewagą zieleni	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie: a) w zakresie terenów 2.2.U i 2.3.U - ze względu na fakt, że zarówno obowiązujące,

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>sposobu zagospodarowania części działki z funkcji jednostki terenowej w obowiązującym studium o funkcji 2.2.U (a w projekcie zmian studium funkcji 2.6.U) na US - jako teren z przewagą usług sportu i rekreacji.</p> <p>Uzasadnienie: Zmiana sposobu użytkowania części działki z funkcji usługowej na teren z przewagą usług sportu i rekreacji pozwoli na zachowanie obecnego charakteru i użytkowania terenu przez lokalną społeczność, a także pozwoli na organizację imprez plenerowych m. in. Dzień dziecka, pikników i koncertów plenerowych.</p> <p>2. działka nr 501/3 i 500/2 obręb Chrzęstawa Wielka przy ul. Kwiatowej— zmiana sposobu użytkowania działek z funkcji 2.5 MU (a w projekcie zmian studium funkcji - 2.6.MU) – na funkcję UO -teren z przewagą usług oświaty.</p> <p>Uzasadnienie: zmiana funkcji terenu z przewagi zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą na teren z przewagą usług oświaty. Obydwie działki leżą w centralnej części sołectwa, w bliskim sąsiedztwie szkoły, świetlicy wiejskiej oraz ochotniczej straży pożarnej. Działka nr 500/2 jest własnością gminy natomiast działka nr 501/3 jest własnością Skarbu Państwa i tworzy obszar o łącznej powierzchni 2000m2. Zmiana funkcji przyczyni się do stworzenia pewnego rezerwuaru terenu niezbędnego dla gminy w realizowaniu inwestycji celu publicznego jakim jest np. żłobek, przedszkole, szkoła itd. niezbędnego lokalnej społeczności w momencie wysokiej dynamice zurbanizowaniu terenu wsi.</p> <p>3. wykreślenie z projektu studium zapisu</p>	234/2, 230/89, 230/90, 234/1, obręb Chrzęstawa Wielka	<p>parkowej 2.6.U – tereny z przewagą zabudowy usługowej</p> <p>dz. nr 501/3, 500/2: 2.6.MU- tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą</p>		<p>jak i projektowana zmiana Studium w ramach terenów z przewagą zabudowy usługowej (U) umożliwi realizację usług publicznych (m.in. oświaty i wychowania lub kultury). Dodatkowo, projekt zmiany Studium dla terenów oznaczonych symbolami 2.2.U i 2.3.U wskazuje usługi publiczne oraz usługi sportu i rekreacji, jako funkcje przeważające na tych terenach. Ograniczenie funkcji jedynie do terenu US zmniejszy możliwości inwestycyjne w zakresie pożądaných usług publicznych.</p> <p>b) w zakresie uzupełnienia rysunku zmiany Studium oraz tekstu zmiany Studium o nowe drogi dojazdowe, ze względu na fakt, iż omawiany projekt Studium dopuszcza realizację dróg o niższych kategoriach technicznych poza obszarami, na których na rysunku Studium wskazano istniejące i projektowane drogi (kształtujące trzon podstawowej obsługi w zakresie komunikacji drogowej).</p> <p>c) wykreślenia z projektu zmiany Studium ustaleń dla drzew kwalifikowanych, jako pomniki przyrody oraz alei drzew – zarówno na rysunku projektu zmiany Studium, jak i w tekście zmiany pozostawiono ustalenia dla drzew kwalifikowanych, jako pomniki przyrody oraz aleje drzew, ponieważ przyjęte dla nich ustalenia mają charakter postulatu, a dokładny zakres ochrony uściślony może być na etapie opracowania planu miejscowego. Jednocześnie w tekście</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>dotyczącego zasad ochrony środowiska i jego zasobów, przyrody i krajobrazu kulturowego - rozdz. 17, ust. 2c, pkt 1 i 2 - ochrony drzew kwalifikowanych jako pomniki przyrody - dot. drzew kwalifikowanych jako pomniki przyrody wzdłuż ul. Wrocławskiej (droga powiatowa nr 1930D - o kategorii drogi zbiorczej) w Chrząstawie Małej i Wielkiej) oraz alei drzew zlokalizowanych wzdłuż ww. ulicy we wsiach Chrząstawa Mała i Chrząstawa Wielka.</p> <p>Uzasadnienie: Z uwagi na rosnący ruch pojazdów osobowych powstały w wyniku ekspansji zabudowy mieszkaniowej oraz pojazdów ponadnormatywnych (ciężarowych - transport z kopalni Piaskop, z tartaków, maszyn rolniczych itp.), oraz braku bezpiecznego ciągu pieszego droga powiatowa po wykonaniu kanalizacji wymaga kompleksowego przebudowania zachowując normy zgodne z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Obecnie ww. droga jest drogą jednojezdniową bez wyznaczonego pasa ruchu, ponieważ nie spełnia norm określonych ww. rozporządzeniu.</p> <p>Większość drzew wzdłuż ul. Wrocławskiej w obu wsiach rośnie w skrajni jezdni co obecnie stanowi bardzo duży problem w bezpiecznym użytkowaniu drogi nie tylko przez pojazdy, ale przede wszystkim przez nich pieszy - zwłaszcza przez dzieci które poruszają się tą drogą do szkoły! Dodatkowo większość drzew posiada liczne uszkodzenia kory, uszkodzenia podstawy pni, mają nieprawidłowy,</p>				projektu zmiany Studium zrezygnowano z propozycji bezwzględnego zachowania poszczególnych drzew i części alei.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>asymetryczny pokrój powstały w wyniku niewłaściwej pielęgnacji korony (w tym cięcia związane z zabezpieczeniem napowietrznych linii energetycznej czy telefonicznej).</p> <p>4. Wnioskujemy również, aby w kierunkach zagospodarowania przestrzennego ująć nowo projektowane drogi dojazdowe:</p> <p>1) na odcinku: ul. Sportowa (od ul. Młyńskiej do ul. Maciejkowej), ul. Maciejkowa (do ul. Ziołowej), ul. Ziołowa (od skrzyżowania z ul. Maciejkową do ul. Leśnej), ul. Leśna (skrzyżowania z ul. Ziołową do skrzyżowania z ul. Spokojną) oraz cały odcinek ul. Spokojnej (do skrzyżowania z ul. Wrocławską),</p> <p>2) na odcinku: od skrzyżowania z ul. Młyńską - droga gminna na działkach nr: 179,178,149,148, do skrzyżowania z drogą (działka nr 49/1) przez ul. Lubczykową do skrzyżowania z ul. Leśną.</p> <p>Uzasadnienie: Dzięki temu nastąpi poprawa bezpieczeństwa mieszkańców - a zwłaszcza dzieci uczęszczających do szkoły, odciążą główny układ komunikacyjny w godzinach szczytowych w obrębie szkoły, zwiększy przepustowość w centralnej części wsi, a przede wszystkim dopełni istniejący układ komunikacyjny, który przy ewentualnym wstrzymanym ruchu na ul. Wrocławskiej będzie alternatywną, bezpieczną i komfortową trasą. Dodatkowo proponowana nowa droga wymieniona w punkcie „2) przyczyni się do optymalnego skomunikowania istniejących już osiedli (Ziołowe I i Ziołowe II) a także do nowych wyznaczonych w studium terenów pod zabudowę (2.1.US,2.2.US,2.5.M, 2.3.ZP+US i 2.1.ZP+US)</p> <p>3) Błąd w zapisie studium dotyczących terenów</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			2.2.U i 2.3.U w obrębie Chrzastawa Wielka W tekście studium w rozdziale 16.2 w punkcie 7) „na terenach o symbolach 2.2.U i 2.3.U w obrębie Chrzastawa Mała przeważającymi funkcjami są usługi publiczne lub usługi sportu i rekreacji.” Powinno być w obrębie Chrzastawa Wielka.				
5.	23.11.2022	Osoba fizyczna*	Skarga dotyczy działek 167 i 166/2 w Chrzastawie Wielkiej które w planie z 2008 roku były zaznaczone jako teren pod przyszłą zabudowę jednorodzinną, a w obecnej propozycji w 90% stają się gruntami rolnymi, działki te nie tworzą nowego obszaru zabudowy a jedynie zamykają przestrzeń pomiędzy osiedlem Ziołowym a zabudową przy ul. Sportowej dolegają do Gminnej drogi przy której są wszystkie potrzebne media. W 2021 roku ZGK w Czernicy wydało dla tych działek projekt koncepcja rozbudowy sieci. Firmy GEN Gaz I Tauron potwierdziły pisemnie możliwość wykonania swoich przyłączy. Z tego wynika że uzbrojenie terenu nie stanowi większego problemu i w całości leży po mojej stronie a w konsekwencji powiększa majątek Gminy o nową sieć wod kan. Proszę o uwzględnienie mojej prośby.	dz. nr 167, 166/2, obręb Chrzastawa Wielka	2.3.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego  2.4.M – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na: - położenie części działek (nieobjętych terenem z przewagą zabudowy mieszkaniowej - M) poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz brak dostępu do podstawowych sieci infrastruktury technicznej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.
6.	23.11.2022	Osoba fizyczna*	Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę statusu mojej działki nr 418/2, położonej w Chrzastawie Wielkiej, z rolnej na budowlana w całości lub jej	dz. nr 418/2, obręb Chrzastawa	2.5.R – tereny z przewagą użytkowania	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na: - położenie działki poza obszarem o w pełni

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			części, która umożliwiłaby mi budowę domu jednorodzinnego. Jednocześnie proszę o wykreślenie wpisu zabraniającego postawienia jakiegokolwiek budynku na mojej działce. Przy tej okazji chciałabym podkreślić, że o te zmiany staram się już od kilku lat. W Gminie odbyły się spotkania w mojej sprawie na których Pani Radca Prawny (*) reprezentowała moje interesy przed Państwem. Pisane również były pisma do Gminy. Chciałabym również nadmienić że nie posiadam żadnych innych nieruchomości i mieszkania a Państwa pozytywna decyzja umożliwiłaby mi posiadanie własnego domu. Moja działka graniczy od północy z działkami budowlanymi a od północnego wschodu z działkami deweloperskimi. Jako osoba prywatna byłabym szczególnie wdzięczna za pozytywne i sprawiedliwe potraktowanie mojej sprawy i przychylenie się do interesu zwykłego obywatela.	Wielka	rolniczego		wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - brak bezpośredniego dostępu do zrealizowanej drogi publicznej lub podstawowych sieci infrastruktury technicznej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.
7.	23.11.2022	Osoba fizyczna*	W związku z ogłoszeniem Wójta Gminy Czernica o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czernica w zakresie obrębów Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka, składam następującą uwagę do zmiany studium. Jestem właścicielem działek rolnych nr 218/2 i 218/3 obręb Chrzastawa Mała. W obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica działki te są przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z	dz. nr 218/2, 218/3, obręb Chrzastawa Mała	1.1.R – tereny z przeznaczeniem na użytkownika rolniczego	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie zachodniej części działek, ze względu na: - położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>nieuciążliwą działalnością 1.3.MU. Takie przeznaczenie ww. terenów pozwoliło mi na poczynienie planów dotyczących przyszłego zagospodarowania tych działek w kierunku zabudowy mieszkaniowej - zgodnie z ich przeznaczeniem w obowiązującym studium. Według obecnej zmiany studium, obszar obu działek przeznaczono pod tereny rolnicze 1.1.R, co powoduje brak możliwości realizacji wcześniejszych zamierzeń.</p> <p>W związku z powyższym proszę o przywrócenie dla ww. działek ewidencyjnych przeznaczenia: z zaplanowanej według zmiany studium funkcji terenów rolniczych R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M lub MU - zgodnie z obowiązującym obecnie studium.</p> <p>W uzasadnieniu ww. uwagi wskazuję, co następuje. Wymienione powyżej działki stanowią funkcjonalne przedłużenie należącej do mnie posesji (działki nr 218/4 i 218/5), na której znajdują się zabudowania mieszkalne, zlokalizowane przy ulicy Wrocławskiej, stanowiącej główną oś zabudowy wsi. Wprowadzenie nowej zabudowy na obszarze działek 218/2 i 218/3 będzie stanowić kontynuację obecnej zabudowy i uzupełnienie tkanki osadniczej wsi, nie będzie zatem generować znaczących nakładów kosztów, wynikających z konieczności realizacji infrastruktury związanej z obsługą nowej zabudowy. Dojazd do nowych zabudowań możliwy byłby od strony zachodniej (ulica Parkowa). Ponadto zabudowa byłaby realizowana na glebach o niskiej przydatności do celów rolniczych. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej o niewielkiej skali, na</p>				<p>„zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>zapleczu obecnych zabudowań, nie będzie również stanowić zagrożenia dla ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Realizacja nowej zabudowy na ww. działkach stanowi relatywnie nieznaczne poszerzenie pasa zabudowy wzdłuż głównej ulicy wsi oraz niewielkie obciążenie w zakresie wprowadzenia nowych elementów infrastruktury (ewentualne utwardzenie nawierzchni ulicy Parkowej) względem powstałych w ostatnich latach, zarówno w Chrzastawie Małej, jak i w Chrzastawie Wielkiej, dużych osiedli mieszkaniowych, których lokalizacja poza obszarem zwartej zabudowy wsi prawdopodobnie wiązała się koniecznością uzbrojenia terenu w media i znaczą rozbudowę układu drogowego. Z punktu widzenia wieloletniego mieszkańca Chrzastawy zwracam także uwagę, że wobec umożliwienia znacznego wzrostu naszej wsi o nowe tereny zabudowy mieszkaniowej - naturalnym procesem wydaje się umożliwienie również obecnym mieszkańcom wsi realizacji swoich zamierzeń poprzez poszerzenie zabudowy o dodatkowe tereny na działkach, które nie mogą być już efektywnie wykorzystywane rolniczo, usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obecnej, starszej zabudowy miejscowości. Należy także zauważyć, że umożliwianie rozbudowy wsi jedynie inwestorom zewnętrznym, bez dbałości o korzystne rozwiązania dla starszych mieszkańców, od wielu lat zamieszkujących naszą miejscowość, powoduje promowanie głównie imigracji nowych mieszkańców, nie stwarzając możliwości rozwoju dla lokalnej społeczności.</p>				
8.	29.11.2022	Osoba fizyczna*	Uprzejmie proszę o uwzględnienie uwagi	dotz. nr 176/1,	2.3.R – tereny z	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			wyłożonego Projektu Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju Gminy Czernica w obszarze Chrząstawy Wielkiej. W przedmiotowym opracowaniu nie uwzględniono urbanistycznej kontynuacji zabudowy pomiędzy istniejącymi obszarami zabudowy jednorodzinnej. Przedmiotowy teren posiada w bliskim sąsiedztwie pełne uzbrojenie wraz z dostępem do drogi publicznej. Okoliczne tereny na północ od działki zostały zabudowane pomimo wcześniejszego zakazu, istnienia terenów zalewowych, na podstawie warunków zabudowy i w tej sytuacji są legalizowane. Teren mój posiada IV i V klasę bonitacyjną, jestem rolnikiem, który nieprzerwanie uprawia tę ziemię i od kilkunastu lat nie ma możliwości budowy na nim, pomimo istnienia sąsiednich osiedli mieszkaniowych.	obręb Chrząstawa Wielka	przewagą użytkowania rolniczego 2.4.M – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej		względu na: - położenie części działki (nieobjętej terenem z przewagą zabudowy mieszkaniowej – M) poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - brak bezpośredniego dostępu do podstawowych sieci infrastruktury technicznej (na części działki nieobjętej terenem z przewagą zabudowy mieszkaniowej – M), - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.
9.	30.11.2022	Osoby fizyczne*	Składamy wniosek do projektu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernica. Prosimy o zmianę polegającą na przekształceniu gruntów klasy V działek 270/2, 270/1 znajdujących się w Chrząstawie Wielkiej na zabudowę domu jednorodzinnego. Grunty te graniczą z zabudowa	dz. nr 270/2, 270/1, obręb Chrząstawa Wielka	2.1.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie południowych części działek, ze względu na: - położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - ograniczenie wynikające z konieczności

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			domów jednorodzinnych. Po drugiej stronie drogi nr. 259/1, po sąsiedzku teren jest już zabudowany. Prosimy o rozpatrzenie naszego wniosku i uwzględnienie naszej prośby.				zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.
10.	30.11.2022	Osoba fizyczna*	Projekt studium zagospodarowania przestrzennego zaproponowany przez Urząd Gminy Czernica dla Chrzastawy Małej i Chrzastawy Wielkiej uwzględnia w większości interesy Dewelopera który opanował te dwie miejscowości. Ilości działek na jakie otrzymał zgodę są tak duże i nie proporcjonalne do ilości działek prywatnych właścicieli co powoduje zrozumiały sprzeciw. Developer otrzymał już zgodę na wydzielenie setki działek i przekształcenie nawet terenów zalewowych. Jednocześnie nie wydaje się zgody prywatnym właścicielom w pobliżu działek developera na przekształcenie ich własnych gruntów i nie pozwala się na nich budować. Są to grunty położone w pobliżu istniejących zabudowań lub ich gospodarstw, przeciwnie do terenów Developera oddalonych od zabudowań wioski. Nie wiem dlaczego jest takie nastawienie Urzędu Gminy Czernica do mieszkańców i prywatnych właścicieli	dz. nr 365/1, obręb Chrzastawa Mała	1.3.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na: - położenie działki poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - brak bezpośredniego dostępu do zrealizowanej drogi publicznej lub podstawowych sieci infrastruktury technicznej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>aby im utrudniać rozwój. Wszyscy powinni mieć równe prawa a nie tylko wybrańcy. Udzielanie zgody w większości tylko dla Developera jest niezrozumiałe i nasuwa różne domniemania dlaczego tak się dzieje.</p> <p>Dlatego zgłaszam uwagę do projektu studium planu zagospodarowania przestrzennego i ponawiam wniosek z dnia 14.09.2021 r. o zmianę przeznaczenia terenu w projektowany studium zagospodarowania przestrzennego dla działki 365/1 położonej w Chrzęstawie Małej.</p> <p>Swoją uwagę uzasadniam tym że moja działka jest usytuowana przy ulicy Ks. Henryka Oziewicza oddalona około 100 metrów od istniejących zabudowań i jest 200 metrów przed działkami developera na których obecnie buduje domy. Jest to grunt V klasy słabo nadający się pod uprawę, jak większość gruntów w tamtym miejscu. Informuję że jestem rolnikiem i pochodzę z Chrzęstawy Małej, gdzie większość życia mieszkałem. Teraz chcę wybudować dom na własnej działce ale jest mi to uniemożliwiane. Jest niezrozumiałe dla mnie to co się dzieje z przekształcaniem terenów w Chrzęstawie Małej i dbanie wyłącznie o interesy Developera. Jednocześnie wydanie zgody przez Urząd Gminy Czernica dla Developera na budowę tak dużego osiedla w odległości około 200 metrów za moją działką spowodowało że te grunty straciły charakter rolniczy. Działka będzie w środku zabudowań co bardzo utrudni prowadzenie tam działalności rolniczej między innymi prowadzenie oprysków chemicznych, wywóz obornika i pracę maszynami rolniczymi ze względu na zapach, kurz, pył itd. jaki</p>				<p>(...) wyłącznie w granicach obszarów o pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>się unosi podczas pracy na tej działce. Czynności te będą prowadziły do konfliktów z nowymi mieszkańcami co jest oczywiste i zrozumiałe. Dlatego uważam że zmiana przeznaczenia terenu działki 365/1 na tereny nierolnicze MN pozwoli mi się wybudować na niej i uniknąć w przyszłości wielu konfliktów i problemów z nowymi mieszkańcami. Jednocześnie zauważyłem że deweloper przygotowuje się do podzielenia następnej działki 564/999 w tamtym rejonie oddalonej około 700 metrów za moją działką w stronę lasu na kolejne działki budowlane co spowoduje powiększenie się już istniejącego osiedla o kolejne domy i jakoś Urząd Gminy nie widzi w tym problemu że zabudowania będą znacznie oddalone od wioski. Za moją działką jest już ponad 90 działek Developera i nadal ta ilość będzie się powiększała, co w sumie da prawdopodobnie kilkaset domów w tamtym miejscu. Natomiast dla mnie utrudnia się przekształcenie własnej działki.</p> <p>Jest również dla mnie nie zrozumiałe dlaczego i na jakiej podstawie prawnej Urząd Gminy nie odpowiada na wnioski i pisma składane w sprawie przekształcenia gruntów. Dlatego proszę o odpowiedź na piśmie ma mój wniosek i uwagę.</p>				
11.	30.11.2022	Osoby fizyczne*	Po zapoznaniu się z projektem zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego – Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka (SUiKZP), wnoszę o zmianę przeznaczenia dla działki nr 102 w obrębie Chrzastawa Mała z terenów użytkowania rolniczego na teren z przewagą zabudowy Mieszkaniaowo – Usługowej (symbol MU) zgodnie z obowiązującym studium, (część działki nr	dz. nr 102, obręb Chrzastawa Mała	1.1.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego 1.1.M - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na: - położenie działki poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - brak bezpośredniego dostępu do zrealizowanej drogi publicznej lub podstawowych sieci infrastruktury

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			102 w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) jest już objęta w zabudowie Mieszkaniowej). Uzasadnienie: Zmiana sposobu użytkowania części działki nr 102 z funkcji rolnej na teren z przewagą funkcji mieszkaniowo – usługowej pozwoli na zachowanie obecnego charakteru i użytkowania terenu.				technicznej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „ <i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i> ”, który wskazuje m.in., że „ <i>wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie</i> ”, a także, że „ <i>zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych</i> ”.
12.	01.12.2022	Osoba fizyczna*	Niniejszym zgłaszam uwagę do zaproponowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (zakres geodezyjny Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka). Moja uwaga dotyczy działki 212/8 położonej w Chrzastawie Małej. Działka ta jest działką rodzinną, która miała zostać przeznaczona na budowę domów dla mnie oraz czwórki moich dzieci. Bardzo chcemy stworzyć tam rodzinne miejsce, gdzie każde z moich dzieci będzie mogło zbudować swój dom i założyć rodzinę. Proces tworzenia „rodzinnego osiedla” rozpoczęła moja córka, która jest w trakcie budowy domu na działce 212/7. Obecnie jesteśmy w trakcie przygotowywania dokumentów potrzebnych do złożenia wniosku o warunki zabudowy na działce 212/8. Wojna oraz kryzys gospodarczy niestety tymczasowo	dz. nr 212/8, obręb Chrzastawa Mała	1.1.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na: - położenie działki poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - brak bezpośredniego dostępu do zrealizowanej drogi publicznej lub podstawowych sieci infrastruktury technicznej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „ <i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i> ”, który wskazuje m.in., że „ <i>wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie</i> ”, a także, że „ <i>zaleca się zmniejszenie ogólnej</i>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>przyblokował nasze plany. Jednakże są one jak najbardziej aktualne. Moim marzeniem jest mieć koło siebie wszystkie moje dzieci, tak aby w latach starości były dla mnie podporą i pomocą. Moje dzieci też chcą mieszkać blisko siebie - są ze sobą bardzo zżyte. Bardzo proszę nie odbierać nam tej szansy i możliwości. Klasy gruntu na tej ziemi to klasa IV b - więc jest to klasa o niskiej jakości. W ramach planowanych warunków zabudowy jesteśmy w stanie przygotować drogę wewnętrzną doprowadzającą do działek. Jest ona już rozpoczęta na działce 212/5. Dodatkowo w ramach budowy domu wszelkie potrzebne infrastruktury jesteśmy w stanie doprowadzić do działek we własnych zakresie.</p> <p>Z uwagi na powyższe uprzejmie proszę o zakwalifikowanie działki 212/8 jako działki możliwej do rozbudowy o domy mieszkalne jednorodzinne.</p>				<p><i>powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.</i></p>
13.	01.12.2022	Osoba fizyczna*	<p>W związku z Obwieszczeniem Wójta Gminy Czernica z dnia 11. października 2022 dotyczącego PROJEKTU ZMIANY SUIKZP gminy Czernica w obręb Chrzęstawa Mała i Chrzęstawa Wielka oraz prognozą oddziaływania na środowisko, wnioskuję:</p> <p>- dla działki nr ew. 96/2 obręb Chrzęstawa Mała o:</p> <p>1. Przeznaczenie jej na cele zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług. Jeśli nie będzie możliwe przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług proszę, przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową odpowiedniej wielkości część działki.</p> <p>Proszę by część przeznaczona pod zabudowę</p>	dz. nr 96/2, 126/1-126/4, obręb Chrzęstawa Mała	<p>dz. nr 96/2: 1.1.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego</p> <p>dz. nr 126/1-126/4: 1.2.MU - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciąźliwą działalnością gospodarczą</p>	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	<p>Uwagę rozpatruje się negatywnie:</p> <p>a) w zakresie wschodniej części działki nr 96/2, ze względu na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,</li> <li>- ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej</li> </ul>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>mieszkaniową odpowiadała działce budowlanej umożliwiającej faktyczną zabudowę (w określaniu wielkości proszę wziąć pod uwagę rów biegnący wzdłuż działki, który uniemożliwia w tym obrębie zabudowę oraz, jeśli pozostanie to w mocy fakt, że część działki ma zostać przeznaczona pod drogę 12.KDL).</p> <p>2. Korektę trasy drogi 12.KDL tak, by nie przebiegała w granicach działki 96/2.</p> <p>UZASADNIENIE</p> <p>1. Działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej 12.KDL</p> <p>2. Działka posiada bliski dostęp do infrastruktury technicznej (media).</p> <p>3. Od południa działka graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, a część działki została już objęta planem miejscowym ChM_11, gdzie znalazła się w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>- dla działek nr ew. 126/1-126/4 obręb Chrzastawa Mała o:</p> <p>1. Nie projektowanie drogi wewnętrznej, która została przewidziana w obowiązującym miejscowym planie zabudowy.</p> <p>UZASADNIENIE</p> <p>1. Droga ta jest zbędna, a znacznie ogranicza możliwości zabudowy działek, nie stanowi dojazdu do żadnej działki, dojazd przewidziano z istniejących dróg ul. Wrocławskiej i ul. Rodzinnej.</p>				<p><i>powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.</i></p> <p>b) w zakresie korekty trasy drogi lokalnej (12.KDL) – projekt studium wskazuje jedynie orientacyjne przebiegi dróg, których dokładna szerokość w liniach rozgraniczających oraz parametry uściślone mogą być na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Uwagę uznaje za bezzasadną i rozpatruje się negatywnie, w zakresie usunięcia drogi wewnętrznej na działkach nr 126/1-126/4 – uwaga nie dotyczy ustaleń studium. Wskazana w uwadze droga wyznaczona została w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zmiana jej przebiegu lub usunięcie możliwa będzie na etapie sporządzenia zmiany miejscowego planu. Projekt zmiany Studium nie wyznacza drogi wskazanej w uwadze.</p>
14.	01.12.2022	Osoba fizyczna*	W związku z Obwieszczeniem Wójta Gminy Czernica z dnia 11 października 2022 dotyczącego PROJEKTU ZMIANY SUIKZP gminy Czernica w zakresie obrębów geodezyjnych Chrzastawa Mała i	dz. nr 96/2, 126/1-126/4 obręb Chrzastawa Mała	dz. nr 96/2: 1.1.R - tereny z przewagą użytkowania	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: a) wschodniej części działki nr 96/2, ze względu na:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>Chrzęstawa Wielka oraz prognozą oddziaływania na środowisko, wnioskując:</p> <p>- dla działki nr ew. 96/2 obręb Chrzęstawa Mała o:</p> <p>1. Przeznaczenie jej na cele zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług. Jeśli nie będzie możliwe przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług proszę, przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową odpowiedniej wielkości część działki.</p> <p>Proszę by część przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową odpowiadała działce budowlanej umożliwiającej faktyczną zabudowę (w określaniu wielkości proszę wziąć pod uwagę rów biegnący wzdłuż działki, który uniemożliwia w tym obrębie zabudowę oraz, jeśli pozostanie to w mocy fakt, że część działki ma zostać przeznaczona pod drogę 12.KDL).</p> <p>2. Korektę trasy drogi 12.KDL tak, by nie przebiegała w granicach działki 96/2.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>1. Działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej 12.KJDL</p> <p>2. Działka posiada bliski dostęp do infrastruktury technicznej (media).</p> <p>3. Od południa działka graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, a część działki została już objęta planem miejscowym ChM_11, gdzie znalazła się w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>- dla działek nr ew. 126/1-126/4 obręb Chrzęstawa Mała o:</p> <p>1. Nie projektowanie drogi wewnętrznej, która została przewidziana w obowiązującym miejscowym</p>		rolniczego  dz. nr 126/1-126/4: 1.2.MU - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą		<p>- położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,</p> <p>- ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „<i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i>”, który wskazuje m.in., że „<i>wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie</i>”, a także, że „<i>zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych</i>”.</p> <p>b) korekty trasy drogi lokalnej (12.KDL) – projekt zmiany Studium wskazuje jedynie orientacyjne przebiegi dróg, których dokładna szerokość w liniach rozgraniczających oraz parametry uściślone mogą być na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Uwagę uznaje za bezzasadną i rozpatruje się negatywnie, w zakresie usunięcia drogi wewnętrznej na działkach nr 126/1-126/4 – uwaga nie dotyczy ustaleń Studium. Wskazana w uwadze droga wyznaczona została w miejscowym planie</p>



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			planie zabudowy. UZASADNIENIE 1. Droga ta jest zbędna, a znacznie ogranicza możliwości zabudowy działek, nie stanowi dojazdu do żadnej działki, dojazd przewidziano z istniejących dróg ul. Wrocławskiej i ul. Rodzinnej.				zagospodarowania przestrzennego. Zmiana jej przebiegu lub usunięcie możliwa będzie na etapie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt zmiany Studium nie wyznacza drogi wskazanej w uwadze.
15.	02.12.2022	Osoba fizyczna*	1. Działka nr 579. W projekcie studium działka jest przeznaczona pod zalesienie (oznaczona jako ZL). Obecnie brak jest użytku leśnego na terenie tej działki. Wnoszę o zmianę sposobu zagospodarowania tej działki przez wycofanie jej z przeznaczenia pod zalesienie. Działka nr 579 jest jedną z trzech działek ewidencyjnych (579, 578, 577) które stanowią jako całość jedną działkę rolną. Ujednolicenie ich przez takie samo przeznaczenie wszystkich trzech działek znacznie ułatwi ich użytkowanie i zagospodarowanie. 2. Działki 577,578,579. Obecnie powyższe trzy działki ewidencyjne stanowią jedną działkę rolną i są użytkowane rolniczo. W projekcie studium działki nr 577 i 578 oznaczone są jako działki rolne, a działka nr 579 przeznaczona jest pod zalesienie. Wnoszę o zmianę sposobu zagospodarowania działek 577, 578, 579 i: a) Ustanowienie ich jako przeznaczonych na tereny z przewagą zieleni parkowej i usług sportowo-rekreacyjnych (ZP+US). Działki te położone są w bezpośrednim sąsiedztwie od niewielkiego terenu wśród gruntów rolnych (działki nr 460, 458/1) który przeznaczony jest na teren zieleni parkowej i usług sportu i rekreacji (ZP+US). Możliwe zatem jest powiększenie tego niewielkiego terenu o działki 577,	dz. nr 577, 578, 579, 598/7, 598/8, 119, 42/5, 42/6, 42/14 obręb Chrzęstawa Wielka	dz. nr 577, 578: 2.6.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego  dz. nr 579, 598/7, 598/8: 2.5.ZL – tereny z przewagą lasów i zalesień  dz. nr 119: 2.4.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego  dz. nr 42/5, 42/6: 2.2.ZL – tereny z przewagą lasów i zalesień 2.3.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: a) działek nr 579, 598/7 i 598/8, polegającej na zmianie kierunku przeznaczenia z terenów z przewagą lasów i zalesień (ZL) na tereny z przewagą użytkowania rolniczego (R) – projekt zmiany Studium przewiduje pozostawienie oraz kształtowanie zwartych kompleksów leśnych na obszarze obrębów Chrzęstawa Mała i Chrzęstawa Wielka, w tym poprzez usankcjonowanie obszarów predestynowanych do zalesienia i ustalonych na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto wskazuje się, że ustalony w projekcie Studium kierunek zmian w przeznaczeniu terenów (ZL) nie oznacza jednocześnie zakazu prowadzenia na działce uprawy rolnej, ani tym samym konieczności jej zalesienia. b) działek nr 42/5, 42/6, 42/14, 577, 578, 579, 598/7, 598/8, polegającej na objęciu działek terenami z przewagą zieleni parkowej i usług sportowo-rekreacyjnych (ZP+US) oraz działek 577, 578, 579, w zakresie przeznaczenia pod tereny pozwalające na realizację zabudowy

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>578, 579. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny już zabudowane (osiedle mieszkaniowe) jak i terenów przewidzianych w studium pod zabudowę mieszkaniową.</p> <p>b) Jeżeli nie będzie możliwości przeznaczenia powyższych działek na tereny z przewagą zieleni parkowej i usług sportowo rekreacyjnych, wnoszę o przeznaczenie tych działek jako działki rolne z możliwością budowy zagrodowej.</p> <p>3. Działki nr 598/7 i 598/8. Obydwie działki ewidencyjne stanowią całościowo jedną działkę rolną. Działki te w projekcie studium przeznaczone są pod zalesienie. Wnoszę o zmianę sposobu zagospodarowania tych działek i ustanowienie ich jako przeznaczonych na tereny z przewagą zieleni parkowej i usług sportowo rekreacyjnych (ZP+US). Za takim przeznaczeniem przemawia położenie tych działek. W bliskiej odległości znajdują się tereny usług sportu rekreacji z akwenami wodnymi, osiedla mieszkaniowe, las.</p> <p>4. Działki nr 42/5, 42/6, 42/14. Te trzy działki ewidencyjne stanowią w całości jedną działkę rolną. W projekcie studium działka nr 42/5 w części jest przeznaczona pod zalesienie, a w części jako działka rolna; działka 42/6 w części jest przewidziana pod zalesienie, a w części jako działka rolna; działka nr 42/14 w części jest przewidziana pod zalesienie a w części jako działka rolna. Wnoszę o wycofanie przeznaczenia tych działek pod zalesienie w tych ich częściach na których zostało ono ustanowione. Taki sposób przeznaczenia działek, który każdą działkę rozdziela na różne sposoby przeznaczenia w każdej jej części w</p>		dz. nr 42/14: 2.3.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego		<p>zagrodowej, ze względu na położenie w ramach terenów predestynowanych do pełnienia funkcji leśnej, położenie z dala od obszaru o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz brak bezpośredniego dostępu do zrealizowanych dróg publicznych oraz niezbędnych, podstawowych sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>c) działki nr 119, ze względu na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- położenie działki poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,</li> <li>- brak bezpośredniego dostępu do zrealizowanej drogi publicznej lub podstawowych sieci infrastruktury technicznej,</li> <li>- ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „<i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i>”, który wskazuje m.in., że „<i>wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie</i>”, a także, że „<i>zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych</i>”.</li> </ul>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>znaczny sposób utrudni jej zagospodarowanie i zaplanowanie sposobu jej użytkowania w przyszłości. Wnoszę o przeznaczenie tych działek jako tereny zieleni parkowej i usług sportowo rekreacyjnych. (ZP+US). Działki te położone są w bliskości terenów przewidzianych w studium jak i już istniejących jako tereny zieleni parkowej oraz usług sportu i rekreacji. W niedużej odległości znajdują się osiedla mieszkaniowe jak i planowana jest budowa dużej ilości domków letniskowo-rekreacyjnych (okolice Osiedla Ziołowego).</p> <p>5. Działka nr 119.</p> <p>W aktualnie obowiązującym studium działka ta przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową. W projekcie studium działka oznaczona jest jako działka rolna. Wnoszę o pozostawienie w studium działki nr 119 jako działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową. Działka ta położona jest przy osiedlu mieszkaniowym, ma dostęp do drogi. Działka nr 119 położona jest na terenie który od około 20 lat w studium przewidziany był pod zabudowę mieszkaniową (a na pewno od 17 lat, odkąd działka ta jest moją własnością). Niezrozumiała jest zmiana przeznaczenia tych działek, będących własnością osób prywatnych z zabudowy mieszkaniowej na działki rolne podczas gdy w całej Chrzastawie Wielkiej i Małej powstają osiedla deweloperskie.</p> <p>Jeśli chodziło by o obawę aby nie sprzedać tych gruntów deweloperom, którzy budowali by kolejne osiedle, projekt zawierałby chociaż przeznaczenie tych działek na działki rolne z możliwością budowy zagrodowej, a tak nie jest. W takim przypadku, ktoś</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>któ mieszka w Chrzastawie od urodzenia, posiada swoją ziemię, często będącą w rodzinie od pokoleń, nie może wybudować domu na własnej ziemi tylko jest zmuszony kupić dom lub działkę budowlaną od dewelopera. Natomiast działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w obecnym studium, które nie zostały sprzedane deweloperom i pozostały w rękach prywatnych zostały zamienione na działki rolne w projekcie nowego studium.</p>				
16.	05.12.2022	Osoby fizyczne*	<p>Wniosek o brak zmian przeznaczenia działki nr: 508/4. Powyższą działką użytkujemy od wielu lat z przeznaczeniem na rolną. Jest ona utrzymywana przez nas w dobrym stanie, stanowi główne źródło zapasów na zimę. Zmiana jej charakteru wpłynęłaby znacząco i negatywnie na życie nasze i bliskich.</p>	Dz. nr 508/4 obręb Chrzastawa Wielka	2.5.MU – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie – objęcie działki terenem z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą (MU) nie wyklucza jej dalszego użytkowania rolniczego.
17.	05.12.2022	Osoby fizyczne*	<p>Nie wyrażamy zgody na zaplanowaną drogę, która ma przebiegać przez nasze działki tj. działka nr 514/3, 514/2 położone w miejscowości Chrzastawa Wielka ul. * należąca do *</p>	dz. nr 514/3, 514/2 obręb Chrzastawa Wielka	2.5.MU - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą	Nieuwzględniona	Uwagę uznaje się za bezzasadną i rozpatruje się negatywnie – uwaga nie dotyczy ustaleń projektu zmiany Studium. Wskazana w uwadze droga wyznaczona została w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zmiana jej przebiegu lub usunięcie możliwe będą na etapie sporządzenia zmiany miejscowego planu. Projekt zmiany Studium nie wyznacza drogi wskazanej w uwadze.
18.	05.12.2022	Fundacja Aquila, ul. Oliwkowa 22 55-003 Chrzastawa Wielka	<p>Należy zweryfikować wszystkie informacje dotyczące opisów przyrodniczych, ponieważ nie są one aktualne. Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (w skrócie: zmiana studium) powołuje się na inwentaryzacje przyrodnicze z lat 90! Powiela informacje, które nie posiadają</p>	Cały obszar zmiany studium	Cały obszar zmiany studium	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: a) uzupełnienia projektu zmiany Studium o dodatkowe gatunki roślin i zwierząt objętych ochroną prawną, na które podmiot powołuje się w piśmie – w projekcie zmiany Studium zawarto oficjalne dane dotyczące gatunków

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>odzwierciedlenia w rzeczywistości, co może prowadzić do sporządzenia niewłaściwej analizy oraz oceny uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy. Wiele gatunków wymienionych w treści projektu studium nie występuje na terenie gminy. Dokument nie zawiera również informacji o występujących gatunkach objętych ochroną prawną (np. ropucha paskówka <i>Bufo calamita</i>, kania ruda <i>Milvus milvus</i> lub czosnek kątowny <i>Allium angulosum</i>) występujących na terenie gminy (ich występowanie jest potwierdzone przez specjalistów biologów). Projekt studium nie odnosi się również do aktualnego stanu ochrony prawnej gatunków - stan ochrony prawnej roślin nie jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. 2014. poz. 1409), czyli autorzy zmiany studium nie odnoszą się do aktualnie obowiązujących przepisów! Nawet uzupełnione informacje zmiany studium (zielony tekst) są niezgodne z obowiązującymi przepisami prawnymi w zakresie ochrony gatunkowej. Ponadto w rozdziale 5.4.1 zespół autorski posługuje się określeniem „inventaryzacja przyrodnicza obejmuje”. Na potrzeby projektu studium nie wykonano inventaryzacji przyrodniczej. Należy dokładnie wskazać, z którego dokumentów i z którego roku pochodzą informacje dotyczące występowania gatunków roślin i zwierząt, zwłaszcza tych objętych ochroną prawną.</p> <p>Dla sporządzonego projektu studium opracowywana jest prognoza oddziaływania na środowisko (w skrócie: prognoza). Obowiązek sporządzania</p>				<p>chronionych, które pozyskane zostały od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (RDOŚ) we Wrocławiu. Podmiot powołuje się na własne inventaryzacje oraz dane środowiskowe, które nie zostały przekazane do organu ochrony środowiska (w tym przypadku RDOŚ), ani także nie wskazuje dokumentu bądź źródła, który pozwalałby na weryfikację i uzupełnienie projektu zmiany Studium w powyższym zakresie.</p> <p>b) uzupełnienia projektu zmiany Studium o listę obszarów chronionych (m.in. obszarów Natura 2000 i chronionych gatunków roślin i zwierząt) – projekt zmiany Studium wprowadza zapisy wyłącznie w zakresie obszaru objętego zmianą (tj. obrębów Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka), natomiast brak jest prawnej możliwości wprowadzenia zmian w zakresie obszarów, które nie są objęte projektem (tj. pozostałych obrębów).</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>prognozy oddziaływania na środowisko wynika z art. 46 oraz art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353). Celem prognozy jest identyfikacja potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko ustaleń projektu Studium oraz określenie rozwiązań eliminujących, ograniczających lub kompensujących negatywne oddziaływania oraz w miarę potrzeb przedstawienie rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenów jest rozpatrywane pod kątem zgodności z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym, z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska, skuteczności ochrony bioróżnorodności i właściwych proporcji pomiędzy terenami o różnych formach użytkowania. Prognoza wykonywana jest zgodnie z art. 51 ust.2 pkt. 1, 2 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353). Zgodnie z art. 51 ust. 2 prognoza określa, analizuje i ocenia:</p> <p>a) istniejący stan środowiska</p> <p>W przypadku zmiany studium nieaktualne są m.in. następujące informacje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lista obszarów chronionych np. brakuje obszaru Natura 2000 Grądy w Dolinie Odry PLH020017</li> </ul>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>• listy gatunków roślin i zwierząt objętych ochroną prawną występujących na terenie gminy Czernica</p> <p>Prognoza sporządzona na potrzeby Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w 2017 roku zawiera te same nieaktualne informacje dotyczące stanu środowiska. Zatem należy stwierdzić, że wykonana w 2017 roku prognoza została przyjęta z naruszeniem zapisów Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.</p> <p>Aby uniknąć naruszenia w/w ustawy należy zaktualizować dane przyrodnicze w zmianie studium.</p>				
19.	05.12.2022	Osoba fizyczna*	<p>Zwracam się z prośbą zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, w obrębie Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka wyłożonego do wglądu publicznego w dniu 19-10-2022 r.</p> <p>Będąc na spotkaniu w sali gimnastycznej w Chrzastawie Wielkiej, podczas dyskusji publicznej na temat studium dowiedziałem się, że w pierwszej kolejności zmieniane, przekształcane są działki, które mają pełną infrastrukturę w jednej ze swoich granic czyli; posiadają dostęp do drogi publicznej, wodociągu i ich zmiana nie obciążą gminy w dodatkowe koszty dróg i sieci. Jestem właścicielem działek o nr 245, 247, 242 w obrębie Chrzastawa Wielka ul Młyńska, grunty te przylegają bezpośrednio do ulicy Młyńskiej, na której jest utwardzenie z asfaltu i przebiegają pełne media (woda, prąd). Dodatkowa na tym terenie Państwowe</p>	dz. nr 245, 247, 242 obręb Chrzastawa Wielka	2.2.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie działki nr 242, ze względu na: - położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			Gospodarstwo Wodne Wody Polskie zniosły teren zalewowy. Klasa ziemi jest bardzo słaba i nie rentowna w uprawie. Chciałabym dodać iż po drugiej stronie ulicy stoją domy jednorodzinne. Działka obok została zmieniona w proponowanym studium na U (usługi), dziwnym trafem jest to grunt należący do gminy, PRZYPADEK? W czym moja działka jest inna od urzędowej? Po raz kolejny zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia działek nr 245, 247, 242 w proponowanym studium na działki zabudowy mieszkaniowej lub usługowo-mieszkaniowej. Z góry dziękuję i proszę o uwzględnienie mojej prośby i zmianę proponowanego studium.				<i>obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.</i>
20.	05.12.2022	Osoby fizyczne*	W związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Czernica z dnia 11.10 2022 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie obrębów geodezyjnych Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r, w nawiązaniu do art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) składam uwagę dotyczącą: przeznaczenia działki nr 214 obręb Chrzastawa Mała pod tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą Uzasadnienie	dz. nr 214 obręb Chrzastawa Mała	1.1.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego 1.3.MU - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie zachodniej części działki, ze względu na: - położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>Wnioskowana działka przeznaczona jest w aktualnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr VIH/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r. pod tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą i projektowaną drogę / ulicę klasy L oznaczone odpowiednio na rysunku studium symbolami „1.3.MU” oraz „12KDL”.</p> <p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania jest narzędziem określającym filozofię rozwoju gminy, które opierając się na szczegółowych studiach i analizach, formułuje cele strategiczne, które będą uwzględniane w rozwoju przestrzennym gminy oraz podporządkowane im cele operacyjne oraz zadania. Cele strategiczne lokalnego przestrzennego rozwoju gminy to zapewnienie maksymalnej aktywności gospodarczej gminy przy zachowaniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz wiodących funkcji gminy; zapewnienie możliwie najwyższego poziomu warunków bytowych mieszkańców i użytkowników; uzyskanie wysokiego standardu terenów i obiektów rekreacyjnych w poszanowaniu ochrony środowiska naturalnego i kulturowego. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w Części „C” studium gminy Czernica, tj. kierunkach zagospodarowania przestrzennego, w rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych przyjęto podstawową zasadę nierozpraszania zabudowy (tak pojedynczych obiektów jak i większych ich zespołów) poza ukształtowane skupione układy</p>				<p><i>planach miejscowych”.</i></p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>osadnicze. Dalszy rozwój osadnictwa polegać powinien na dopełnianiu i intensyfikacji istniejących terenów zabudowy lub na dodawaniu nowych terenów bezpośrednio przyległych do granic zabudowanych układów osadniczych. Dla określenia terenów rozwojowych osadnictwa (dość rozległych na obszarach sołectw Chrzęstaw oraz Nadolic) wykorzystano przede wszystkim grunty, które posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia określoną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub posiadają niską klasę bonitacyjną gleby. Biorąc pod uwagę potencjalne możliwości rozwojowe - wynikające przede wszystkim z bezpośredniego sąsiedztwa Wrocławia - przewiduje się rozległe tereny pod rozwój nowego mieszkalnictwa i usług. Realizując w/w politykę, Wójt Gminy Czernica wydał Decyzje o warunkach zabudowy, a w konsekwencji Starosta Powiatu Wrocławskiego pozwolenia na budowę dla nieruchomości gruntowych nr 213/1 oraz 212/7 położonych w sąsiedztwie wnioskowanej działki nr 214 obr. Chrzęstawa Mała, gm. Czernica. Wraz z mężem jesteśmy mieszkańcami Chrzęstawy Małej, mąż od urodzenia, ja od 25 lat. Mąż odziedziczył gospodarstwo rolne w wieku 18 lat, w skład którego wchodzi m in. dz. 172 i 174 oraz dz. 214 obr. Chrzęstawa Mała i jest rolnikiem czynnie uprawiającym pola. Jedynym terenem, który ma przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe jest właśnie przedmiotowa działka o nr ewid. 214. Mąż niebawem osiągnie wiek 50 lat, stąd chce przekazać w równych częściach gospodarstwo naszej dwójce dzieci, które planują się wybudować na tyłach</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>starego domu należącego do gospodarstwa. Zachowanie przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego pozwoli im na realizację tego planu. Dodatkowo w nawiązaniu do innej wniesionej uwagi do Studium, dot. działek o nr 172 i 174 obr. Chrzastawa Mała z rolnego (symbol „R”) na usługi sportu (symbol „US”), nasza córka planuje na części działki 214 postawić, poza domem mieszkalnym, również, zabudowania rekreacyjne dla personelu oraz gości korzystających z usług nauki jazdy konnej lub zajęć hipoterapii. Wnioskowana działka nr 214 obręb Chrzastawa Mała, będąca w części leżącej od ul. Wrocławskiej terenem zainwestowanym, daje możliwość wykorzystania obszaru uzbrojonego i zaopatrzonego w infrastrukturę techniczną co w połączeniu z dogodną i wystarczającą obsługą komunikacyjną od ul. Wrocławskiej tworzy zwarty i czytelny układ funkcjonalno-przestrzenny wpływając pozytywnie na szeroko pojęty ład przestrzenny. Warto podkreślić, że możliwość obsługi komunikacyjnej od strony ul. Wrocławskiej nie będzie generowało potrzeby wyznaczania nowych terenów pod komunikację publiczną, a co za tym idzie nie będzie generować kosztów wypłaty odszkodowań przez gminę wskutek wywłaszczeń nieruchomości na realizację celów publicznych. Kolejnym argumentem przemawiającym za przeznaczeniem działki nr 214 obręb Chrzastawa Mała pod tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą jest brak negatywnego oddziaływania na obszary związane z ochroną przyrody, tj. obszary Natura 2000, dziedzictwa</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>kulturowego i zabytków, niska bonitacja gleby (PsIV, RIVb, RV), a także wyeliminowanie ryzyka spowodowanego zagrożeniem powodziowym. Na podstawie art. 171 ust. 8 i 9 ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1121), Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej dokonał w 2022 r. aktualizacji map zagrożenia powodziowego (MZP) oraz map ryzyka powodziowego (MRP), na których zostały przedstawione obszary, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1121).</p> <p>Analiza aktualnego stanu zagospodarowania oraz zainwestowania (sieci uzbrojenia technicznego, układ komunikacyjny), wystarczające zaopatrzenie w wodę, uwarunkowania przyrodnicze oraz ekspansja terenów zurbanizowanych Wrocławia wykazuje wszelkie przesłanki uzasadniające przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wnioskowanej działki, wpisując się w kierunki rozwoju polityki przestrzennej gminy Czernica.</p>				
21.	05.12.2022	Osoba fizyczna*	<p>Działając w imieniu własnym, w związku z podjęciem przez Radę Gminy Czernica uchwały Nr XXIII/238/2021 z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czernica (uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r.) w zakresie obrębów geodezyjnych Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka [dalej jako: „projekt</p>	dz. nr 96/2, 120/1, 11, 115, 109, 42/7, 42/8, 42/9, obręb Chrzastawa Wielka	<p>dz. nr 96/2: 2.4.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego</p> <p>dz. nr 120/1, 115, 109, 2.4.R - tereny z przewagą użytkowania</p>	Nieuwzględniona	<p>Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- położenie poza obszarami o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,</li> <li>- brak bezpośredniego dostępu do zrealizowanych dróg publicznych lub podstawowych sieci infrastruktury technicznej,</li> <li>- ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z</li> </ul>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>zmiany Studium”] oraz w związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Czernica [dalej jako: „Wójt”] z dnia 11 października 2022 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany Studium i wyznaczeniem do dnia 6 grudnia 2022 r. terminu na wnoszenie do niego uwag, na podstawie art. 11 pkt 8) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [dalej także: „upzp”], niniejszym zgłaszam uwagi do przedmiotowego projektu Studium w zakresie niżej wskazanym i wnoszę o:</p> <p>- ustalenie przeznaczenia nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 96/2, 120/1, 111, 115, 109, 42/7, 42/8, 42/9 (obręb Chrzastawa Wielka), w szczególności zaś działek nr 96/2.120/1.111 i 109 jako terenów z przewagą zabudowy mieszkaniowej (M);</p> <p>ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia w/w postulatu, wnoszę o:</p> <p>- ustalenie przeznaczenia nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 96/2, 120/1, 111, 115, 109, 42/7, 42/8, 42/9 (obręb Chrzastawa Wielka) jako terenów z przewagą zabudowy usługowej (U), przy pozostawieniu choćby jednej z w/w działek (96/2) jako terenów z przewagą zabudowy mieszkaniowej (M).</p> <p>Z daleko idącej ostrożności, na wypadek nieuwzględnienia w/w uwag, wnoszę o:</p> <p>- dopuszczenie w ramach terenów z przewagą użytkowania rolniczego (R) sytuowania zabudowy zagrodowej i innej związanej z produkcją rolną.</p> <p>UZASADNIENIE Jestem właścicielem nieruchomości zapisanej w</p>		<p>rolniczego</p> <p>dz. nr 11: 2.1.ZN – tereny z przewagą zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych</p> <p>dz. nr 42/7, 42/8: 2.2.ZL – tereny z przewagą lasów i zalesień</p> <p>2.3.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego</p> <p>dz. nr 42/9: 2.3.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego</p>		<p>wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>księdze wieczystej KW nr * położonej w obrębie ewidencyjnym Chrzastawa Wielka, oznaczonej geodezyjnie jako działki nr: * Powierzchnia całej nieruchomości wynosi 11,6 ha.</p> <p>Na podstawie uchwały Nr XXIII/238/2021 Rady Gminy Czernica z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czernica w zakresie obrębów geodezyjnych Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka, sporządzono projekt zmiany Studium, obejmujący m.in. moją nieruchomość.</p> <p>Wskazane powyżej działki w projekcie Studium, znajdują się na terenie oznaczonym symbolem R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego. Dla tego terenu w projekcie Studium obowiązują zasady zagospodarowania w ramach których wprowadzono całkowity zakaz zabudowy, w tym zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą.</p> <p>W związku z powyższymi ustaleniami, wnoszę o wprowadzenie zmian w projekcie Studium, które umożliwią lokalizację na nieruchomości, której jest właścicielem, w szczególności zaś na działkach numer 96/2.120/1.109 i 111 terenów z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M), lub ewentualnie - zabudowy usługowej (U), przy pozostawieniu choćby jednej działki (96/2) pod zabudowę mieszkaniową. Ewentualnie, w razie nieuwzględnienia żadnego z w/w postulatów wnoszę o dopuszczenie w ramach terenów z przewagą użytkowania rolniczego (R) sytuowania zabudowy zagrodowej i innej związanej z produkcją rolną.</p> <p>Powyższe rozwiązanie polegające na przeznaczeniu</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>choćby połowy działek pod tereny zabudowy, a pozostawienie drugiej połowy jako terenów rolniczych stanowiłoby akceptowalny kompromis pomiędzy obowiązkiem respektowania przez organy administracji prawa własności a ochroną okolicznych terenów przed ekspansją zabudowy (co - jak wynika z uzasadnienia zmiany Studium - jest głównym celem gminy).</p> <p>Jak wskazuje art. 11 pkt 8) upzp, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium, wyznacza w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu studium do publicznego wglądu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu studium, nie krótszy niż 21 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia studium.</p> <p>Pomimo, że zgodnie z art. 9 ust. 5 upzp, studium nie jest aktem prawa miejscowego, w doktrynie wskazuje się, że niektóre elementy studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy) mogą zawierać wypowiedzi, z których da zrekonstruować się normy postępowania, i to normy prawne o charakterze abstrakcyjnym i generalnym. Taki w pełni normatywny charakter będą miały w szczególności lokalne zasady zagospodarowania terenu, a także m.in. zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Z tej części studium mogą wynikać dla organów gminy oraz innych gremiów</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>uczestniczących w procedurze planistycznej wskazania co do tego, jaką treść należy nadać postanowieniom przyszłych planów miejscowych. Tak więc, pomimo, że studium nie jest aktem prawa miejscowego, jego postanowienia mogą mieć zasadniczy wpływ na sposób wykonywania prawa własności nieruchomości na terenie objętym studium i mogą to prawo naruszać. Istotnym jest zatem, aby organy opracowujące projekt studium nie tylko umożliwiły podmiotom zainteresowanym czynne uczestnictwo w pracach nad studium (zgłaszanie wniosków i uwag), ale i faktycznie brały pod uwagę głos przez te podmioty wyrażany.</p> <p>Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7) upzp, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy także uwzględnić i chronić prawo własności. Ta ochrona nie jest absolutna i podlega ograniczeniom, w tym ograniczeniom kształtowanym przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Studium nie mając charakteru aktu prawa miejscowego nie kształtuje wprawdzie bezpośrednio sposobu korzystania z własności ale wiążąc radę gminy pośrednio może wpływać na interes prawny właścicieli nieruchomości objętych postanowieniami studium. Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów przyjętych w studium, co oznacza, że studium docelowo wpływać może na sposób korzystania z nieruchomości, a zatem na sposób wykonywania prawa własności.</p> <p>Jak podkreślano wielokrotnie w orzecznictwie, studium jest prawnie określonym instrumentem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie i służy ustaleniu lokalnych zasad</p>				



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>zagospodarowania przestrzennego. To związanie ustaleniami studium oznacza takie kształtowanie treści planu miejscowego, aby treść ta uwzględniała i wynikała z ustaleń studium. Treść planu miejscowego jest zatem konsekwencją zapisów studium.</p> <p>Dlatego też w judykaturze wskazuje się, że specyfika regulacji objętej studium, ma swoje bezpośrednie przełożenie na kwestie zagospodarowania nieruchomości już na tym etapie, a docelowo również na możliwość pozbawienia właścicieli nieruchomości przysługujących im praw.</p> <p>Gmina nie może nadużywać przysługującej jej kompetencji do prowadzenia lokalnej polityki przestrzennej oraz przysługującego jej władztwa planistycznego. Co wymaga podkreślenia - władztwo to nie jest prawem absolutnym. Gmina nie może także, zasłaniając się interesem publicznym, nie respektować prawa własności i całkowicie ignorować interes prywatny członków wspólnoty samorządowej.</p> <p>Jak słusznie wyjaśnił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9 lutego 2010 r., na gruncie planowania przestrzennego konieczne jest takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym stopniu naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem.</p> <p>Ograniczenie właścicieli w ich prawie własności uzasadnia co do zasady tylko cel publiczny, ale także tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>szukano, nie można było znaleźć. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać zatem na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 1 pkt 7 upzp.</p> <p>Nieprzestrzeganie tego spowoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania, może zostać nadużyte, a ustalenia planu [lub studium -przyp. własny], które będą wynikiem tego nadużycia, mogą okazać się prawnie wadliwe.</p> <p>W świetle powyższych uwag zasadne jest wniesienie niniejszych uwag, bowiem procedowany przez gminę akt planistyczny ma przełożenie na przyszłe wykonywanie mojego prawa własności nieruchomości.</p> <p>W obecnie obowiązującym studium większość działek wchodzących w skład mojej nieruchomości znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 23.M - Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej, w ramach którego dopuszczono zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową i atrialną. Na skutek projektowanych zmian wszystkie działki, które wchodzi w skład mojej nieruchomości (łącznie: 11,6 ha) mają być objęte całkowitym i bezwzględny zakazem zabudowy. Planuje się bowiem wprowadzenie na obszarze, na którym położona jest moja nieruchomość terenów z przewagą użytkowania rolniczego (R), dla którego przewidziano całkowity zakaz zabudowy, w tym zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą.</p> <p>Zapisy projektu studium w powołanym kształcie są</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>dla mnie rażąco krzywdzące. Pozbawiają mnie bowiem na obszarze ponad 11 hektarów możliwości sytuowania jakiegokolwiek zabudowy.</p> <p>Moja obecna sytuacja życiowa i rodzinna wygląda następująco: razem z rodzicami i siostrą oraz moim małoletnim synem mieszkam w budynku przy ul. Wrocławskiej * w Chrzastawie Wielkiej. Właścicielem powołanego budynku mieszkalnego jest mój ojciec. W przyszłości jedyną właścicielką tego obiektu będzie moja siostra, która otrzyma w/w dom w spadku w zamian za opiekę nad rodzicami. Tym samym, nie jestem właścicielem żadnego obiektu mieszkalnego na terenie gminy (i nie stanę się nim na skutek odziedziczenia spadku).</p> <p>Jednocześnie - wprowadzenie w studium całkowitego zakazu zabudowy na wszystkich posiadanych przeze mnie działkach geodezyjnych pozbawi mnie i mojego małoletniego syna możliwości wybudowania w przyszłości własnego domu. Sytuacja materialna nie pozwala mi na zakup nowej działki na terenie przeznaczonym pod zabudowę i dodatkowo wygospodarowanie środków na realizację tego obiektu. Dlatego też niezmiernie istotne jest dla mnie zapewnienie mi oraz mojemu dziecku bezpiecznego bytu poprzez zaspokojenie naszych potrzeb mieszkaniowych, a te mogą zostać całkowicie zniwelowane na skutek wprowadzenia na wszystkich moich działkach całkowitego zakazu zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Wobec tego, z mojego punktu widzenia akceptowalnym kompromisem byłoby przeznaczenie chociażby połowy działek wchodzących w skład mojej nieruchomości, tj.: 96/2, 120/1, 109 i 111 pod</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej (M), przy jednoczesnym pozostawieniu pozostałych działek - tak jak planuje gmina - pod tereny z przewagą użytkowania rolniczego (R).</p> <p>Powołane działki są dla mnie o tyle istotne, iż mają one pełny dostęp do infrastruktury towarzyszącej, co w sposób naturalny predestynuje je do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową (lub ewentualnie usługową).</p> <p>Rażąco niesprawiedliwe wydaje się ograniczanie możliwości zabudowy wieloletnim mieszkańcom gminy z uwagi na rozrost okolicznej zabudowy na skutek działania dużych podmiotów prowadzących działalność deweloperską. Faworyzowanie napływających inwestorów, którzy realizują obiekty mieszkaniowe w ramach prowadzonej działalności gospodarczej względem wieloletnich mieszkańców gminy nie jest działaniem, które wzbudza zaufanie obywateli do organów władzy. Nadto, nawet dla terenów rolnych wyłączono możliwość realizowania zabudowy zagrodowej i innej immanentnie związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Tak daleko idące ograniczenia powodują niemożność racjonalnego wykorzystania tej nieruchomości, nawet pod działalność rolniczą, którą trudno w dzisiejszych czasach prowadzić bez zlokalizowanej w pobliżu gospodarstwa zabudowy towarzyszącej (magazynów, garaży, stodoły, budynków gospodarczych czy wreszcie siedliska rolnika itd.).</p> <p>Wprowadzenie na obszarze ponad 11 ha całkowitego i bezwzględnie zakazu zabudowy powoduje, że nieruchomość, której jestem właścicielką traci dla</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>mnie jakkolwiek wartość i niweczy główny cel, który miał być w przyszłości zrealizowany (a który został odłożony w czasie z uwagi na moją sytuację finansową i szalejące ceny na rynku materiałów budowlanych) tj. budowę domu dla mnie, a w przyszłości także dla mojego małoletniego syna. Działki nr 96/2 i 120/1 to wymarzona dla mnie lokalizacja na dom dla mnie i mojego dziecka - są one położone w wyjątkowej okolicy nieopodal terenów zielonych (las), na działkach tych występują idealne warunki do rekreacji i wypoczynku, które tak bardzo chciałabym w przyszłości zapewnić mojemu dziecku. Nieopodal tych działek znajduje się ścieżka rowerowa, są też zadbane drogi gdzie można rowerem dojechać do sąsiednich wiosek.</p> <p>W lesie znajduje się również ścieżka dla spacerowiczów oraz specjalny parking przeznaczony na odpoczynek (<a href="https://grupabiwakowa.pl/lcsny-parking-chrzastawa-wielka/">https://grupabiwakowa.pl/lcsny-parking-chrzastawa-wielka/</a>). Układ śródpolnych dróg jest w taki sposób ukształtowany, że nie trzeba wychodzić czy wyjeżdżać na dość ruchliwą drogę główną, tylko można bezpośrednio bezpiecznymi drogami dotrzeć np. rowerem do lasu. Trudno o lepsze i bezpieczniejsze warunki do wychowywania dziecka i prowadzenia spokojnego życia. Powyższe jednak może zostać całkowicie zaprzepaszczone na skutek przyjęcia zmian w studium jakie wynikają z wyłożonego projektu.</p> <p>Wobec tego wnoszę o pozostawienie przynajmniej działek nr 96/2, 120/1 oraz 109 i 111 pod tereny zabudowy mieszkaniowej (a w najgorszym wypadku chociaż jednej z nich - działki nr 96/2).</p> <p>Ewentualnie, z daleko idącej ostrożności, na</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>wypadek nieuwzględnienia powyższych postulatów uprzejmie proszę o wprowadzenie dla tych działek przeznaczenia pod tereny z przewagą zabudowy usługowej (U), przy pozostawieniu jednej działki pod zabudowę mieszkaniową (dla mnie i mojego dziecka) - tj. działki 96/2. Coraz intensywniejsza zabudowa mieszkaniowa w okolicy jest nieproporcjonalna w stosunku do rozwoju działalności usługowej. Powoduje to napływ nowych mieszkańców przy jednoczesnym braku w bliskiej okolicy podstawowych usług, z których ci mieszkańcy mogliby korzystać. Wprowadzenie w sąsiedztwie domów mieszkalnych terenów pod zabudowę usługową znacznie zwiększyłoby potencjał inwestycyjny gminy, uatrakcyjniło lokalizację gminy oraz co istotne - wyeliminowało potencjalne konflikty społeczne (które nieuchronnie zawsze występują na styku terenów mieszkalnych i rolniczych). Dla mnie zaś nie oznaczałoby to tak drastycznego spadku wartości nieruchomości i pozwoliłoby mi na sfinansowanie na jednej z działek domu mieszkalnego. Dlatego też racjonalny wydaje się postulat polegający na przeznaczeniu moich działek pod tereny z przewagą zabudowy usługowej (U) oraz pozostawienie chociażby jednej działki tj. 96/2 pod tereny z przeważającą zabudową mieszkaniową (M). Działka ta wydaje się być najbardziej optymalna pod zabudowę, bowiem graniczy bezpośrednio z innymi terenami mieszkalnymi.</p> <p>Ewentualnie, z daleko idącej ostrożności wskazuję, iż skrajnie niekorzystne jest wprowadzenie na moich działkach terenów z przewagą użytkowania</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>rolniczego przy jednoczesnym zakazie zabudowy, w tym zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą.</p> <p>Wobec powyższego, w razie woli pozostawienia na mojej nieruchomości przeznaczenia pod tereny z przewagą użytkowania rolniczego, wnoszę o dopuszczenie na tym obszarze zabudowy zagrodowej i innej, związanej z działalnością rolniczą.</p> <p>Posiadam status rolnika (ukończyłam studia o kierunku „rolnictwo” na Uniwersytecie Przyrodniczym we Wrocławiu) i rozważam w przyszłości prowadzenie na moich działkach gospodarstwa rolnego tj. hodowlę zwierząt (np. kur) lub prowadzenie sadu czy upraw polowych. Będzie to jednak niemożliwe bez realizacji zabudowy zagrodowej oraz innej - związanej ściśle z prowadzeniem tego gospodarstwa.</p> <p>Przyjęte w projekcie studium rozwiązania w istocie uniemożliwiają planowane przeze mnie wykorzystanie nieruchomości (tj. pod budowę domu dla mnie i mojego dziecka), której jestem właścicielem, a ponadto uniemożliwiają wykorzystanie nieruchomości nawet w sposób zgody z ich przeznaczeniem określonym w zaskarżonym studium tj. na cele rolne.</p> <p>Przez projektowane zapisy zostaną bowiem pozbawiona możliwości wykorzystania mojej nieruchomości na cele produkcji rolniczej o profilu upraw polowych (nie ma możliwości budowy np. magazynu na płody rolne, budynku gospodarczego na sprzęt rolniczy, maszyny, nawozy itp.), hodowli zwierząt czy drobiu (nie ma możliwości budowy</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>obiektów inwentarskich). Nie dopuszczono bowiem w studium budowy obiektów gospodarczych czy inwentarskich służących produkcji rolnej ani nie określono w nim ich parametrów. Nadto, trudno w dzisiejszych czasach wyobrazić sobie prowadzenie gospodarstwa rolnego bez zabudowy zagrodowej zlokalizowanej na terenie tego gospodarstwa. Prowadzenie gospodarstwa rolnego - niezależnie od tego czy o charakterze upraw polowych czy hodowli zwierząt czy innych wymaga stałego doглядania, uzależnione jest często od zmieniających się w mgnieniu oka warunków atmosferycznych, na które trzeba szybko reagować, co więcej — często wymaga to ciągłej pracy o różnych porach dnia i nocy, a te okoliczności z kolei uzasadniają stałe przebywanie rolnika w pobliżu takiego gospodarstwa. Trudno jednak mówić o „stałym przebywaniu” skoro na terenach rolnych nie dopuszczono zabudowy zagrodowej (ani jakiegokolwiek innej związanej z prowadzeniem działalności rolniczej).</p> <p>Całkowicie nieracjonalne z ekonomicznego punktu widzenia byłoby kreowanie sytuacji która zmusza mnie - rolnika do wynajmowania np. od dewelopera obiektu mieszkalnego w pobliżu gospodarstwa rolnego, podczas gdy dysponuję nieruchomością o powierzchni 11 ha, na której z powodzeniem mogłabym zrealizować własny budynek w ramach zabudowy zagrodowej. Dodatkowo, znacznie ograniczono profil możliwej do prowadzenia działalności rolniczej poprzez wprowadzenie zakazu jakiegokolwiek zabudowy. Powyższe stanowi nie tylko rażące i nieproporcjonalne ograniczenie prawa</p>				



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>własności nieruchomości, ale także naruszenie swobody prowadzenia działalności gospodarczej. W efekcie, projektowane zmiany Studium drastycznie obniżają wartość mojej nieruchomości i wyłączają prowadzenie na niej jakiegokolwiek racjonalnej, rozważanej przeze mnie działalności gospodarczej. Gdybym chciała w przyszłości założyć gospodarstwo rolne (a jest to jeden z najbardziej prawdopodobnych planów na przyszłość) to zostanę zmuszona do wydawania moich pieniędzy na najem nieruchomości (która rozmiarem, układem i położeniem może nie być dla mnie nawet odpowiednia), która nie stanowi mojej własności zamiast zainwestować pieniądze we własny dom (który w przyszłości odziedziczy mój syn).</p> <p>Jak już wskazywałam, obecnie mieszkam na terenie gminy w domu, który jest własnością mojego ojca (razem z rodzicami i siostrą). Tata ma już osobą wiekową i schorowaną - ma ponad 80 lat, przeżył dwa udary, operację serca, cierpi na nadciśnienie. Od dawna był na rencie chorobowej, a obecnie na emeryturze. Dom w przyszłości odziedziczy moja siostra, z którą pozostaję w konflikcie. Z całą pewnością zatem nie będzie możliwości wspólnego zamieszkiwania w przyszłości - będę musiała wyprowadzić się z domu, które będzie wyłączną własnością siostry, a tym samym ja pozostanę bez jakiegokolwiek obiektu/lokalu mieszkalnego i bez perspektyw na jego wybudowanie (choć jestem właścicielem sporej nieruchomości).</p> <p>Wobec tego, aktualne zapisy projektu Studium kreują dla mnie sytuację, w której będąc właścicielem nieruchomości o powierzchni ponad 11</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>hektarów nie mam możliwości zrealizowania na niej zabudowy mieszkaniowej dla siebie i mojego dziecka: nie mogę także prowadzić na terenie gminy działalności rolniczej, bo podjęcie takich starań zmusiłoby mnie automatycznie do najęcia nieruchomości (a to będzie się wiązać z ponadprzeciętnymi kosztami, których nic jestem w stanie ponieść) - jak wskazywałam dom w którym obecnie mieszkam jest własnością mojego taty, a w przyszłości odziedziczy go moja siostra, wobec tego zostanę pozbawiona obecnego miejsca zamieszkania; utrzymanie statusu rolnika indywidualnego wymaga ode mnie zamieszkiwania na terenie gminy, a skoro nie mam obecnie własnego domu i zostanę pozbawiona możliwości jego wybudowania to będę zmuszona ponieść koszty najmu budynku od osoby trzeciej. To zaś pozbawia prowadzenie gospodarstwa rolnego jakiegokolwiek sensu ekonomicznego.</p> <p>W związku z tym, na wypadek nieuwzględnienia uwag w zakresie przeznaczenia części moich nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową lub usługową, wnoszę o dopuszczenie w ramach terenów o przeważającym użytkowaniu rolniczym (R) realizacji zabudowy zagrodowej i innej związanej z gospodarstwem rolnym.</p> <p>Dodatkowo, odnośnie do projektowanej zmiany Studium poprzez wprowadzenie na mojej nieruchomości - dotychczas oznaczonej jako tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej, terenów z przewagą użytkowania rolniczego (R) należy podkreślić, iż zgodnie z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP każdy ma prawo do własności. Z prawem tym</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>skorelowany jest obowiązek zapewnienia jego ochrony. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego zagwarantowanie ochrony własności jest konstytucyjną powinnością państwa i stanowi wartość wyznaczającą kierunek interpretacji zarówno art. 64 Konstytucji, jak i unormowań zawartych w ustawodawstwie zwykłym”. Podmiot, który jest zagrożony w realizacji swoich uprawnień może żądać od państwa nie tylko nieingerowania w sferę jego uprawnień, ale także zachowań, które mają służyć ich ochronie. Proces planistyczny powinien zatem uwzględniać ochronę prawa własności.</p> <p>Studium oraz plan miejscowy są wyrazem władztwa planistycznego gminy a to władztwo, podobnie jak prawa własności właścicieli nieruchomości, podlega ograniczeniom. Skoro ingerencja planistyczna gminy jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności prawa własności gruntu przez władze publiczne, to także wyznaczenie w studium czy planie miejscowym dodatkowych ograniczeń wykonywania prawa własności, musi być adekwatnie szczegółowa, profesjonalnie i wiarygodnie uzasadnione.</p> <p>Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego oznacza to, że, planowanie przestrzenne w gminie nie może pomijać własności, a wręcz przeciwnie - ma poszukiwać rozwiązań, które w optymalny sposób rozwiązują konflikt potrzeb publicznych i potrzeb właścicieli poszczególnych działek, albowiem ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw.” (art.31 ust.3 Konstytucji RP). (...) interes publiczny nie ma automatycznego, bezwzględnie pierwszeństwa przed interesem indywidualnym”.</p> <p>W świetle powyższego dopuszczona w obowiązującym porządku prawnym możliwość ograniczenia konstytucyjnych wolności i praw nie może jednak naruszać istoty tych wolności i praw w przypadku braku ku temu dostatecznego uzasadnienia.</p> <p>W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntował się pogląd, że wprowadzenie zakazu lokalizacji budynków w studium czy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego może nastąpić jedynie w wyjątkowych szczególnie uzasadnionych sytuacjach z uwzględnieniem zasad konstytucyjnej ochrony własności i jedynie w ramach wyznaczonych przez art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Wszelkie ograniczenia wprowadzane w studium, a następnie w planie miejscowym będącym aktem prawa powszechnie obowiązującego na obszarze, na którym obowiązuje, powinny zatem być bezwzględnie zgodne z zasadą proporcjonalności.</p> <p>Dokonując wyboru, co do określonego przeznaczenia danego terenu i co do zakresu ingerencji w uprawnienia właścicielskie dysponentów terenów, które znalazły się w danej jednostce planistycznej (również co do objęcia danego terenu zakazem lokalizacji budynków) organ</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>planistyczny powinien kierować się względem na jak najmniejszą uciążliwość nakładanych ograniczeń oraz ich niezbędność dla osiągnięcia zamierzonego celu.</p> <p>W orzecznictwie podkreśla się, że „Ograniczenie właścicieli w ich prawie własności - czego, oczywiście, można spodziewać się po miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uzasadnia tylko interes publiczny, i to tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć”. Ingerencja w sferę prawa do nieruchomości (własności, użytkowania wieczystego) musi zatem pozostawać w racjonalnej, odpowiedniej proporcji do wskazanych celów.</p> <p>W stanie faktycznym niniejszej sprawy Rada Gminy Czernica, przygotowując projekt zmiany studium, wprowadziła najdalej idące ograniczenie przysługującego mi prawa własności nieruchomości (całkowity zakaz lokalizacji jakichkolwiek budynków, nawet w ramach siedliska) w odniesieniu do całego obszaru nieruchomości położonej na terenie gminy (ok. 11 ha), zupełnie pomijając przy tym aspekt ochrony praw właścicielskich.</p> <p>Zaznaczyć trzeba, iż w jednej ze spraw, którą analizował WSA w Poznaniu, w miejscowym planie wprowadzono zakaz zabudowy w następstwie (w konsekwencji) uprzedniego wprowadzenia takiego zakazu w zmienionym studium obowiązującym dla danego terenu. WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt II SA/Po 585/14 (wydanym z uwzględnieniem ocen prawnych wyrażonych przez NSA w wyrokach 22 marca 2012 r., sygn. akt II OSK 22/12 oraz z dnia 11 kwietnia</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>2014 r., sygn. akt II OSK 2845/12) stwierdził jednak niezgodność z prawem uchwały w sprawie zmiany Studium.</p> <p>Zarówno NSA jak i WSA w Poznaniu wypowiedziały się w powołanej sprawie negatywnie odnośnie do możliwości wprowadzenia w studium całkowitego zakazu zabudowy. W orzecnictwie w ww. sprawie Sądy (zarówno WSA jak i NSA) uznały, że wprowadzony zakaz narusza istotę prawa własności, która obejmuje decydowanie o tym czy i ewentualnie kiedy właściciel rozpocznie proces inwestycyjny na nieruchomości stanowiącej jego własność. Cytując za sądem: „odnosząc się dalej do procesu planistycznego (zaliczając do niego proces uchwalania studium) powinien on uwzględnić ochronę prawa własności. Dotyczy to także studium, które pośrednio wpływa na prawa właścicieli nieruchomości. W ocenie Naczelnego Sadu Administracyjnego ograniczając prawa własności właścicieli nieruchomości w tak szerokim zakresie poprzez kierunkową zmianę przeznaczenia terenu z mieszkalnego na rolniczy i wprowadzenie zakazu zabudowy, należy mieć na względzie przepisy art. 64 ust. 3 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP i wynikające z nich konsekwencje w postaci potrzeby badania - w kontekście zasady proporcjonalności - konieczności (niezbędności) wprowadzanych ograniczeń prawa własności i ich zakresu. Studium, podobnie jak plan miejscowy, jest wyrazem władztwa planistycznego gminy a to władztwo, podobnie jak prawa własności właścicieli nieruchomości, podlega ograniczeniom.” Innymi słowy, skoro ingerencja planistyczna gminy jest</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>wyjątkiem od zasady nienaruszalności własności gruntu przez władze publiczne, to także wyznaczenie w studium i w planie miejscowym dodatkowych ograniczeń wykonywania prawa własności, musi być adekwatnie szczegółowo, profesjonalnie i wiarygodnie uzasadnione.</p> <p>Co istotne, wprowadzenie całkowitego zakazu lokalizacji budynków na mojej nieruchomości w projekcie zmiany Studium stanowił nagły, niczym nieuzasadniony zwrot w prowadzonej dotychczas polityce przestrzennej gminy, zakładającej pierwotnie na tym obszarze rozwój mieszkalnictwa rodzinnego.</p> <p>Jak trafnie zwrócił uwagę Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku II OSK 22/12, dokonując oceny działań organu w procesie planistycznym związanym z opracowaniami i przyjęciem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, należy mieć na względzie przepisy kształtujące w polskim systemie prawa ochronę prawa własności zwłaszcza art. 64 ust. 3 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP oraz przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zwłaszcza określone w art. 10 ustawy uwarunkowania, które powinny być uwzględnione w procesie planistycznym, związanym ze sporządzaniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.</p> <p>Ten ostatni przepis nakazuje w procesie planistycznym związanym z opracowywaniem Studium uwzględnić między innymi takie uwarunkowania jak dotychczasowe przeznaczenie,</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>zagospodarowanie i uzbrojenie terenu (art. 10 ust. 1 pkt 1), stan środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Niewątpliwie wymienione w powołanym przepisie uwarunkowania jakie należy uwzględnić w studium mają charakter równorzędny, a więc przy opracowaniu Studium nie można nadać prymatu wymogom ochrony przyrody nad określonym w punkcie pierwszym obowiązkiem uwzględnienia dotychczasowego przeznaczenia terenu.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, w pełni uzasadniony jest wniosek o przeznaczenie chociażby części moich działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 96/2,120/1,109 i 111 pod tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej (M) lub ewentualnie: tereny z przewagą zabudowy usługowej (U) z pozostawieniem choćby jednej działki (96/2) pod tereny zabudowy mieszkaniowej. Ewentualnie, zasadnym jest dopuszczenie w ramach terenów rolniczych lokalizowanie zabudowy zagrodowej i innej zabudowy związanej z gospodarstwem rolnym.</p>				
22.	05.12.2022	Osoba fizyczna*	<p>(...) wnoszę uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia działki o numerze ewidencyjnym 609 położonej w miejscowości Chrzastawa Wielka.</p> <p><b>UZASADNIENIE:</b> Wyżej wymieniona działka jest działką rolną. Planuję wybudować na niej budynek mieszkalny, dlatego wnioskuję o ujęcie w Studium w/w działki</p>	dz. nr 609, obręb Chrzastawa Wielka	2.1.WS+US - tereny z przewagą terenowych usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na: - położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - brak bezpośredniego dostępu do zrealizowanej drogi publicznej lub podstawowych sieci infrastruktury



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			jako: działka siedliskowa.				technicznej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.
23.	05.12.2022	Osoba fizyczna*	wnoszę uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia działek o numerach ewidencyjnych: 598/8, 598/7, 598/6, 598/5, 598/4 położonych w miejscowości Chrząstawa Wielka. UZASADNIENIE: Wyżej wymienione działki są w chwili obecnej ujęte jako rolne z częściowym przeznaczeniem pod zalesienie, ale jest to teren perspektywicznego występowania złoża kruszywa naturalnego. Wnioskuje o ujęcie w/w działek jako rezerwy dla istniejącej już (na przyległej działce nr 598/9) kopalni kruszywa naturalnego i przeznaczenie ich na powierzchnię eksploatację kopalni po ewentualnym udokumentowaniu złoża. Istniejąca w Chrząstawie Wielkiej kopalnia piasku od 1993 roku zabezpiecza zapotrzebowanie na piasek inwestycji na terenie Gminy Czernica i powiatu wrocławskiego.	dz. nr 598/8, 598/7, 598/6, 598/5, 598/4, obręb Chrząstawa Wielka	2.5.ZL - tereny z przewagą lasów i zalesień	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak obecnie udokumentowanego złoża kopalni w zasięgu działek wskazanych w uwadze.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
24.	05.12.2022	Osoby fizyczne*	(...) 1) składamy wniosek do zmiany SUIKZP, o którym mowa ww. obwieszczeniu z dnia 11 października 2022 r. i wnosząc o zmianę przeznaczenia działek 145/2 i 145/3 obręb Chrzastawa Wielka pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową) z dopuszczeniem usług wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, w tym drogami wewnętrznymi, placami manewrowymi, miejscami postojowymi, małą architekturą i zielenią urządzoną. 2) ewentualnie, gdyby gmina nie widziała nadal możliwości uwzględnienia wniosku w pkt 1 składam wniosek do zmiany SUIKZP, o którym mowa ww. obwieszczeniu z dnia 11 października 2022 r. i wnosząc o zmianę przeznaczenia pierwszej linii zabudowy działek 145/2 i 145/3 obręb Chrzastawa Wielka przy ul. * pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową) z dopuszczeniem usług wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, w tym drogami wewnętrznymi, placami manewrowymi, miejscami postojowymi, małą architekturą i zielenią urządzoną. 3) składamy uwagi do zmiany SUIKZP, gdyż obecny jego projekt, bez uwzględnienia zmian, o których mowa w pkt 1) prowadzi do naruszenia art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, zwanej dalej: „u.p.z.p.”) w związku z naruszeniem zasady równości (art. 32 ust. 1 Konstytucji RP), poprzez nieuzasadnione różnicowanie naszej sytuacji względem osób posiadających działki sąsiadujące.	Dz. nr 145/2, 145/3 obręb Chrzastawa Wielka	2.3.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie południowych części działek, ze względu na: - położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gminie przysługuje władztwo planistyczne, rozumiane jako uprawnienie gminy do prowadzenia i kształtowania polityki przestrzennej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Należy jednak stwierdzić, że prawo to nie jest nieograniczone.</p> <p>Należy bowiem zważyć, że plan zagospodarowania wkracza niejednokrotnie między interes indywidualny, a interes gminy. W razie zaistnienia takiego konfliktu, gmina zobowiązana jest kierować się i uwzględniać zasadę proporcjonalności opisaną w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Choć zasada proporcjonalności nie została jednoznacznie zdefiniowana, to jednak przyjmuje się, że stanowi ją adresowana do organów publicznych dyrektywa, zgodnie z którą organy te „czyniąc użytek z przyznanych kompetencji nie powinny ustanawiać nadmiernych ograniczeń w korzystaniu przez jednostkę z podstawowych praw i wolności (wyrok WSA w Warszawie z 23 maja 2011 r., III SA/Wa 2482/10).</p> <p>Zasada proporcjonalności obejmuje więc wymóg doboru środków skutecznych, czyli rzeczywiście służących realizacji zamierzonych celów. Organy władzy publicznej powinny wybierać metody niezbędne, rozumiane jako nastawione na ochronę określonych wartości w stopniu, który nie mógłby zostać osiągnięty przy zastosowaniu innych narzędzi. Spośród dostępnych środków należy zawsze wybierać najmniej uciążliwe dla jednostki.</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>Ograniczenie danego prawa musi ponadto pozostawać w odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia ustanowienie tego ograniczenia (wyrok NSA z 27 stycznia 2015 r., II OSK 1540/13).</p> <p>W razie kolizji przyznanie prymatu jednemu interesowi ponad drugim (w szczególności interesu publicznego ponad interesem indywidualnym) skutkuje więc koniecznością porównania za każdym razem wartości chronionych z tymi, które z powodu ustanowionej regulacji mają ulec ograniczeniu. Innymi słowy, uczynienie jednego z interesów nadrzędnym nakłada na twórców planu obowiązek szczegółowego uzasadnienia takiej decyzji (zob. wyrok WSA w Gliwicach z 26 stycznia 2015 r., II SA/GI 1 211 /14).</p> <p>Niestety, jak pokazuje praktyka, wymóg ten nie zawsze jest przestrzegany, co w wielu sytuacjach uzasadnia podnoszenie zarzutu naruszenia zasady proporcjonalności, a tym samym przyczynia się do eliminacji planów miejscowych z obrotu.</p> <p>Naszym zdaniem studium w obecnej formie stawia nas jako właścicieli nieruchomości w znacznie gorszej pozycji niż właścicieli lub użytkowników wieczystych innych gruntów objętych studium. Z tego typu sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie, wszystkie parametry zagospodarowania dwóch sąsiadujących terenów objętych studium są takie same (zarówno co do intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, jak też wymagań związanych ze strefą potencjalnego oddziaływania uciążliwego), a mimo to przewidziano dla tych terenów zupełnie inne przeznaczenie, przy czym</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>przeznaczenie pierwszego terenu jest dość wąskie (rolne), a drugiego szersze (dopuszczające zabudowę, nawet na cele sportu). Podmiot władający drugim gruntem znajduje się zatem w znacznie lepszej sytuacji niż właściciel pierwszej nieruchomości, który jest niejako skazany na określony profil działalności i nie ma w tym zakresie wyboru.</p> <p>W opisanym wyżej przypadku, bez odpowiedniej zmiany studium lub jego uchylecia we właściwej części, nie istnieje możliwość wykorzystania naszych nieruchomości na inny cel niż rolny (w szczególności na cel mieszkaniowy). Organy administracji publicznej nie mogą bowiem wydać pozwolenia na budowę sprzeczną z studium. Taka sytuacja stanowi przejaw nierówności wobec prawa.</p> <p>W praktyce jako właściciele takiej nieruchomości nie możemy przecież zmienić sposobu korzystania z własnego gruntu (w przeciwieństwie do podmiotu władającego sąsiednim terenem, dla którego przewidziane są alternatywne sposoby zagospodarowania). Nabywca musi być bowiem podmiotem, który zdecyduje się kontynuować dotychczasową działalność albo rozpocznie inną, ale mieszczącą się nadal w sferze rolnej. Stan ten powoduje zatem rzeczywiste ograniczenie możliwości władania nieruchomością i rozporządzania nią. Jest to sytuacja nieuzasadniona, zwłaszcza na tle znacznie większej swobody w tym zakresie dotyczącej właściciela sąsiednich nieruchomości objętej studium. Jak podkreślił WSA w Szczecinie w wyroku z 25 maja 2016 r., II SA/Sz 21 8/16: „skoro ingerencja planistyczna gminy jest</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>wyjątkiem od zasady nienaruszalności własności gruntu przez władze publiczne, to każde wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dodatkowych ograniczeń wykonywania prawa własności musi być adekwatnie szczegółowo, profesjonalnie i wiarygodnie uzasadnione”. Jak z kolei podkreślił NSA w wyroku z 3 lipca 2014 r., II OSK 240/13: „przekroczenie przysługującego gminie władztwa planistycznego poprzez niezgodne z zasadą równości i zasadą proporcjonalności ograniczenie prawa własności nieruchomości stanowi naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p.”.</p> <p>Należy wskazać, że wielokrotnie starałyśmy się o zmianę przeznaczenia gruntów do nas należących (tj. działki nr 145/2 i 145/3). W swoich pismach nawiązywaliśmy do przeznaczenia terenów sąsiednich, na których znajduje się m. in. Zabudowa jednorodzinna. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, stanowiłoby kontynuację funkcji po drugiej stronie ul. Rumiankowej (od północy) i ul. Lubczykowej (od południa). Taka zmiana studium umożliwiłaby bardziej efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej oraz uzasadniałoby jej utrzymanie od strony ekonomicznej. W obecnym kształcie Gmina Czernica de facto w sposób sztuczny i wybiórczy (swego rodzaju klinem) dzieli osiedla, gdyż przez nasze działki mogłaby przebiegać droga łącząca w wspólną całość osiedla (dalszy ciąg ul. Czarnej Jagody), co niewątpliwie pozytywnie wpłynęłoby na funkcjonowanie</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>mieszkańców tych osiedli, bowiem usprawniłoby komunikację.</p> <p>Dodatkowo ponownie należy podkreślić w ślad za składanymi poprzednio pismami, że położenie nieruchomości, a przede wszystkim ich uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe, świadczą o ich atrakcyjności i możliwościach zabudowy, która zapewni formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy, uwzględniając tym samym wymagania ładu przestrzennego.</p> <p>Niewątpliwie zmiana przeznaczenia naszych działek doprowadzi do spójności urbanistycznej tworząc całość kompozycyjną z zabudową na terenach sąsiednich, w skład których wchodzi głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Taka lokalizacja działek i ich własności, w tym duże powierzchnie zapewniają możliwość stworzenia jednolitej kompozycji urbanistyczno-architektonicznej w sposób właściwy korespondującej z sąsiadującym otoczeniem zarówno w postaci indywidualnego, a nawet niezależnego przemysłu na zagospodarowanie ww. terenów, jak również wprowadzenie rozwiązania projektowego, który będzie spójny z całością zabudowy sąsiadującej z naszymi działkami.</p> <p>Rada Gminy wprowadzając przeznaczenie gruntów należących do nas jako (R – rolne), a jednocześnie na północ i południe od tych gruntów wprowadziła przeznaczenie gruntów (US – tereny sportu i rekreacji). W podjętych uchwałach nie zostało wyjaśnione, dlaczego zróżnicowano naszą sytuację, w odniesieniu do innych podmiotów posiadających działki sąsiadujące, którym umożliwiono</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			wybudowanie osiedli. Zróżnicowania takiego nie może uzasadniać fakt, że podmioty sąsiadujące uzyskały stosowne decyzje o warunkach zabudowy i prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę. W tej sytuacji różnicowanie naszych sytuacji, w odniesieniu do sytuacji gruntów sąsiadujących powoduje, iż zapisy studium mogą doprowadzać do tego, że inwestor nie może przeprowadzić inwestycji na przedmiotowym terenie, ponieważ zapisy studium nie przewidują możliwość lokalizacji nieruchomości, w przeciwieństwie do podmiotów sąsiednich, którym umożliwiono wznoszenie zabudowy mieszkaniowej. Wskazania wymaga, że tutejsza gmina już raz uwzględniła nasze postulaty w uchwale z dnia 30 sierpnia 2013 r. nr XXVIII/261 /2013, której nieważność co prawda stwierdził WSA we Wrocławiu wyrokiem z dnia 23 grudnia 2014 r. (sygn. Akt II SA/Wr 452/14), niemniej jednak nie z powodu zmiany przeznaczenia działek do nas należących, a z powodu istotnego naruszenia przepisów dotyczących procedury planistycznej. Tak okoliczność tym bardziej świadczy o nieracjonalności braku zmiany przeznaczenia naszych gruntów.				
25.	05.12.2022	Osoba fizyczna*	Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki nr 118 położonej w miejscowości Chrzęstawa Mała. Aktualne przeznaczenie terenu: R- rolnicze. Proponowany charakter przeznaczenia terenu: M - zabudowa mieszkaniowa. Uzasadnienie wnioskowanej zmiany:	dz. nr 118, obręb Chrzęstawa Mała	l.l.R - tereny z prze wagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na: - położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - brak bezpośredniego dostępu do zrealizowanej drogi publicznej lub podstawowych sieci infrastruktury technicznej.



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			Wyżej wymieniona działka przeznaczona jest jako tereny rolnicze. Działka ma niską przydatność produkcyjną tj. V klasa gruntu. Synowie chcą podjąć decyzje o budowie własnych domów jednorodzinnych i chcielibyśmy zmienić dotychczasowe przeznaczenie gruntu na działkę budowlaną. Działka, o której mowa ma dostęp do drogi publicznej. Odległość od najbliższej zabudowy mieszkaniowej wynosi zaledwie kilkanaście metrów. Nie widzę żadnych przeszkód na dokonanie takiej zmiany, zwłaszcza że w opublikowanym przez Gminę Czernica studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, działki nr 102 i 103 leżące kilkaset metrów dalej od aktualnej linii zabudowy oraz z dala od mediów porównaniu z działką, o którą wnioskujemy, zostały ujęte jako M - zabudowa mieszkaniowa. Także sąsiadująca działka nr 108 została ujęta jako zabudowa mieszkaniowa. Jako rodowici mieszkańcy Gminy Czernica od lat płacący tutaj podatki prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszego wniosku.				- ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „ <i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i> ”, który wskazuje m.in., że „ <i>wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie</i> ”, a także, że „ <i>zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych</i> ”.
26.	05.12.2022	Osoby fizyczne*	Działając jako pełnomocnik swojego męża, na podstawie pełnomocnictwa notarialnego z dnia 02.07.2021 r. sporządzonego w Kancelarii Notarialnej w * u Notariusza (*) *, w związku z trwającą procedurą opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Chrzastawa Wielka, wnioskuję o objęcie w/w działek przeznaczeniem mieszkaniowym, tym samym podtrzymanie obowiązującej jednostki oznaczonej symbolem 2.3.M (zabudowa mieszkaniowa) zgodnie z obowiązującym Studium.	dz. nr 113, 114, obręb Chrzastawa Wielka	2.4.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na: - położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - brak bezpośredniego dostępu do zrealizowanej drogi publicznej lub podstawowych sieci infrastruktury technicznej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „ <i>Bilansu terenów przeznaczonych</i> ”.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Obszar objęty wnioskiem, obecnie zgodnie z obowiązującym Studium, jest terenem mieszkaniowym oznaczonym symbolem 2.3.M, jak również leży w bezpośrednim otoczeniu zabudowy jednorodzinnej od ul. Cichej, ul. Spacerowej, ul. Radosnej oraz ul. Leśnej. Bardzo istotnym czynnikiem, który przemawia za podtrzymaniem istniejącej funkcji, jest niska klasa bonitacyjna gruntu: Ł IV, i mimo użytkowania terenu cały czas daje bardzo słabe plony. Wierzę, że powyższe argumenty jak również obecne przeznaczenie działek w Studium, są podstawą do uwzględnienia mojego wniosku.</p>				<p>pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.</p>
27.	06.12.2022	Osoba fizyczna*	<p>(...) wnoszę następujące uwagi: w części dotyczącej: działek: nr 460 i nr 459, oraz części działki nr 425/4 graniczącej z działkami nr 440, nr 441, nr 444 i nr 445 w obrębie Chrząstawa Wielka.</p> <p>w zakresie: nieuwzględnienia w projekcie studium wniosku o zmianę przeznaczenia części terenów/gruntów, w obrębie działek nr 460 oraz nr 459 na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, „MN”.</p> <p>Uzasadnienie: Powyżej wymienione działki są w naszej rodzinie od ponad 70 lat. W Chrząstawie Wielkiej dorastały kolejne pokolenia, które przez lata związały się z tym terenem. Wiele osób z naszej licznej rodziny chciałoby mieć możliwość osadzenia się tutaj na stałe - żeby stworzyć swój pierwszy dom albo</p>	dz. nr 460, 459, 425/4 obręb Chrząstawa Wielka	dz. nr 460, 459: 2.6.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego 2.2.ZP+US - tereny z przewagą zieleni parkowej i usług sportowo-rekreacyjnych	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie przeznaczenia części działki nr 425/4 na teren z przewagą lasów i zalesień (ZL), ze względu na uwzględnienie w projekcie zmiany Studium głównie obszarów wielkopowierzchniowych lasów i kompleksów leśnych. W ramach wprowadzonych w tym miejscu terenów z przewagą zieleni parkowej i usług sportowo-rekreacyjnych (ZP+US) możliwe jest pozostawienie istniejącej zieleni wysokiej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>znaleźć bezpieczną przystań na starość. Niestety w związku z decyzją Gminy Czernica nie będą oni mogli zrealizować swoich planów. W tym samym czasie gmina promuje budowę wielkich osiedli, w których ceny nieruchomości wykraczają często poza możliwości przeciętnego mieszkańca tej okolicy. Do tej pory alternatywą dla osób pochodzenia wiejskiego, o dużo mniejszych dochodach niż mieszkańcy pobliskiego Wrocławia była budowa własnego domu na rodzinnych działkach. Najmłodsze pokolenie pozbawione tej możliwości nie ma szansy na zrobienie pierwszego kroku w stronę stworzenia własnego domu. Gmina Czernica sukcesywnie sprzedaje kolejne grunty w naszym sąsiedztwie na budowę osiedli mieszkaniowych (dotyczy między innymi działek nr 819, nr 4401 nr 436). To postępowanie jest sprzeczne z argumentem Gminy Czernica, że powodem odmowy przekształcenia naszych działek na działki budowlane jest zaburzony bilans działek rolnych w stosunku do budowlanych. Dlatego chciałabym, aby Gmina Czernica wyjaśniła, dlaczego odmawia ona praw do rozbudowy osobom pochodzącym z Chrzastawy Wielkiej w tym samym czasie wyprzedając działki deweloperom. Gmina Czernica w Zał. 1 do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, podkreśla, że ma na celu „poprawę warunków zamieszkiwania (habitatu); m.in. poprzez stworzenie warunków przestrzennych dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego”. Odmawiając prawa do budowy obecnym mieszkańcom, gmina pogarsza ich warunki zamieszkiwania zmuszając ich do poszukiwania</p>		<p>mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą 2.6.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego</p>		

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>innych miejsc pod budowę swoich nieruchomości. Tym samym działa wbrew postawionemu sobie celowi.</p> <p>w części dotyczącej: działki nr 425/4, w obrębie Chrzastawa Wielka, położonej przy ul. Dębowej *, na której zlokalizowany jest budynek mieszkalny wraz z zabudowaniami gospodarczymi:</p> <p>1) w zakresie: zmiany przeznaczenia części działki nr 425/4, obręb Chrzastawa Wielka, od strony działki nr 424 oraz działki nr 425/1, przeznaczonej w aktualnym m.p.z.p. pod „usługi nieuciążliwe”, zmienionej w projekcie zmiany studium na cele publiczne pod „zieleń parkową”, oznaczone symbolem „ZP”,</p> <p>2) w zakresie: przeznaczenia w projekcie zmiany studium, gruntów (części działki nr 425/4, obręb Chrzastawa Wielka), oznaczonych w m.p.z.p. jako „tereny zadrzewione i zakrzaczone”, zmienionej w projekcie zmiany studium na „obszar przestrzeni publicznej” pod „zieleń parkową” oznaczone symbolem „ZP”.</p> <p>3) w zakresie: przeznaczenia w projekcie zmiany studium, części działki nr 425/4, obręb Chrzastawa Wielka, oznaczonej jako tereny zadrzewione i zakrzaczone, z przeznaczeniem w studium na cele publiczne „cmentarz”.</p> <p>Uzasadnienie: W przedstawionym przez Gminę Czernica studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zmiany na powyższej działce przewidują stworzenie zieleni parkowej użyteczności</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>publicznej oraz terenów cmentarnych. Zmiany te bezpośrednio wpływają na wartość naszych działek, na nasze plany względem tej posiadłości, ale też kolidują z naszymi inwestycjami w ten teren. Od wielu już lat planujemy stworzenie na działce nr 425/4 gospodarstwa agroturystycznego, które mogłoby stać się jedną z turystycznych atrakcji naszej gminy, wykorzystując jej największe walory - położenie w sąsiedztwie rozległych lasów i siedlisk zwierząt oraz oddalenie od zgiełku codziennego życia. Nasze przygotowania zaczęliśmy od posadzenia drzew w bliskości domu, dzięki czemu powstało naturalne i płynne przejście między naszą posiadłością a terenami leśnymi. Został tam też stworzony stawek, w którym zasiedliły się różne gatunki ryb i żab. Chcemy, aby nasze gospodarstwo czerpało z naturalnego urodzaju tych ziem, dlatego nasz przydomowy las stał się też źródłem zbiorów grzybów. Chcielibyśmy w przyszłości móc serwować naszym gościom tylko najlepsze, lokalne produkty, dlatego tak ważne jest dla nas, aby utrzymać tę możliwość, a w przyszłości nawiązać też współpracę z lokalnymi producentami żywności. Oprócz tego ukończyłam Akademię Sztuk Pięknych we Wrocławiu. W związku z tym wielokrotnie brałam udział w różnych warsztatach twórczych w kraju i za granicą. Moim marzeniem jest stworzenie takiej przestrzeni twórczej również w Chrzastawie przy ulicy Dębowej *. Nasze działania wpisują się więc idealnie w cele polityki przestrzennej Gminy Czernica, której jednym z priorytetów Jest „ochrona walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych gminy, w warunkach postępującej</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>urbanizacji". Jeżeli gmina postanowi o zastąpieniu naturalnych terenów leśnych zabudową parkową przyczyni się do zniszczenia tych walorów, których ochrona jest jej zadaniem. Takie postępowanie przyczyni się też do szybszego i nieodwracalnego zurbanizowania terenów wiejskich.</p> <p>Rozpoczęliśmy też prace renowacyjne w nieruchomości na działce nr 425/4. Finansowe inwestycje, które musieliśmy przeprowadzić w tym celu zostały podjęte z myślą o wykorzystaniu w przyszłości tego miejsca także jako centrum gospodarstwa agroturystycznego. Plany gminy, które diametralnie zmieniają najbliższą okolicę naszego domostwa sprawiają, że pieniądze oraz praca, którą włożyliśmy w budowę tego miejsca do tej pory pójdą kompletnie na marne.</p> <p>Według mnie Jednym z zadań władz lokalnych powinno być wspieranie działań mieszkańców oraz dbanie o ich dobrobyt. Chciałabym podkreślić, że moje plany związane z naszym gospodarstwem i okolicznymi ziemiami są ważne nie tylko ze względów inwestycyjnych czy ekonomicznych - miejsce to ma dla nas ogromną wartość emocjonalną. Jak wspominałam jest ono w rękach naszej rodziny od trzech pokoleń. Mój dziadek uprawiał tu rolę, mój ojciec posadził wspomniany wyżej las oraz stworzył oczko wodne. Moim celem jest utrzymanie tradycji wiejskich na tym obszarze i zachowanie go w naturalnej postaci dla kolejnych pokoleń.</p> <p>Wnoszę o to, żeby obszar działki o numerze 425/4, w projekcie zmiany studium na „obszar przestrzeni publicznej” pod „zieleń parkową” oznaczone symbolem „ZP”, został przywrócony status terenów</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			z przewagą lasów i zalesień. Liczymy na Pana przychylność i akceptację naszych uwag oraz ich uwzględnienie w projekcie zmiany studium.				
28.	06.12.2022	Osoba fizyczna*	Wniosek o brak zmian przeznaczenia działki nr: 507/4 (dotyczy działki z którą graniczymy) Obecny charakter ww. działki jest najmniej uciążliwy dla mieszkańców, zmiana jej charakteru na usługową wpłynie znacząco na komfort życia osób z nią graniczących. Jesteśmy przeciążeni trudami koegzystencji z remizą strażacką, świetlicą przedszkolną, a wcześniej wiejską oraz trudną drogą dojazdową do kopalni kruszywa, znajdującą się tuż pod naszymi oknami. Sąsiedztwo to jest tak uciążliwe, że otwarcie okna w domu przytłacza nas hałasem i masą kurzu. W nocy jest to głośny sygnał syreny strażackiej lub wesele, a w dzień krzyk dzieci ze świetlicy. Przekształcenie tej działki na usługową spowodowałoby zwiększenie czynników uciążliwych.	dz. nr 507/4 obręb Chrzastawa Wielka	2.5.MU - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie – działka nr 507/4 stanowi grunt skarbu państwa, który możliwy jest do przejęcia przez gminę na cele publiczne, na podstawie przepisów odrębnych. Stanowi także działkę predestynowaną do zainwestowania usługami publicznymi i perspektywicznego wykształcenia w tej części obrębu lokalnego centrum usługowego. W projekcie zmiany Studium nie określono natomiast jednoznacznie funkcji, które mogą być realizowane w ramach omawianego obszaru. Uszczegółowienie funkcji nastąpi dopiero na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
29.	06.12.2022	Osoba fizyczna*	Uprzejmie proszę o uwzględnienie uwagi do wyłożonego Projektu Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju Gminy Czernica w obszarze Chrzastawy Małej i Chrzastawy Wielkiej. W przedmiotowym opracowaniu nie uwzględniono urbanistycznej kontynuacji zabudowy pomiędzy istniejącymi obszarami zabudowy jednorodzinnej. Ideą pierwotnego opracowania Studium było stworzenie pasów zurbanizowanych wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych oraz ciągów infrastruktury technicznej. Z powodu różnych czynników, których nie będę przytaczać powstało	Cały obszar zmiany studium	Cały obszar zmiany studium	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie – w projekcie zmiany studium uwzględniono ograniczenia realizacji zabudowy, wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazał m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...)”

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>opracowanie, które było wypadkową różnych czynników oraz presji mieszkańców. I to nie było najgorsze, w tak zwanym międzyczasie zabudowano obszary, które naturalnie nigdy nie były przeznaczone pod zabudowę, niestety wina leży również po stronie Gminy, gdyż wydawała decyzje o warunkach zabudowy. Nie chodzi oczywiście o pojedynczych mieszkańców, ale o deweloperów, którzy w sposób planowy tym sposobem wyłączały bardzo duże obszary gruntów rolnych. Obecnie mamy po raz kolejny sytuację, kiedy sankcjonujemy zastaną sytuację, nie patrząc na to, iż obszar zurbanizowany powinien być maksymalnie zwarty. Pozostają obszary, które otoczone są zabudową mieszkaniową i w naturalny sposób powinny być włączone do tych obszarów. Sytuacja jest o tyle trudna, że na terenie Gminy obszary wyłączone posiadają rezerwę zabudowy na ok 100 tysięcy mieszkańców. Pytanie, czy Gminie chodzi o jeszcze większy rozwój w tym kierunku. Proponuję zgodnie z załącznikiem graficznym przymknięcie obszarów zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem północnej strony Chrzastawy Małej i ul. Sportowej w Chrzastawie Wielkiej, gdzie mamy legalizację osiedla mieszkaniowego, które powstało wbrew zapisom poprzedniego studium. Zabieram głos w tej sprawie jako mieszkaniec Gminy Czernica i osoba zawodowo analizująca od wielu lat urbanistykę tego obszaru.</p>				<p>wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych". Z tego względu ograniczono zakres terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wyłącznie do obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz mieszczących się w granicach obszarów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, czyli obszarów zainwestowanych lub luk w zabudowie, które posiadają dostęp do zrealizowanej infrastruktury komunikacyjnej (dróg publicznych) lub podstawowych sieci infrastruktury technicznej.</p>
30.	06.12.2022	Osoby fizyczne*	(...) składam uwagi; 1. Działka nr ew. 104, obręb Chrzastawa Wielka, położona w Chrzastawie Wielkiej przy ul. Leśnej. Treść uwagi:	dz. nr 104, obręb Chrzastawa Wielka	2.4.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie wschodniej części działki, ze względu na: - położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			w/w działka leży bezpośrednio przy ul. Leśnej i w złożonym wniosku do zmiany Studium, wnioskowaliśmy o zmianę przeznaczenia z działki rolnej na działkę do zabudowy mieszkaniowej. Jakakolwiek działalność rolnicza jest utrudniona ze względu na bardzo słabą jakość gleby (V i VI klasa ziemi). Poza tym leży przy utwardzonej drodze ze wszystkimi mediami, co nie będzie powodować kosztów ze strony gminy związanych z wybudowaniem podstawowej infrastruktury. Jednocześnie przylega do działki nr 103, która jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową. O zmianę przeznaczenia tej działki staramy się bezskutecznie od 2007 roku, gdzie w między czasie zostało uwzględnionych wiele wniosków o zmianę przeznaczenia działek z rolnych na budowlane, w tym w/w działka nr 103, bezpośrednio przylegająca do naszej działki (działka nr 104). W projekcie planowanego Studium znalazło się wiele terenów, którym proponuje zmienić się przeznaczenie z rolnej na budowlaną, pomimo zdecydowanie gorszych warunków infrastrukturalnych. W związku z powyższym prosimy o uwzględnienie naszej uwagi i zmianę przeznaczenia działki rolnej, pod zabudowę mieszkaniową (M), przynajmniej w pierwszej linii zabudowy przy ul. Leśnej, a resztę działki pod zabudowę rezydencjonalną (ML), z dostępem poprzez drogę wewnętrzną biegnącą od ul. Leśnej. Liczymy na pozytywne rozpatrzenie naszej uwagi, jednocześnie z góry dziękując.				funkcjonalno-przestrzennej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „ <i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i> ”, który wskazuje m.in., że „ <i>wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie</i> ”, a także, że „ <i>zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych</i> ”.
31.	06.12.2022	Osoba fizyczna*	Proszę o rozpatrzenie przeznaczenia działek nr 177 i 180 oraz część działki nr 260/11 pod budownictwo jednorodzinne.	dz. nr 177, 180 i cz. dz. nr 260/11, obręb	dz. nr 177, 190: 2.3.R - tereny z przewagą	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na: - położenie działek poza obszarami o w pełni

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			- działka nr 180 była wyłączona w wczesnym studium w 1992 r. Proszę o przychylne rozpatrzenie mojej prośby.	Chrząstawa Wielka	użytkowania rolniczego  dz. nr 260/11: 2.1.ZL - tereny z przewagą lasów i zalesień		wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - brak bezpośredniego dostępu do zrealizowanej drogi publicznej lub podstawowych sieci infrastruktury technicznej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.
32.	06.12.2022	Adwokat * Kancelaria Adwokacka ul. * Poznań  (pełnomocnik: Osoby fizyczne*)	Działając w imieniu Pana (*) - właściciela nieruchomości z obrębu Chrząstawa Wielka, gmina Czernica, działka nr 96/3 oraz Państwa (*), w oparciu o załączone pełnomocnictwa oraz na podstawie art. 11 pkt 8) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: UPZP), składam uwagi do wyłożonego projektu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernica w zakresie obrębów geodezyjnych Chrząstawa Mała i Chrząstawa Wielka oraz w imieniu moich Mocodawców wnoszę	dz. nr 95, 96/3, 103, obręb Chrząstawa Wielka	2.4.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: a) wschodniej części działki nr 103, ze względu na: - położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>o:</p> <p>1. objęcie nieruchomości stanowiącej działkę nr 96/3, obręb Chrząstawa Wielka kierunkiem zagospodarowania pozwalających na realizację na terenie nieruchomości</p> <p>a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ewentualnie:</p> <p>b. zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji jednorodzinnej mieszkaniowej;</p> <p>2. objęcie nieruchomości stanowiących działki nr 95 oraz nr 103, obręb Chrząstawa Wielka, kierunkiem zagospodarowania pozwalającym na realizację na terenie tych nieruchomości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Zasadnicze uwarunkowania przemawiające za objęcie zarówno działki nr 96/3, jak i działek nr 95 oraz 103 kierunkiem zagospodarowania pozwalającym na zabudowę działek budynkiem mieszkalnym jednorodzinny zostały przedstawione w ramach uwag, pismem z dnia 23 września 2021 r., które stanowi integralną, część niniejszych uwag.</p> <p><b>DOWÓD:</b></p> <p>1. wnioski do zmiany studium z dnia 23 września 2021 roku.</p> <p>W toku dyskusji publicznych nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany studium nie przedstawiono jakie szczegółowe dane związane z bilansowaniem terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę miałyby uniemożliwiać przyjęcie kierunku umożliwiającego zabudowę jednorodzinną na terenach działek nr 96/3 oraz nr 95 i 103. Z projektu zmiany Studium nie wynika, jakie</p>				<p>rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.</p> <p>b) działek nr 95 i 96/3, ze względu na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- położenie działek poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,</li> <li>- brak bezpośredniego dostępu do zrealizowanych dróg publicznych lub podstawowych sieci infrastruktury technicznej,</li> <li>- ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.</li> </ul>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>uwarunkowania miałyby decydować o tym, że nieruchomości moich Mandantów nie mogą zostać objęte rozwiązaniami pozwalającymi na zabudowę mieszkaniową. W przypadku przyjęcia kierunków umożliwiających mało intensywną zabudowę mieszkaniową, nie ma również ryzyka ponoszenia przez gminę kosztów budowy infrastruktury, którą we własnym podstawowym zakresie mogą zapewnić właściciele działek na których dozwolona będzie zabudowa o niskiej intensywności. Ponadto w zakresie infrastruktury gazowej przewidziana jest budowa gazociągu, od którego możliwe będzie dokonanie przyłączenia do zabudowy na działkach moich Mocodawców.</p> <p>DOWÓD:  - pismo PGNiG Gazprojekt z dnia 2019-03-22 znak RP3639/19/000260</p> <p>Podkreślenia wymaga, że zamieszkujących wieś Chrzastawa Wielka, nie są zainteresowani przeznaczeniem ich nieruchomości w celach inwestycyjnych i pod możliwie intensywną zabudowę na dany teren, lecz zamierzają realizować swoje prawo zabudowy nieruchomości budynkiem jednorodzinny mieszkalny, dla realizacji potrzeb mieszkaniowych własnych lub ich rodziny.</p> <p>W świetle zasady wolności budowlanej oraz zasady proporcjonalności i równości wobec prawa, nie ma przyczyn dla których pomimo czynienia starań już od kilku lat, właścicielom nieruchomości odmawia się umożliwienia zabudowy na ich działkach. Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany Studium są krzywdzące, a kosztem uprawnień moich Mocodawców, w projekcie zmiany Studium</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			przewidziano tereny zabudowy mieszkaniowej (2.4M) na wschód od działek nr 96/3 oraz 95 i 103. Biorąc zatem pod uwagę uwarunkowania występujące na terenie, bliskość innej zabudowy mieszkaniowej, brak ryzyka ponoszenia wysokich kosztów przez gminę na infrastrukturę, a także naczelne zadania gminy, czyli zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty (art. 6 ustawy o samorządzie gminnym), w pełni uzasadnione jest uwzględnienie mniejszych uwag do projektu zmiany Studium.				
33.	06.12.2022	Adwokat * Kancelaria Adwokacka * Poznań  (pełnomocnik: Osoby fizyczne*)	Działając w imieniu wnioskodawców – właścicieli nieruchomości z obrębu Chrzastawa Wielka, gmina Czernica, w oparciu o załączone pełnomocnictwa oraz na podstawie art. 11 pkt 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: UPZP), wnoszę o: objęcie nieruchomości stanowiących działki nr 95, 96/3 oraz nr 103, ob. Chrzastawa Wielka, kierunkiem zagospodarowania pozwalającym na realizację na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). UZASADNIENIE 1. Uwarunkowanie działek. Dostęp nieruchomości do niezbędnej infrastruktury drogowej i mediów. Obecnie teren, na którym znajdują się działki nr 103, 95 oraz 96/3, jest w ramach postanowień obowiązującego w tej chwili Studium otoczony terenami o funkcjach pozwalających na zabudowę. Od zachodu funkcję budowlaną przypisano rozległym terenom znajdującym się po drugiej stronie ulicy Leśnej („Osiedle Leśne II”), zaś od wschodu i południa charakter taki mają tereny	dz. nr 95, 96/3, 103, obręb Chrzastawa Wielka	2.4.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: a) wschodniej części działki nr 103, ze względu na: - położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>znajdujące się po drugiej stronie ulic Spokojnej oraz Wrocławskiej i Skowronkowej. Obszar, który obejmuje działki moich Mandantów, obecnie stanowi swoistą wyspę planistyczną, na której pomimo zurbanizowanej już obecnie właściciele nieruchomości nie mogą wykorzystać ich na cele budowlane, w szczególności pod zabudowę mieszkaniową. W takim stanie rzeczy nie ma podstaw do różnicowania funkcji dla teren m. in. działek nr 95, 96/3 i 103 z działkami okalającymi teren, a funkcja rolnicza na obszarze te, enklawy powinna zostać zmieniona na funkcję pozwalającą na lokalizację zabudowy mieszkaniowej, tak jak to ma miejsce w przypadku zurbanizowanej okolicy działek. Poniżej fragment części graficznej Studium obrazujący tę sytuację.</p> <p>Nieruchomości moich Mocodawców wykazują przy tym cechy, które potwierdzają możliwość ich przyszłej zabudowy i określenie takiego właśnie kierunku ich zagospodarowania w Studium.</p> <p>Działka 95 zapewniony dostęp do drogi publicznej z ul. Leśnej. Działka nr 96/3 ma zapewniony dostęp do drogi publicznej ul. Skowronkowej. Obecnie obowiązujący plan miejscowy na tym terenie przewiduje również realizację dróg publicznych klasy dojazdowej (KD-D) do każdej z działek moich Mocodawców. Zgodnie więc z założeniami planistycznymi gminy dotyczącymi, infrastruktury drogowej, każda z działek moich Mocodawców będzie mieć zapewniony bezpośredni zjazd z drogi publicznej dla obsługi potencjalnej zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Nieruchomości moich Mocodawców, stanowiące</p>				<p>b) działek nr 95 i 96/3, ze względu na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- położenie działek poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,</li> <li>- brak bezpośredniego dostępu do zrealizowanych dróg publicznych lub podstawowych sieci infrastruktury technicznej,</li> <li>- ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „<i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i>”, który wskazuje m.in., że „<i>wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie</i>”, a także, że „<i>zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych</i>”.</li> </ul>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>działki nr 95, 103 oraz 96/3 już obecnie posiadają zapewnienie dostępu do drogi publicznej w sposób, jaki pozwalać będzie na ich przyszłą zabudowę i obsługę. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 13 UPZP w Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury techniczne. Istniejąca już obecnie na tym terenie infrastruktura przemawia zatem za zarezerwowaniem terenu działek moich Mocodawców pod przyszłą funkcję mieszkalną. Oznacza to również, że określenie w Studium kierunków pozwalających na realizację przedsięwzięć budowlanych dla działek moich Mocodawców nie będzie wymagać od gminy dodatkowych nakładów finansowych dla realizacji sieci infrastruktury drogowej. W związku z tym nie ma negatywnych przesłanek dla ustalenia takiego kierunku zagospodarowania nieruchomości w świetle art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. c) UPZP.</p> <p>Działki mają również możliwość zaopatrzenia ich w uzbrojenie na cele realizacji inwestycji budowlanych - zabudowy mieszkaniowej. Dla działki nr 103 nawet już obecnie właściciel zrealizował przyłącze do sieci elektroenergetycznej.</p> <p>Dowód: 1. Oświadczenie o wykonaniu przyłącza elektroenergetycznego z 24.05.2016 r.</p> <p>Jednocześnie w świetle przytaczanych wyżej wartości, określonych w art. 10 ust. 1 UPZP, podnosi się że „nieuwzględnienie nakazu respektowania w treści studium powyższych wartości byłoby równoznaczne z naruszeniem art. 1 i art. 10 ust. 1 u.p.z.p. Sytuacja taka uzasadniałaby ingerencję</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>województwa jako organu sprawującego nadzór nad samorządem terytorialnym. Uchwała w sprawie studium podlega ocenie z punktu widzenia legalności przez organy nadzoru, które działają pod kontrolą sądów administracyjnych” (M. Szewczyk [w:] Z. Leoński, M. Szewczyk, M. Kruś; Prawo zagospodarowania przestrzeni, Warszawa 2012, C.H. Beck, s. 97). Gmina winna mieć więc je na uwadze w ramach prac dotyczących zmiany Studium dla obrębu Chrzastawa Wielka.</p> <p>Na konieczność przełożenia wartości, o których mowa w art. 10 ust 1 UPZP na kierunki kształtowania założeń planistycznych gminy w Studium wskazują również przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a w szczególności przepis §4 ust. 2, zgodnie z którym: W projekcie studium należy określić wpływ uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy. Mając na uwadze przedstawione wcześniej uwarunkowania dotyczące działek moich Mocodawców, potwierdza to zasadność przypisania im działkom funkcji pozwalającej na realizację w przyszłości zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>2. Dotyczące działania właścicieli w celu uzyskania budowlanego przeznaczenia działek.</p> <p>Wnioskodawcy jako właściciele nieruchomości już od kilkunastu lat czynią regularne starania, mające na celu umożliwienie realizacji na ich działkach</p>				



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>zabudowy mieszkaniowej. Dotychczas składane były przez właścicieli rozmaite wnioski i podania, których jednak gmina nie rozpatrzyła pozytywnie. Postulaty moich Mandantów - choć słuszne i wpisujące się w politykę przestrzenną okolicy ich działek - nigdy nie zostały uwzględnione w aktach planistycznych gminy. Przeciwnie wręcz, obecnie obowiązujące Studium w ramach kierunków wprowadziło zakaz zabudowy m. in. na działkach nr 96/3, 95 i 103 ob. Chrząstawa Wielka. Przy badaniu zasadności wnoszonych do organu gminy wniosków lub uwag w procedurze planistycznej winno się bowiem również uwzględniać dotychczasowe starania podejmowane w celu urzeczywistnienia możliwości zabudowania nieruchomości.</p> <p>Dowód:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pismo z dnia 27.03.2007</li> <li>2. Pismo z dnia 15.04.2011</li> <li>3. Pismo z dnia 21.03.2012</li> <li>4. Pismo z dnia 21.03.2012</li> <li>5. Pismo z dnia 05.05.2012</li> <li>6. Pismo z dnia 20.05.2014</li> <li>7. Pismo z dnia 10.04.2014</li> <li>8. Pismo z dnia 27.05.2014</li> <li>9. Pismo z dnia 21.07.2016</li> <li>10. Pismo z dnia 27.11.2017</li> </ol> <p>Ponadto wnioskodawcy wraz z grupą innych właścicieli nieruchomości zawarli z biurem projektowym umowę dotyczącą sporządzenia planu miejscowego i wykazywali zainteresowanie pokryciem kosztów prac planistycznych związanych z ich nieruchomościami.</p> <p>Dowód:</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>2. Umowa o dzieło z dnia 18.10.2014 r. Ostatecznie jednak do zakończenia prac projektowych związanych m. in z przeznaczeniem nieruchomości wnioskodawców pod zabudowę mieszkaniową w planie miejscowym nie doszło.</p> <p>3. Wymagania dotyczące proporcjonalności i równości wobec prawa.</p> <p>Już na tym etapie wskazać należy, że w orzecznictwie sądów administracyjnych dotyczących sposobu kształtowania możliwości zagospodarowania nieruchomości w ramach Studium podkreśla się, że „Różnicowanie sytuacji prawnej obywateli jest wtedy sprzeczne z konstytucją, jeżeli traktuje się w sposób różny podmioty lub sytuacje podobne, takie zaś różnice traktowania nie znajdują należytego uzasadnienia konstytucyjnego” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 grudnia 2012 r. II OSK 2244/12). W podobnym tonie wypowiada się również bogate orzecznictwo sądów administracyjnych dotyczące uchwalania innego aktu planistycznego gminy, tj. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zasadami równości i proporcjonalności (np. wyrok WSA w Olsztynie z dnia 19 listopada 2019 r., II SA/O1723/19, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 11 marca 2020 r., IV SA/Po986/19, wyrok WSA w Krakowie z dnia 12 września 2019 r., II SA/Kr401/19).</p> <p>Jak wskazuje się w piśmiennictwie, uwarunkowania jakimi powinna kierować się gmina przy sporządzaniu Studium, uwzględniać muszą „stan prawny gruntów przede wszystkim dla zapewnienia</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>poszanowania prawa własności przy podejmowaniu decyzji planistycznych” (M. Szewczyk [w:] Z. Leoński, M. Szewczyk, M. Kruś; Prawo zagospodarowania przestrzeni, Warszawa 2012, C.H. Beck, s.96). W ten sposób określa się uwarunkowania, na które wskazuje art. 10 ust. 1 pkt 8) UPZP. Ustanowienie (pozostawienie) zakazu zabudowy na działkach moich Mocodawców stanowić będzie naruszenie ich prawa własności, a przy tym jednocześnie wartości określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8) UPZP, jakimi powinna się kierować gmina w procesie planistycznym.</p> <p>W końcu podkreślić też trzeba, że polityka przestrzenna gminy powinna uwzględniać określone w art. 140 Kodeksu cywilnego uprawnienia właścicielskie do korzystania z rzeczy w najszerszym możliwym zakresie. Jeżeli nie istnieją żadne szczególne przesłanki do ograniczania wolności korzystania z nieruchomości, wówczas wprowadzenie zakazu (lub uniemożliwienie w ramach innych postanowień Studium) zabudowy prowadzi do naruszenia zarówno art. 140 Kodeksu cywilnego, jak i przepisu art. 64 Konstytucji RP.</p> <p>Wobec powyższego wskazane jest, by nieruchomości moich Mocodawców podzieliły kierunki zagospodarowania przestrzennego, jakie przewidziane są dla okalających terenów, gdzie możliwa jest zabudowa jednorodzinna.</p> <p>4. Proponowany przez właścicieli kierunek przeznaczenia nieruchomości.</p> <p>W związku z szeregiem argumentów wskazanych w niniejszym piśmie, właściciele działek postulują objęcie ich funkcją pozwalającą na realizację na nich</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od strony zachodniej, południowej i wschodniej.				
34.	06.12.2022	GRUPA RB SP. Z O.O. SP.K. ul. Szkocka 5/1 54-402 Wrocław  (pełnomocnik: Osoby fizyczne*)	Działając w imieniu i na rzecz Inwestora, w związku z procedowanymi zmianami w treści Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czernica, wprowadzanymi na podstawie uchwały Rady Gminy Nr XXI11/238/2021 z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XV!III/185/2020 z dnia 9 września 2020 r. jako właściciele działki nr 61/3, obręb Chrzęstawa Wielka, składamy uwagę do wyłożonego do publicznego wglądu projektu studium o zmianę przeznaczenia części terenu 2.1.ZP+US na ML.  Jeśli z jakichś względów taka zmiana jest niemożliwa, wnioskujemy o następujące zmiany w treści studium dotyczącym obszaru oznaczonego w rysunku Studium jako 2.1. ZP+US: Cześć C- Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, punkt 16.2, podpunkt 16.7. „Na terenie o symbolu 2.1.ZP+US (w obrębie Chrzęstawa Wielka) nowe budynki mogą być wyłącznie tymczasowymi obiektami budowlanymi, których powierzchnia zabudowy nie przekracza 50 m <sup>2</sup> , a wysokość 7 m, zasady i sposób zagospodarowania tego terenu powinny być zgodne z przepisami odrębnymi dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także ustaleniami rozdziału 22 studium”.	dz. nr 61/3, obręb Chrzęstawa Wielka	2.1.ZP+US - tereny z przewagą zieleni parkowej i usług sportowo-rekreacyjnych	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: a) zmiany przeznaczenia terenu z przewagą zieleni parkowej i usług sportowo-rekreacyjnych (ZP+US) na teren z przewagą indywidualnej zabudowy rekreacyjnej (letniskowej), rezydencjonalnej i pensjonatowej (ML), ze względu na: - położenie działki poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - brak bezpośredniego dostępu do zrealizowanej drogi publicznej lub podstawowych sieci infrastruktury technicznej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”. b) zawężenia ograniczenia dopuszczającego

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>Wnioskujemy, aby ww. zasada dotyczyła jedynie obszarów wysokiego (10%) i średniego (1%) zagrożenia powodzią. Poza wspomnianymi obszarami wnioskujemy o usunięcie kryterium „tymczasowości” dla nowopowstałych budynków.</p> <p>Cześć C - Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, punkt 22. podpunkt 5.5.</p> <p>„Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią występujących w granicach obszaru zmiany studium, zaleca się wprowadzić zakaz zabudowy, z wyłączeniem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną, w szczególności obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych i innych do nich podobnych”.</p> <p>Wnioskujemy aby ww. zasada dotyczyła jedynie obszarów zagrożenia powodzią na poziomie 10%. Poza wspomnianymi obszarami (tj. wysokiego zagrożenia powodzią na poziomie 10%) podpunkt 6, strona 116, wprowadza bardzo precyzyjne zasady kształtowania przestrzeni, które w naszym odczuciu są wystarczające, aby zmaksymalizować bezpieczeństwo obiektów w trakcie powodzi, której prawdopodobieństwo nie przekracza 1%. Dlatego uwaga dotyczy podziału obszaru 2.1.ZP.US na tereny zagrożenia powodziowego 10% oraz pozostałe tereny, 2xZP.US.ML z dopuszczeniem zabudowy o charakterze stałym.</p> <p>Uzasadnienie: Z treści studium wynika, że na obszarach oznaczonych jako ZP+US dopuszcza się min usługi handlu, hotelarskie i gastronomii. Ograniczenie możliwości powstawania nowych obiektów jedynie</p>				<p>w ramach terenu obiektów tymczasowych wyłącznie do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz dopuszczenia na pozostałych terenach zabudowy w formie stałej – teren 2.1.ZP+US położony jest w granicach obszaru NATURA 2000 oraz w bezpośrednim sąsiedztwie doliny rzeki Widawy, czyli obszaru o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, których zachowanie w jak największym stopniu pozwoli na niezbędną ochronę przyrodniczą, także konieczną dla ochrony występujących w sąsiedztwie chronionych gatunków roślin i zwierząt, utrzymania niezbędnej ochrony przyrodniczej doliny rzecznej oraz utrzymania odpowiednich stosunków wodnych. Powyższe argumenty podkreślone zostały także przez Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska we Wrocławiu, która uzgodniła projekt zmiany Studium w zakresie terenów położonych w granicach obszaru Natura 2000 oraz pozytywnie zaopiniowała projekt pod warunkiem zachowania przedstawionych kierunków zagospodarowania tego terenu i zasad jego ochrony. Ze względu na występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią powyższy teren nie jest również predestynowany do realizowania na nim zainwestowania o większej intensywności.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>w formie tymczasowej została dodana tylko w obszarze 2.1.ZP+US. Znaczna część tego terenu jest w zasięgu średniego zagrożenia powodzią na poziomie 1% i w tym obszarze zapis o tymczasowości obiektów nie budzi sprzeciwu, ale w pozostałej części nie ma przesłanek aby ograniczać możliwości stałej zabudowy tożsamej z ogólnymi ustaleniami dla terenów oznaczonych jako ZP+US. Obszar oznaczony w rysunku „Studium” jako 2.1.ZP+US posiada potencjał, który powinien być wykorzystywany całorocznie. W dzisiejszych czasach bliskość natury jest rzeczą bardzo pożądaną a zapisy studium, w którym dopuszcza się jedynie obiekty tymczasowe, w dużym stopniu niwelują ten potencjał (wręcz go odbierają). Jako właściciele działki nr 61/3, obręb Chrzastawa Wielka jesteśmy pewni, że można w tym miejscu stworzyć przestrzeń do wypoczynku, będącą w zgodzie z naturą przez cały rok. Taką możliwość dają całoroczne (a nie tymczasowe) budynki. Poszanowanie natury i zachowanie 80% powierzchni biologicznie czynnej idą w parze z założoną tezą całorocznego obcowania z naturą oraz wypoczynku na jej łonie, jednocześnie pozostając w zgodzie z nurtem ekologii i poszanowania środowiska naturalnego. Dopuszczenie wyłącznie zabudowy tymczasowej ograniczy możliwości inwestycyjne właścicieli gruntu, a co za tym idzie spowolni potencjalny rozwój gminy w kierunku turystyki i rekreacji.</p>				
35.	06.12.2022	Osoba fizyczna*	Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę części dz. nr 260/12, działki 260/12 położonej w obrębie Chrzastawa Wielka przy ulicy Granicznej w obecnej chwili działka jest terenem rolnym, uprawionym przeze	dz. nr 260/12, obręb Chrzastawa Wielka	2.1.ZL - tereny z przewagą lasów i zalesień	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: a) północno-wschodniej części działki, ze względu na:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>mnie jako że jestem rolnikiem i jednocześnie mieszkańcem Chrzęstawy Małej od urodzenia. Dlatego też zwracam się z prośbą o przekształcenie części działki w wielkości co najmniej 30 arów na działkę siedliskową, na której mógłbym wybudować zabudowania gospodarcze i w przyszłości dom na potrzeby mojej rodziny. Część, o którą wnioskuję położona jest na początku nieruchomości przy ulicy Granicznej i jednocześnie sąsiaduje z zamieszkałą już nieruchomością mieszkalną. Do działki prowadzi droga utwardzona. Jednocześnie godzę się z kosztami przekształcenia działki.</p>				<p>- położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,  - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.</p> <p>b) dopuszczenia zabudowy zagrodowej – dla części działki wprowadzono tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej (M), na których brak jest możliwości realizacji zabudowy zagrodowej, ze względu na położenie w granicach terenów predestynowanych do pełnienia funkcji związanej głównie z zabudową mieszkaniową jednorodziną.</p>
36.	06.12.2022	Osoba fizyczna*	(...) składam uwagę dotyczącą: pozostawienia dotychczasowego przeznaczenia działki nr 217/2 obręb Chrzęstawa Mała pod tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą i projektowaną drogę / ulicę klasy L zgodnie z	dz. nr 217/2, obręb Chrzęstawa Mała	1.1.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	<p>Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie zachodniej części działki, ze względu na:</p> <p>- położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,  - brak bezpośredniego dostępu do</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>ustaleniami obowiązującego studium uchwalonego uchwałą Nr XVIII/185/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 9 września 2020 r.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Wnioskowana działka przeznaczona jest w aktualnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r. pod tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą i projektowaną drogę / ulicę klasy L oznaczone odpowiednio na rysunku studium symbolami „1.3 .MU” oraz „12KDL”, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r. obejmujący wnioskowaną działkę.</p> <p>Biorąc pod uwagę potencjalne możliwości rozwojowe - wynikające przede wszystkim z bezpośredniego sąsiedztwa Wrocławia - przewiduje się rozległe tereny pod rozwój nowego mieszkalnictwa i usług. Realizując w/w politykę, Wójt Gminy Czernica wydał Decyzje o warunkach zabudowy, a w konsekwencji Starosta Powiatu Wrocławskiego pozwolenia na budowę dla nieruchomości gruntowych nr 213/1 oraz 212/7 położonych w sąsiedztwie wnioskowanej działki nr 217/2 obr. Chrząstawa Mała, gm. Czernica.</p> <p>Jestem Polką, posiadającą polskie obywatelstwo, urodzoną w Jelczu - Laskowicach. Byłam mieszkanką Chrząstawy Małej do roku 1986, kiedy</p>				<p>zrealizowanej drogi publicznej,</p> <p>- ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „<i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i>”, który wskazuje m.in., że „<i>wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie</i>”, a także, że „<i>zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych</i>”.</p>



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>to 2 lata po ślubie wyjechaliśmy z mężem w poszukiwaniu pracy do Niemiec. Mąż się tu urodził i wychował. Zmarł nieszczęśliwie, gdy miał 45 lat. Mam 4 dzieci, z których najmłodszy syn pragnie w przyszłości wrócić do Polski i tu założyć rodzinę i zamieszkać właśnie w Chrzastawie. Przedmiotowa działka nr 217/2 to jedyna działka, którą mamy po mężu, a z Chrzastawą Małą są moje dzieci związane od urodzenia. Syn nie wyobraża sobie innego miejsca w Polsce do zamieszkania.</p> <p>Wnioskowana działka nr 217/2 obręb Chrzastawa Mała, będąca w części leżącej od ul. Wrocławskiej terenem zainwestowanym, daje możliwość wykorzystania obszaru uzbrojonego i zaopatrzonego w infrastrukturę techniczną, a w połączeniu z dogodną obsługą komunikacyjną od ul. Parkowej tworzy zwarty i czytelny układ funkcjonalno-przestrzenny wpływając pozytywnie na szeroko pojęty ład przestrzenny. Warto podkreślić, że utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia nie wyznacza terenów przeznaczonych pod cele publiczne, a co za tym idzie nie będzie generować kosztów wypłaty odszkodowań przez gminę wskutek wyłączeń nieruchomości na realizację celów publicznych. Działka nr 217/2 obręb Chrzastawa Mała, tworzy zwarty i czytelny układ funkcjonalno-przestrzenny wpływając pozytywnie na szeroko pojęty ład przestrzenny.</p> <p>Kolejnym argumentem przemawiającym za pozostawieniem działki nr 217/2 obręb Chrzastawa Mała pod tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą jest brak negatywnego</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>oddziaływania na obszary związane z ochroną przyrody, tj. obszary Natura 2000, dziedzictwa kulturowego i zabytków, niska bonitacja gleby (PsIV, RIVb), a także wyeliminowanie ryzyka spowodowanego zagrożeniem powodziowym. Na podstawie art. 171 ust. 8 i 9 ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1121), Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej dokonał w 2022 r. aktualizacji map zagrożenia powodziowego (MZP) oraz map ryzyka powodziowego (MRP), na których zostały przedstawione obszary, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001r (t.j. Dz. U z 2017 r., poz. 1121).</p> <p>Analiza aktualnego stanu zagospodarowania oraz zainwestowania (sieci uzbrojenia technicznego, układ komunikacyjny), wystarczające zaopatrzenie w wodę, uwarunkowania przyrodnicze oraz ekspansja terenów zurbanizowanych Wrocławia wykazuje wszelkie przesłanki uzasadniające pozostawienie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wnioskowanej działki, wpisując się w kierunki rozwoju polityki przestrzennej gminy Czernica.</p>				
37.	06.12.2022	Osoba fizyczna*	<p>Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki nr 118 położonej w miejscowości Chrzastawa Mała.</p> <p>Aktualne przeznaczenie terenu: R- rolnicze.</p> <p>Proponowany charakter przeznaczenia terenu: M- zabudowa mieszkaniowa.</p> <p>Uzasadnienie wnioskowanej zmiany:</p>	dz. nr 118, obręb Chrzastawa Mała	l.l.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	<p>Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,</li> <li>- brak bezpośredniego dostępu do zrealizowanej drogi publicznej lub podstawowych sieci infrastruktury technicznej,</li> </ul>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			Wyżej wymieniona działka przeznaczona jest jako tereny rolnicze. Działka ma niską przydatność produkcyjną tj. V klasa gruntu. Synowie chcą podjąć decyzje o budowie własnych domów jednorodzinnych i chcielibyśmy zmienić dotychczasowe przeznaczenie gruntu na działkę budowlaną. Działka, o której mowa ma dostęp do drogi publicznej. Odległość od najbliższej zabudowy mieszkaniowej wynosi zaledwie kilkanaście metrów. Nie widzę żadnych przeszkód na dokonanie takiej zmiany, zwłaszcza że w opublikowanym przez Gminę Czernica studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, działki nr 102 i 103 leżące kilkaset metrów dalej od aktualnej linii zabudowy oraz z dala od mediów porównaniu z działką, o którą wnioskujemy, zostały ujęte jako M-zabudowa mieszkaniowa. Także sąsiadująca działka nr 108 została ujęta jako zabudowa mieszkaniowa. Jako rodowici mieszkańcy Gminy Czernica od lat płacący tutaj podatki prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszego wniosku.				- ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „ <i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i> ”, który wskazuje m.in., że „ <i>wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie</i> ”, a także, że „ <i>zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych</i> ”.
38.	06.12.2022	Osoba fizyczna*	Wniosek: Zmiana przeznaczenia działki nr 556 z działki rolnej na działkę budowlaną bądź działkę usług sportu i rekreacji. Uzasadnienie: Ww. działka znajduje się w odległości 45m od drogi (ul. Kwiatowa), 50m od najbliższego budynku oraz 3m od działki o przeznaczeniu siedliskowym. Zmiana przeznaczenia tej działki ułatwi mi rozwój mojego gospodarstwa rolnego oraz planowanej w przyszłości działalności rolniczo- usługowej o której pisałam w piśmie z dnia 21.11.2022 r.	dz. nr 556, obręb Chrzastawa Wielka	2.6.R – tereny z przeznaczeniem użytkownika rolniczego	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na położenie w ramach terenów predestynowanych do pełnienia funkcji rolniczej, położenie działki z dala od obszaru o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz brak bezpośredniego dostępu do zrealizowanej drogi publicznej lub podstawowych sieci infrastruktury technicznej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
39.	07.12.2022 (złożono po terminie)	Osoba fizyczna*	(...) - niniejszym kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie zmiany studium lub w projekcie oddziaływania na środowisko oraz wnoszę następujące uwagi: w części dotyczącej: działki nr 425/4, obręb Chrzastawa Wielka, położonej przy ul. Dębowej *, na której zlokalizowany jest budynek mieszkalny wraz z zabudowaniami gospodarczymi: 1) w zakresie: zmiany przeznaczenia części działki nr 425/4, obręb Chrzastawa Wielka, od strony działki nr 424 oraz działki nr 425/1, przeznaczonej w aktualnym m.p.z.p. pod „usługi nieuciążliwe”, zmienionej w projekcie zmiany studium na cele publiczne pod „zieleń parkową”, oznaczone symbolem „ZP”, (wg. załącznika mapowego nr 1 - załączenia graficznego). Wprowadzone zmiany uniemożliwiają nam realizację, planowanych na tej części gruntu (działki nr 425/4) zamierzeń związanych z planowanym gospodarstwem agroturystycznym. Ponadto zmiana powyższa w zakresie przeznaczenia, obniża wartość tej części działki. Powyższa zmiana nie znajduje uzasadnienia oraz nie zasługuje na naszą aprobatę, 2) w zakresie: przeznaczenia w projekcie zmiany studium, gruntów (części działki nr 425/4, obręb Chrzastawa Wielka), oznaczonych w m.p.z.p. jako tereny zadrzewione i zakrzaczone”. zmienionej w projekcie zmiany studium na cele publiczne” pod „zieleń parkową, oznaczone symbolem „ZP”. Grunty zabudowane budynkiem mieszkalnym wraz budynkami	dz. nr 425/4, obręb Chrzastawa Wielka	2.3.ZP – tereny z przewagą zieleni parkowej 2.1.ZC – tereny z przewagą cmentarzy 2.6.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego 2.6.MU - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie zmiany kierunku przeznaczenia części działki (zgodnie z obszarami wskazanymi w załącznikach graficznych, załączonych do wniosku) na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową lub zabudowę zagrodową, ze względu na: - położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „ <i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i> ”, który wskazuje m.in., że „ <i>wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie</i> ”, a także, że „ <i>zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych</i> ”.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>gospodarczymi: obora, stodoła oraz budynek inwentarski, oznaczone geodezyjnie jako działka nr 425/4, AM-1 obręb Chrzastawa Wielka stanowią przestrzennie jeden kompleks. Znaczna część gruntów w obrębie powyższej działki, ze względu na jej niską przydatność rolniczą (klasa VI z) została zalesiona drzewostanem, który obecnie liczy ponad 36 lat. Na działce tej, w sąsiedztwie drzew i krzewów zlokalizowane jest oczko wodne. Tereny, o których mowa wyżej są bogate przyrodniczo zarówno ze względu na występujące gatunki roślin oraz objęte ścisłą ochroną gatunkową zwierząt. Obecnie na gruntach, o których mowa wyżej planowane jest założenie gospodarstwa agroturystycznego oraz uruchomienie warsztatów artystycznych. Ponadto zamiarem naszym jest rozbudowa obiektów gospodarczych oraz budynku mieszkalnego, w części graniczącej z działkami: nr 445, nr 444, nr 441 oraz nr 440. Obecny budynek, w części mieszkalnej planowany jest do adaptacji na cele związane z gospodarstwem agroturystycznym. Wykazane w projekcie zmiany studium zagospodarowanie znacznej części gruntów (działki nr 425/4) z przeznaczeniem na cele publiczne, tj. zieleni parkową i pod urządzenie cmentarza całkowicie uniemożliwi jej racjonalne i ekonomiczne wykorzystanie, w tym wykorzystanie jej na cele rolnicze. Podział powyższy uniemożliwi, a w najlepszym przypadku będzie dużym utrudnieniem w funkcjonowaniu czy też w rozbudowie działki siedliskowej i gospodarstwa. Niezrozumiałym dla nas jest pomysł Gminy dotyczący przeznaczenia części naszych gruntów dz.</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>nr 425/4 na cele publiczne „zieleń parkową”, w obrębie naszych zabudowań i podwórka oraz cmentarza. W tym miejscu należy zadać pytanie komu i czemu ma służyć „zieleń parkowa”, Jak również wykonane przez nas nasadzenia drzew (stanowiące lasek) I istniejące w jego sąsiedztwie oczko wodne. Trudno również zgodzić się z planami Gminy Czernica, w sytuacji gdy, nasze gospodarstwo Gmina zamierza unicestwić. Stanowisko nasze oparte jest na faktach, gdyż z ogólnej powierzchni gruntów naszego gospodarstwa, tj. 12,4479 ha. Gmina Czernica przeznaczana na cele publiczne trzy nasze działki: nr 460, nr 459 oraz 425/4 o łącznej powierzchni ponad 5,00 ha, t). na „zieleń parkową” oraz „zieleń parkową, sport i rekreację”, w sytuacji gdy na gruntach gminnych, w sąsiedztwie naszych gruntów (dz. nr 460 oraz dz. nr 459) wycinane są drzewa I krzewy, a grunty przeznaczane są pod zabudowę mieszkaniową. Ponadto już po raz kolejny znaczna część naszych gruntów przeznaczana jest pod cmentarz, który przybliży się do naszych zabudowań, a jednocześnie ogranicza możliwości wykorzystania gruntów na cele, o których mowa wyżej. Należy również zauważyć, że pomysłów Gminy na zagospodarowanie naszej działki przydomowej było już wiele, w tym: droga osiedlowa przez las i oczko wodne, czy też stacja transformatorowa w części zalesionej z dojazdem przez nasze podwórko. W tej sytuacji należy zadać pytanie, czy utrzymanie właściwego ładu przestrzennego Gminy Czernica, polega na pogwałceniu konstytucyjnego prawa własność, a także na ograniczeniu bytu przeciętnego</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>obywatela, przy jednoczesnym stosowaniu zasad nierównego traktowania obywateli? Powyższe działania Gminy w zakresie, tak rozumianego ładu przestrzennego nie znajdują naszego zrozumienia i nie mogą być przez nas akceptowane, przeznaczenia w projekcie zmiany studium, części działki nr 425/4, obręb Chrzastawa Wielka, oznaczonej jako tereny zadrzewione i zakrzaczone, z przeznaczeniem w studium na cele publiczne „cmentarz”. Już kilkanaście lat temu granice działki, na której zlokalizowany jest cmentarz zostały zmienione, kosztem części naszej działki nr 245/4, w tym przydomowego ogródka warzywnego. Odległość od granicy cmentarza do naszych zabudowań została znacznie zmniejszona. Jak wynika z projektu zmiany studium, obecnie Gmina nadal planuje zwiększyć powierzchnię cmentarza kosztem naszych gruntów. Urządzenie cmentarza na naszej działce wiązać się będzie z wycinką znacznej ilości drzewostanu, nasadzonych przez nas drzew. W naszej ocenie, istnieje możliwość zaplanowania powiększenia cmentarza na działkach nie zamieszkałych i nie zagospodarowanych, między innymi na działkach: nr 431, 430 i 429. Nie sposób zgodzić się z planami Gminy w zakresie urządzenia cmentarza, kosztem naszych gruntów i strat w istniejącym na tym terenie drzewostanie,</p> <p>4) w zakresie nie uwzględnienia w projekcie zmiany studium, wniosku nr 1/2021 z dnia 17 września 2021 roku, w zakresie zmiany przeznaczenia części działki nr 425/4, obręb Chrzastawa Wielka, oznaczonej w m.p.z.p. symbolem „R” na tereny przeznaczone pod</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>zabudowę mieszkaniową jednorodzinną „MN” oraz zabudowę zagrodową „RM”, w części północnej, graniczącej z działkami: nr 445, nr 444, nr 441 i nr 440. Grunty, o których mowa wyżej są o niskiej klasie bonitacji: przeważają głównie grunty klasy VI, a pozostałe to grunty klasy V. Grunty te stanowią niską przydatność rolniczą. Grunty, o których mowa wyżej sąsiadują z kompleksem terenów, planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. graniczą z działkami: nr 445, nr 444, nr 441 i nr 440. W tej części gruntów (działki nr 425/4) planowana jest przez nas rozbudowa budynków gospodarczych oraz budowa budynku mieszkalnego. W naszej ocenie zmiana przeznaczenia części gruntów z użytku „R” na „MN” i „RM” jest w pełni uzasadniona.</p> <p>Uzasadnienie:  Od 1987 roku wraz z mężem, a po śmierci męża z córką jesteśmy właścicielami gospodarstwa rolnego o pow. 12,4479 ha w miejscowości Chrzastawa Wielka. Budynek mieszkalny wraz z zabudowaniami gospodarczymi, zlokalizowany jest przy ul. Dębowej *, na działce, oznaczonej geodezyjnie jako działka: nr 425/4, Obręb Chrzastawa Wielka.</p> <p>Działka, o której mowa wyżej, od strony południowo-wschodniej, ul. Dębowej sąsiaduje z cmentarzem. Od cmentarza działkę nr 425/4 oddziela pas zieleni (drzew), stanowiący ekran zielony. Znaczna część gruntów w obrębie działki, ze względu na niską przydatność rolniczą (klasa VI z) została zalesiona drzewostanem, który obecnie liczy ponad 36 lat. Na działce tej, w sąsiedztwie drzew i krzewów zlokalizowane jest oczko wodne.</p>				



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>Przez działkę, w sposób nieregularny przebiega głęboki rów, który dzieli działkę na kilka części. W obecnym planie zmiany studium część działki nr 425/4 od strony wschodniej przeznaczona została pod cmentarz, w sąsiedztwie zabudowań i podwórka na cele publiczne „tereny zieleni parkowej”, natomiast północna jej część przeznaczona jest na cele rolne „R”. Dodatkowo przez działkę przebiega rów, dzieląc działkę na jeszcze mniejsze fragmenty. Planowana przez Gminę zmiana przeznaczenia gruntów spowoduje zarówno duże straty materialne jak również straty w środowisku naturalnym, (wycinka) zniszczenie znacznej powierzchni Istniejących terenów zadrzewionych (las wiek ponad 36 lat), wyłączenie pasa drzew i roślinności służących jako ekran zielony, oddzielający cmentarz od naszych zabudowań. Obecne środowisko naturalne, tj. teren zadrzewiony (las), oczko wodne (staw), przebiegający przez działkę rów, stanowią doskonałe warunki dla bytowania na tym terenie zwierząt i ptaków. Na terenie zadrzewionym i w okolicy stawu, na skarpach rowu, w sąsiedztwie budynku mieszkalnego i działki siedliskowej występują gatunki zwierząt, krytycznie zagrożone wyginięciem, między innymi zwierzęta z gatunku łasicowatych: łasica pospolita, wydra, gronostaj, tchórz i kuna. W tej sytuacji wykorzystanie części działki na cele rolnicze, a działki siedliskowej na planowaną przez nas rozbudowę zabudowań gospodarczych nie będzie możliwe. Po śmierci męża grunty odziedziczyła moja córka, która zamierza budowę budynku mieszkalnego oraz rozbudowę</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			gospodarstwa, w tym założenie gospodarstwa agroturystycznego oraz uruchomienia warsztatów artystycznych. W tej sytuacji zmuszone jesteśmy szukać rozwiązań, które pozwolą na planowaną przez córkę budowę domu mieszkalnego oraz rozwój gospodarstwa rolnego oraz agroturystycznego. W tych okolicznościach zgłoszone do projektu studium uwagi są w pełni uzasadnione. Liczę na Pana przychyłość akceptację i uwzględnienie naszych uwag.				
40.	11.01.2023 (złożono po terminie)	Osoba fizyczna*	Działając w imieniu własnym wnoszę o wpis do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica zapisów dotyczących następujących nieruchomości o numerze ewidencyjnym działki: 15/4 i położonej na terenie gminy Czernica, we wsi Chrzóstawa Mała. W/w nieruchomość znajdują się w obszarze potencjalnego występowania złóż kruszyw naturalnych, zaś w przypadku udokumentowania występowania złóż, obszar ten uzyskuje w Studium status terenu powierzchniowej eksploatacji złóż. Z góry dziękuję za pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku.	dz. nr 15/4, obręb Chrzóstawa Mała	1.1.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak obecnie udokumentowanego złoża kopalin w zasięgu działki wskazanej w uwadze.
<b>UWAGI ZŁOŻONE USTNIE DO PROTOKOŁÓW PODCZAS DYSKUSJI PUBLICZNYCH</b>							
41.	08.11.2022	Mieszkanca gminy	Wykreślenie słowa „niekomercyjne” usługi z zapisu pkt. 1 na terenach oznaczonych symbolem MU.	Cały obszar zmiany studium	Cały obszar zmiany studium	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - projekt zmiany Studium operuje kierunkami zmian przeznaczenia terenów, określonymi, zgodnie z rozdziałem 16.1 ust. 10, „w zdaniu wprowadzającym każdego z ustępów w rozdziale 16.2”, w związku z czym w ramach terenu oznaczonego symbolem MU

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
							pod pojęciem „nieuciążliwa działalność gospodarcza” rozumie się także usługi komercyjne. Dopuszczenie w rozdz. 16.2 ust. 2 pkt 1 „usług niekomercyjnych” stanowi wyłącznie doprecyzowanie i tym samym nie wyklucza realizacji pozostałych form usług.
42.	08.11.2022	Mieszkanka gminy	Wykreślenie szpaleru drzew wzdłuż ulicy Wrocławskiej, ponieważ w przyszłości będzie problem z poszerzeniem drogi i realizacji chodnika.	Cały obszar zmiany studium	Cały obszar zmiany studium	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie – zarówno na rysunku projektu zmiany Studium, jak i w tekście zmiany pozostawiono ustalenia dla drzew kwalifikowanych, jako pomniki przyrody oraz aleje drzew, ponieważ przyjęte dla nich ustalenia mają charakter postulatu, a dokładny zakres ochrony uściślony może być na etapie opracowania planu miejscowego. Jednocześnie w tekście projektu zmiany Studium zrezygnowano z propozycji bezwzględnego zachowania poszczególnych drzew i części alei.
43.	08.11.2022	Mieszkaniec gminy	Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 2.4R pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami 2.5M i 2.6M z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową	teren 2.1.R pomiędzy terenami 2.5.M, 2.6.M	2.4.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie wschodniej części działki, ze względu na: - położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
							<i>zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych".</i>
44.	08.11.2022	Mieszkaniec gminy	Wykreślenie z projektu studium zabytkowej alei drzew – dębów wzdłuż ulicy Wrocławskiej.	Cały obszar zmiany studium	Cały obszar zmiany studium	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie – zarówno na rysunku projektu zmiany Studium, jak i w tekście zmiany pozostawiono ustalenia dla drzew kwalifikowanych, jako pomniki przyrody oraz aleje drzew, ponieważ przyjęte dla nich ustalenia mają charakter postulatu, a dokładny zakres ochrony uściślony może być na etapie opracowania planu miejscowego. Jednocześnie w tekście projektu zmiany Studium zrezygnowano z propozycji bezwzględnego zachowania poszczególnych drzew i części alei.
45.	08.11.2022	Mieszkaniec gminy	Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Leśnej aż do wysokości Osiedla Ziółowego.	teren 2.4.R wzdłuż ul. Leśnej	2.4.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie wschodniej części działek nr 104, 105, 106/7 oraz pozostałych działek po wschodniej stronie ul. Leśnej, ze względu na: - położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
							<i>powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.</i>
46.	10.11.2022	Mieszkańcy gminy	Uwaga mieszkańców Chrzastawy Wielkiej o możliwość zmiany o możliwość zmiany przeznaczenia części ich działek (o powierzchni 15 arów każda) tak, aby mogli się wybudować na swoich działkach, nie chcą być oni pokrywdzeni kosztem deweloperów.	Cały obszar zmiany studium	Cały obszar zmiany studium	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie części działek położonych na terenach rolnych (R), znacząco oddalonych od istniejących ulic, ze względu na: - położenie poza obszarem o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica”, który wskazuje m.in., że „wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy (...) przekraczają maksymalne zapotrzebowanie”, a także, że „zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (...) poprzez rozwój (...) wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych”.

\* - dane zostały utajnione w związku z ochroną danych osobowych

2. Do ponownie wyłożonego **od 1 lutego 2023 r. do 23 lutego 2023 r.** do publicznego wglądu projektu zmiany Studium, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 25 uwag, z czego 6 zostało złożonych w toku dyskusji publicznych. Ze wszystkich uwag 22 uwagi zostały całkowicie nieuwzględnione.

**W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Czernica, Rada Gminy Czernica postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
<b>UWAGI ZŁOŻONE NA PIŚMIE</b>							
1.	22.02.2023	Osoba fizyczna*	Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę znaczenia działki nr 112, pow. 0,88 ar. znajdująca się w Chrzastawie Małej, ul. Wrocławska *, będącą moją własnością z rolnej na w całości budowlaną z oznaczeniem MU - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą. <b>UZASADNIENIE UWAG</b> W dniu 24 stycznia 2023 r. Wójt Gminy Czernica wydał obwieszczenie zgodnie, z którym, działka w/w opisana ma przeznaczenie w większości R-tereny z przewagą użytkowania rolniczego. W związku z powyższym składam uwagi do studium z prośbą o przeznaczenie terenu na budowlane z oznaczeniem MU. Chciałabym w tym miejscu wybudować budynek mieszkalny, w którym zamieszkać wraz z rodziną oraz chciałabym prowadzić własną działalność gospodarczą nieuciążliwą- związaną z usługami fryzjerskimi zwierząt. Nadmieniam, że działki obok sąsiadujące oraz działki za rowem- na północ- od mojej działki	dz. nr 112, obręb Chrzastawa Mała	1.2.MU – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą  1.2.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - brak jest formalnoprawnych podstaw do objęcia całej działki mieszkaniowo-usługowym kierunkiem przeznaczenia terenu (MU), ze względu na następujące czynniki: - wymagania prawne, w szczególności wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 pkt 4 oraz art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - położenie wnioskowanej części działki poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej, czyli obszaru będącego (w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczającego w ramach działki mieszkaniowe przeznaczenie terenu) podstawą do sklasyfikowania obszaru, jako możliwego do przeznaczenia na cele mieszkaniowe, - ograniczenie wynikające z

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>mają oznaczenie MU. Nikt z sąsiadów nie prowadzi działalności rolniczej, nie użytkuje rolniczo swoich działek. Działki na północ od mojej działki nie posiadają infrastruktury technicznej, sieci kanalizacyjnej, wodociągowej oraz co ważne nie mają możliwości dojazdu do działek, brak jest drogi utwardzonej (dz. 117 i 104) - a mają oznaczenie MU.</p> <p>Chciałabym również zaznaczyć, iż grunt dot. w/w działek posiada klasę użytkową V, grunty te charakteryzują się klasą niską, nie nadające się na uprawy. Tak więc nie jest obecnie i nie będzie użytkowana rolniczo. Klasa tych gleb uznawana jest jako „Gleby te są słabe, wadliwe i zawodne, plony uprawianych na nich roślin są bardzo niskie i niepewne. Należą tu gleby za suche i luźne, na których udaje się łubin, natomiast żyto tylko w latach sprzyjających daje średnie plony. Gleby bardzo płytkie lub płytkie silnie kamieniste, wskutek tego trudne do uprawy, gleby za mokre o stale za wysokim poziomie wód gruntowych, często ze storfiałą lub murszastą próchnicą, w których przeprowadzenie melioracji jest bardzo utrudnione".</p> <p>Przeznaczenie mojej działki w całości na teren MU pozwoli na praktyczne wykorzystanie istniejących sieci infrastruktury technicznej i nie zaburzy ładu przestrzennego wsi Chrząstawa Mała</p> <p>Zwracam się z uprzejmą prośbą o pozytywne rozpatrzenie uwag.</p>				<p>konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „<i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i>”, na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</p> <p>- możliwość dalszego zainwestowania części działki, objętej mieszkaniowo-usługowym kierunkiem przeznaczenia terenu w projekcie studium.</p>
2.	22.02.2023	Osoba fizyczna*	Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę	dz. nr 114/5,	1.2.MU – tereny	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - brak

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>przeznaczenia działki nr 114/5 położonej w Chrząstawie Małej, będącą moją własnością, w całości na MU - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą.</p> <p>UZASADNIENIE</p> <p>W dniu 24 stycznia 2023r. Wójt Gminy Czernica wydał obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu do projektu zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica. Na podstawie udostępnionych map i dokumentów dotyczących prognozy oddziaływania na środowisko, moja działka nr 114/5 o powierzchni 65ar tylko w niewielkim obszarze tj. ok. 17ar przeznaczona jest na tereny MU. Pozostała część tj. ok. 48ar przeznaczona jest na tereny z przewagą użytkowania rolniczego, zgodnie z poniższą ilustracją:</p> <p>Na przedmiotową działkę Wójt Gminy Czernica wydał warunki zabudowy nr 5/2022 (GPI.6730.5.9.2022.ŁK) zmienione decyzją nr 55/2022 dla inwestycji p.n.: „Budowa sześciu (6) budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażem w bryle budynku każdy wraz z urządzeniami budowlanymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną i budowa drogi wewnętrznej o szerokości do 8m, obsługującej planowaną zabudowę". Zatem w/w działka może być zgodnie obowiązującymi przepisami w całości przeznaczona pod zabudowę mieszkalną.</p>	obręb Chrząstawa Mała	<p>z przewaga zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą</p> <p>1.2.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego</p>		<p>jest formalnoprawnych podstaw do objęcia całej działki mieszkaniowo-usługowym kierunkiem przeznaczenia terenu (MU), ze względu na następujące czynniki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wymagania prawne, w szczególności wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 pkt 4 oraz art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</li> <li>- położenie wnioskowanej części działki poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej, czyli obszaru będącego (w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczającego w ramach działki mieszkaniowe przeznaczenie terenu) podstawą do sklasyfikowania obszaru, jako możliwego do przeznaczenia na cele mieszkaniowe. Decyzja o warunkach zabudowy nie stanowi natomiast prawnej podstawy od usankcjonowania działki, jako spełniającej kryteria ww. obszaru,</li> <li>- ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „<i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i>”, na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</li> </ul>



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>Przez działkę w środkowej jej części przechodzi sieć kanalizacji sanitarnej ks200 oraz sieć wodociągowa w jej części południowej. Cała działka 114/5 posiada zatem cechy działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiające prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.</p> <p>Przedstawione powyżej dowody potwierdzają, że działka nr 114/5 może być w całości przeznaczona na tereny MU. Pozostawienie jej części w użytkowaniu rolniczym nie będzie funkcjonalne, ponieważ posiada ona klasę użytkową V tj. grunty charakteryzujące się niską klasą, nienadającą się do uprawy, tak więc nie jest obecnie i nie będzie użytkowana rolniczo.</p> <p>Nadmieniam, że zgodnie z udostępnioną prognozą, na północ od mojej działki, mają się znaleźć tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniowo-usługową pomimo tego, że działki te nie posiadają infrastruktury technicznej takiej jak sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągowa nie wspominając już o braku utwardzonej drogi dojazdowej (dz. 117 i 104). Wydzielanie arbitralnie obszarów pod zabudowę mieszkaniową tam gdzie nie istnieje i nie ma planowanej rozbudowy gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej jest niezgodne z dobrymi praktykami planowania</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			przestrzennego. Tym bardziej ustalenie przeznaczenia gruntów o niskiej klasie bonitacyjnej, wyposażonych w infrastrukturę techniczną jako tereny rolne jest nieracjonalne. Przeznaczenie działki nr 114/5 w całości na tereny MU pozwoli na praktyczne wykorzystanie istniejących gminnych sieci infrastruktury technicznej i nie zaburzenie ładu przestrzennego wsi Chrząstawa Mała.				
3.	07.03.2023	Osoba fizyczna*	Zwracam się ponownie z prośbą o zmianę statusu mojej działki nr 418/2, położonej w Chrząstawie Wielkiej, z rolnej na mieszkaniowa w całości lub jej części. Jednocześnie proszę o wykreślenie wpisu zabraniającego postawienia jakiegokolwiek budynku na mojej działce. Moja działka ma 5100 m <sup>2</sup> a ja proszę o przekształcenie chociaż 1000 m <sup>2</sup> na cele mieszkaniowe. To zapewniłoby mi moje podstawowe potrzeby. W chwili obecnej nie posiadam żadnej innej nieruchomości ani mieszkania, więc Państwa decyzja umożliwiłaby mi posiadanie własnego domu. Chciałabym również otworzyć działalność gospodarczą na tej działce więc zmiana na mieszkaniowo- usługową również byłaby mi na rękę. Górna część mojej działki graniczy z działkami zabudowanymi od północy i wschodu. Gleba jest klasy VI I V. Od południa moja działka graniczy z rowem melioracyjnym. Do mojej działki prowadzi droga nieutwardzona, z której korzystają	dz. nr 418/2, obręb Chrząstawa Wielka	2.6.R – tereny z przezwagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - brak jest formalnoprawnych podstaw do objęcia działki mieszkaniowo-usługowym kierunkiem przeznaczenia terenu (MU), ze względu na następujące czynniki: - wymagania prawne, w szczególności wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 pkt 4 oraz art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - położenie całej działki poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej, czyli obszaru będącego (w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczającego w ramach działki mieszkaniowe przeznaczenie terenu) podstawą do sklasyfikowania obszaru, jako możliwego do przeznaczenia na cele mieszkaniowe, - ograniczenie wynikające z

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>sąsiedzi którzy się obok wybudowali. Wjazd na moja działkę jest przez mostek, który postawiła gmina. W zasadzie teraz droga jest rozjeżdżona podobnie jak moja działka, gdzie sąsiedzi przewożą sobie materiały budowlane. Sąsiad działki 418/1 nawet zrobił sobie bramę od strony mojej działki bo łatwiej jest mu dojeżdżać. To się odbyło bez mojej zgody. Proszę o przychylnie rozpatrzenie mojej sprawy.</p>				<p>konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „<i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i>”, na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - brak bezpośredniego dostępu działki do podstawowych sieci infrastruktury technicznej oraz brak dostępu do zrealizowanej (tj. utwardzonej lub wyasfaltowanej i uzbrojonej) drogi publicznej. Położona poza południową granicą działki droga gminna, pełniąca funkcje drogi dojazdowej do gruntów rolnych, nie spełnia ww. warunków.</p>
4.	08.03.2023	Osoba fizyczna*	<p>Działając w imieniu własnym wnoszę o wpis do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica zapisów dotyczących następujących nieruchomości o numerze ewidencyjnym działki: 15/4 i położonej na terenie gminy Czernica, we wsi Chrząstawa Mała. W/w nieruchomość znajdują się w obszarze potencjalnego występowania złóż kruszyw naturalnych, zaś w przypadku udokumentowania występowania złóż, obszar ten uzyskuje w Studium status terenu powierzchniowej eksploatacji złóż. Z góry dziękuję za pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku.</p>	dz. nr 15/4, obręb Chrząstawa Mała	1.1.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	<p>Uwagę rozpatruje się negatywnie – obecnie brak jest formalnoprawnych podstaw do objęcia działki kierunkiem przeznaczenia terenu pod powierzchniową eksploatację złóż oraz ujęcia złoża przytoczonego w uwadze (podstawa prawna art. 10 ust. 1 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Jednocześnie, na podstawie analizy „<i>Bilansu zasobów złóż kopali w Polsce wg. Stanu na 31 XII 2021 r.</i>” wynika, że na wnioskowanej działce brak jest ujawnionego złoża kopalin. Objęcie działki wnioskowanym kierunkiem przeznaczenia możliwe będzie dopiero po ujawnieniu złoża.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
5.	14.03.2023	Osoba fizyczna*	Zgłaszam uwagi do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernica, dotyczącej naszej działki w obrębie Chrzastawa Mała nr 405/3. W przygotowywanym aktualnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania działka ta ma przeznaczenie „tereny rolne- R3” bez możliwości jakiegokolwiek zabudowy. Uważamy, że ze względu, iż wyżej wymieniona działka składa się z bardzo słabych gleb klasy IVa, IVb oraz V przez co produkcja rolna jest na niej mało wydajna i nisko dochodowa należy zmienić jej przeznaczenie na „tereny zabudowy zagrodowej- RM” lub „Tereny usług pensjonatowych i hotelarskich - UP” by w przyszłości można było rozwinąć w tym miejscu działalność agroturystyczną / turystyczną oraz rekreacyjną co wydaje się być zgodne z kierunkami rozwoju Gminy Czernica oraz profilem naszej działalności. Prosimy o zaakceptowanie naszych uwag.	dz. nr 405/3, obręb Chrzastawa Mała	1.4.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie – brak jest formalnoprawnych podstaw do objęcia całej działki kierunkiem przeznaczenia terenu pod realizację zabudowy zagrodowej lub usług turystyki, ze względu na następujące czynniki: - wymagania prawne, w szczególności wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 pkt 4 oraz art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „ <i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i> ”, na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - brak dostępu do podstawowych sieci infrastruktury technicznej oraz zrealizowanej (tj. utwardzonej lub wyasfaltowanej i uzbrojonej) drogi publicznej.
6.	15.03.2023	Osoba fizyczna*	W związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Czernica z dnia 24.01.2023 o możliwości złożenia uwag do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w terminie do 17.03.2023 jako właściciel nieruchomości o numerze ewidencyjnym nr 116, położonej w Chrzastawie Wielkiej wnoszę o pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia	dz. nr 116, obręb Chrzastawa Wielka	2.4.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - brak jest formalnoprawnych podstaw do objęcia działki mieszkaniowym kierunkiem przeznaczenia terenu (M), ze względu na następujące czynniki: - wymagania prawne, w szczególności wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 pkt 4 oraz art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>mieszkaniowego.</p> <p>Nieruchomość nabyłem ze względu na jej przeznaczenie mieszkaniowe przewidziane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W momencie zakupu nieruchomości przewidziana miała bezpośredni dostęp do drogi publicznej w miejscowym planie zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej. Późniejsza zmiana planu miejscowego w zakresie dróg pozbawia nieruchomość dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiając dalsze jej zagospodarowanie. Obecnie ta przeszkoda zostanie usunięta, nieruchomość będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej co umożliwi mi jej zagospodarowanie zgodnie z dotychczasowymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Usunięcie wspomnianej wady nieruchomości wiązało się z poniesieniem przeze mnie kosztów konkretnych kosztów finansowych. Zmiana przeznaczenia doprowadzi do niezgodności pomiędzy studium a wypracowanym stanem faktycznym.</p> <p>Jednocześnie wnoszę o udostępnienie dotychczasowych zarządzeń Wójta w zakresie wniosków do studium i uwag sporządzanych przed przystąpieniem do sporządzenia projektu i po kolejnych wyłożeniach.</p> <p>Oświadczam, że wyrażam zgodę na przetwarzanie i udostępnianie moich danych osobowych na potrzeby procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z</p>				<p>zagospodarowaniu przestrzennym,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- położenie działki poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej, czyli obszaru będącego (w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczającego w ramach działki mieszkaniowe przeznaczenie terenu) podstawą do sklasyfikowania obszaru, jako możliwego do przeznaczenia na cele mieszkaniowe,</li> <li>- ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „<i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i>”, na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</li> <li>- brak bezpośredniego dostępu działki do podstawowych sieci infrastruktury technicznej oraz brak dostępu do zrealizowanej (tj. utwardzonej lub wyasfaltowanej i uzbrojonej) drogi publicznej. Położona przy zachodniej granicy działki droga gminna nie spełnia ww. warunków.</li> </ul>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			treścią obwieszczenia.				
7.	15.03.2023	Osoba fizyczna*	<p>W imieniu własnym, na podstawie art. 8c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) w związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Czernica z dnia 24 stycznia 2023 r. o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, w zakresie obrębów geodezyjnych Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka wraz z prognozą oddziaływania na środowisku:</p> <p>1) składam wniosek do zmiany SUIKZP, o którym mowa ww. obwieszczeniu z dnia 24 stycznia 2023 r. i wnoszę o zmianę przeznaczenia pierwszej linii zabudowy działki 145/2 obręb Chrzastawa Wielka przy ul. Lubczykowej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową) z dopuszczeniem usług wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, w tym drogami wewnętrznymi, placami manewrowymi, miejscami postojowymi, małą architekturą i zielenią urządzoną,</p> <p>2) składam uwagi do zmiany SUIKZP, gdyż obecny jego projekt, bez uwzględnienia zmian, o których mowa w pkt 1) prowadzi do naruszenia art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, zwanej dalej: „u.p.z.p.”) w związku z naruszeniem zasady równości (art. 32 ust. 1 Konstytucji RP), poprzez</p>	dz. nr 145/2, obręb Chrzastawa Wielka	<p>2.3.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego</p> <p>2.4.M – teren z przewagą zabudowy mieszkaniowej</p>	Nieuwzględniona	<p>Uwagę rozpatruje się negatywnie - brak jest formalnoprawnych podstaw do objęcia całej działki mieszkaniowym kierunkiem przeznaczenia terenu (M), ze względu na następujące czynniki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wymagania prawne, w szczególności wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 pkt 4 oraz art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</li> <li>- położenie wnioskowanej części działki poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej, czyli obszaru będącego (w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczającego w ramach działki mieszkaniowe przeznaczenie terenu) podstawą do sklasyfikowania obszaru, jako możliwego do przeznaczenia na cele mieszkaniowe,</li> <li>- ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „<i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i>”, na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</li> <li>- wprowadzenie po poprzednim wyłożeniu projektu studium zmian projektowych, polegających na</li> </ul>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>nieuzasadnione zróżnicowanie mojej sytuacji względem osób posiadających działki sąsiadujące.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gminie przysługuje władztwo planistyczne, rozumiane jako uprawnienie gminy do prowadzenia i kształtowania polityki przestrzennej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Należy jednak stwierdzić, że prawo to nie jest nieograniczone. Należy bowiem zważyć, że plan zagospodarowania wkracza niejednokrotnie między interes indywidualny, a interes gminy. W razie zaistnienia takiego konfliktu, gmina zobowiązana jest kierować się i uwzględniać zasadę proporcjonalności opisaną w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Choć zasada proporcjonalności nie została jednoznacznie zdefiniowana, to jednak przyjmuje się, że stanowi ją adresowana do organów publicznych dyrektywa, zgodnie z którą organy te „czyniąc użytek z przyznanych kompetencji nie powinny ustanawiać nadmiernych ograniczeń w korzystaniu przez jednostkę z podstawowych praw i wolności” (wyrok WSA w Warszawie z 23 maja 2011 r., III SA/Wa 2482/10). Zasada proporcjonalności obejmuje więc wymóg doboru środków skutecznych, czyli rzeczywiście służących realizacji zamierzonych celów. Organy władzy publicznej powinny wybierać metody niezbędne, rozumiane jako nastawione na</p>				<p>przeznaczeniu części działki pod funkcje mieszkaniowe o powierzchni ponad 3000 m<sup>2</sup>,</p> <p>- konieczność wyważenia interesu prywatnego oraz publicznego, zwłaszcza w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy – północno-wschodnia część działki posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej, których przebieg został zakończony na wysokości działki nr 55/185. Tym samym wskazana część działki przeznaczona pod funkcje mieszkaniowe spełnia warunki art. 1 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina nie zakłada dalszej rozbudowy infrastruktury technicznej oraz rozbudowy dalszej części ul. Lubczykowej (w kierunku północno-zachodnim).</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>ochronę określonych wartości w stopniu, który nie mógłby zostać osiągnięty przy zastosowaniu innych narzędzi. Spośród dostępnych środków należy zawsze wybierać najmniej uciążliwe dla jednostki. Ograniczenie danego prawa musi ponadto pozostawać w odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia ustanowienie tego ograniczenia (wyrok NSA z 27 stycznia 2015 r., II OSK 1540/13).</p> <p>W razie kolizji przyznanie prymatu jednemu interesowi ponad drugim (w szczególności interesu publicznego ponad interesem indywidualnym) skutkuje więc koniecznością porównania za każdym razem wartości chronionych z tymi, które z powodu ustanowionej regulacji mają ulec ograniczeniu. Innymi słowy, uczynienie jednego z interesów nadrzędnym nakłada na twórców planu obowiązek szczegółowego uzasadnienia takiej decyzji (zob. wyrok WSA w Gliwicach z 26 stycznia 2015 r., II SA/G1 1211/14). Niestety, jak pokazuje praktyka, wymóg ten nie zawsze jest przestrzegany, co w wielu sytuacjach uzasadnia podnoszenie zarzutu naruszenia zasady proporcjonalności, a tym samym przyczynia się do eliminacji planów miejscowych z obrotu.</p> <p>Moim zdaniem studium w obecnej formie stawia mnie jako właściciela nieruchomości w znacznie gorszej pozycji niż właścicieli lub użytkowników wieczystych innych gruntów objętych studium. Z tego typu sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie, wszystkie</p>				



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>parametry zagospodarowania dwóch sąsiadujących terenów objętych studium są takie same (zarówno co do intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, jak też wymagań związanych ze strefą potencjalnego oddziaływania uciążliwego), a mimo to przewidziano dla tych terenów zupełnie inne przeznaczenie, przy czym przeznaczenie pierwszego terenu jest dość wąskie (rolne), a drugiego szersze (dopuszczające zabudowę, nawet na cele sportu). Podmiot władający drugim gruntem znajduje się zatem w znacznie lepszej sytuacji niż właściciel pierwszej nieruchomości, który jest niejako skazany na określony profil działalności i nie ma w tym zakresie wyboru.</p> <p>W opisanym wyżej przypadku, bez odpowiedniej zmiany studium lub jego uchylecia w właściwej części, nie istnieje możliwość wykorzystania mojej nieruchomości na inny cel niż rolny (w szczególności na cel mieszkaniowy). Organy administracji publicznej nie mogą bowiem wydać pozwolenia na budowę sprzeczną z studium. Taka sytuacja stanowi przejaw nierówności wobec prawa. W praktyce jako właściciele takiej nieruchomości nie możemy przecież zmienić sposobu korzystania z własnego gruntu (w przeciwieństwie do podmiotu władającego sąsiednim terenem, dla którego przewidziane są alternatywne sposoby zagospodarowania). Nabywca musi być bowiem podmiotem, który zdecyduje się</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>kontynuować dotychczasową działalność albo rozpocznie inną, ale mieszczącą się nadal w sferze rolnej. Stan ten powoduje zatem rzeczywiste ograniczenie możliwości władania nieruchomością i rozporządzania nią. Jest to sytuacja nieuzasadniona, zwłaszcza na tle znacznie większej swobody w tym zakresie dotyczącej właściciela sąsiednich nieruchomości objętej studium. Jak podkreślił WSA w Szczecinie w wyroku z 25 maja 2016 r., II SA/Sz 218/16: „skoro ingerencja planistyczna gminy jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności własności gruntu przez władze publiczne, to każde wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dodatkowych ograniczeń wykonywania prawa własności musi być adekwatnie szczegółowo, profesjonalnie i wiarygodnie uzasadnione”. Jak z kolei podkreślił NSA w wyroku z 3 lipca 2014 r., II OSK 240/13: „przekroczenie przysługującego gminie władztwa planistycznego poprzez niezgodne z zasadą równości i zasadą proporcjonalności ograniczenie prawa własności nieruchomości stanowi naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p.</p> <p>Należy wskazać, że wielokrotnie starałam się o zmianę przeznaczenia grantów do należącej do mnie działki (tj. działki nr 145/2). Należy również podnieść, że identyczne zastrzeżenia zostały uwzględnione na rzecz mojej siostry * w stosunku (działka nr 145/3), tym samym, skoro działki te sąsiadują ze sobą, stoją przy tej</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>samej drodze, nie ma żadnych podstaw do zróżnicowania naszych sytuacji. Zwłaszcza gdy po drugiej stronie drogi gmina określiła plan zagospodarowania pozwalający na zabudowanie nieruchomości (działki nr 55/71 i 55/72).</p> <p>W swoich pismach wraz z siostrą nawiązywaliśmy do przeznaczenia terenów sąsiednich, na których znajduje się m. in. zabudowa jednorodzinna. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, stanowiłoby kontynuację funkcji po drugiej stronie ul. Rumiankowej (od północy) i ul. Lubczykowej (od południa). Taka zmiana studium umożliwiłaby bardziej efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej oraz uzasadniałoby jej utrzymanie od strony ekonomicznej. W obecnym kształcie Gmina Czernica de facto w sposób sztuczny i wybiórczy (swego rodzaju klinem) działki osiedla, gdyż przez nasze działki mogłaby przebiegać droga łącząca w wspólną całość osiedla (dalszy ciąg ul. Czarnej Jagody), co niewątpliwie pozytywnie wpłynęłoby na funkcjonowanie mieszkańców tych osiedli, bowiem usprawniłoby komunikację.</p> <p>Dodatkowo ponownie należy podkreślić w ślad za składanymi poprzednio pismami, że położenie nieruchomości, a przede wszystkim ich uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe, świadczą o ich atrakcyjności i możliwościach zabudowy, która zapewni formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy, uwzględniając tym</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>samym wymagania ładu przestrzennego. Niewątpliwie zmiana przeznaczenia naszych działek doprowadzi do spójności urbanistycznej tworząc całość kompozycyjną z zabudową na terenach sąsiednich, w skład których wchodzi głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Taka lokalizacja działek i ich własności, w tym duże powierzchnie zapewniają możliwość stworzenia jednolitej kompozycji urbanistyczno-architektonicznej w sposób właściwy korespondującej z sąsiadującym otoczeniem zarówno w postaci indywidualnego, a nawet niezależnego przemysłu na zagospodarowanie ww. terenów, jak również wprowadzenie rozwiązania projektowego, który będzie spójny z całością zabudowy sąsiadującej z naszymi działkami.</p> <p>Rada Gminy wprowadzając przeznaczenie gruntów należących do nas jako (R - rolne), a jednocześnie na północ i południe od tych gruntów wprowadziła przeznaczenie gruntów (US – tereny sportu i rekreacji). W podjętych uchwałach nie zostało wyjaśnione, dlaczego różnicowano naszą sytuację, w odniesieniu do innych podmiotów posiadających działki sąsiadujące, którym umożliwiono wybudowanie osiedli. Różnicowania takiego nie może uzasadniać fakt, że podmioty sąsiadujące uzyskały stosowne decyzje o warunkach zabudowy i prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę. W tej sytuacji różnicowanie naszych sytuacji, w odniesieniu do sytuacji gruntów sąsiadujących powoduje,</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p> iż zapisy studium mogą doprowadzają do tego, że inwestor nie może przeprowadzić inwestycji na przedmiotowym terenie, ponieważ zapisy studium nie przewidują możliwość lokalizacji nieruchomości, w przeciwieństwie do podmiotów sąsiednich, którym umożliwiono wznoszenie zabudowy mieszkaniowej. Wskazania wymaga, że tutejsza gmina już raz uwzględniła moje postulaty również co do działki nr 145/2 w uchwale z dnia 30 sierpnia 2013 r. nr XXVIII/261/2013, której nieważność co prawda stwierdził WSA we Wrocławiu wyrokiem z dnia 23 grudnia 2014 r. (sygn. akt 11 SA/Wr 452/14), niemniej jednak nie z powodu zmiany przeznaczenia działek do nas należących, a z powodu istotnego naruszenia przepisów dotyczących procedury planistycznej. Ta okoliczność tym bardziej świadczy o nieracjonalności braku zmiany przeznaczenia gruntów znajdujących się na działce nr 145/2.</p>				
8.	16.03.2023 17.03.2023	Adwokat * Kancelaria Adwokacka * Poznań  (pełnomocnik: Osoby fizyczne*)	Działając w imieniu Pana * – właściciela nieruchomości z obrębu Chrzęstawa Wielka, gmina Czernica, działka nr 96/3 oraz Państwa * - współwłaścicieli nieruchomości stanowiących działki nr 95 oraz 103 z obrębu Chrzęstawa Wielka, z powołaniem na przedłożone tutejszemu organowi wraz z pismem z dnia 3 grudnia 2022 roku pełnomocnictwa oraz na podstawie art. 11 pkt 8) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: UPZP), składam uwagi do wyłożonego	dz. nr 96/3, obręb Chrzęstawa Wielka  dz. nr 95, 103, obręb Chrzęstawa Wielka	2.4.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - brak jest formalnoprawnych podstaw do objęcia działki nr 96/3, 95 oraz środkowej i wschodniej części działki nr 103 mieszkaniowym kierunkiem przeznaczenia terenu (M), ze względu na następujące czynniki: - wymagania prawne, w szczególności wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 pkt 4 oraz art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - położenie działek 96/3 i 95 oraz części

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>projektu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernica w zakresie obrębów geodezyjnych Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka oraz w imieniu moich Mocodawców wnoszę o:</p> <p>1. objęcie nieruchomości stanowiącej działkę nr 96/3, obręb Chrzastawa Wielka kierunkiem zagospodarowania pozwalających na realizację na terenie nieruchomości</p> <p>a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), ewentualnie:</p> <p>b. zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji jednorodzinnej mieszkaniowej;</p> <p>2. objęcie w całości nieruchomości stanowiących działki nr 95 oraz nr 103, obręb Chrzastawa Wielka, kierunkiem zagospodarowania pozwalającym na realizację na terenie tych nieruchomości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).</p> <p>UZASADNIENIE</p> <p>Zasadnicze uwarunkowania przemawiające za objęcie zarówno działki nr 96/3, jak i działek nr 95 oraz 103 kierunkiem zagospodarowania pozwalającym na zabudowę działek budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym zostały przedstawione w ramach uwag, pismami z dnia 23 września 2021 r. oraz z dnia 3 grudnia 2022 roku.</p> <p>W toku dyskusji publicznych nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany studium nie przedstawiono jakie szczegółowe dane związane z bilansowaniem terenów przeznaczanych w studium pod zabudowę</p>				<p>działki nr 103 poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej, czyli obszaru będącego (w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczającego w ramach działki mieszkaniowe przeznaczenie terenu) podstawą do sklasyfikowania obszaru, jako możliwego do przeznaczenia na cele mieszkaniowe,</p> <p>- ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „<i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i>”, na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</p> <p>- brak dostępu działek nr 96/3 i 95 do podstawowych sieci infrastruktury technicznej oraz brak dostępu do zrealizowanej (tj. utwardzonej lub wyasfaltowanej i uzbrojonej) drogi publicznej. Położona przy granicach działek drogi gminne (drogi rolne) nie spełniają ww. warunków,</p> <p>- wprowadzenie po poprzednim wyłożeniu projektu studium zmian projektowych, polegających na przeznaczeniu części działki nr 103 pod funkcje mieszkaniowe, o powierzchni ponad 3000 m<sup>2</sup>.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>miałyby uniemożliwić przyjęcie kierunku umożliwiającego zabudowę jednorodzinną w całości na terenach działek nr 96/3 oraz nr 95 i 103. Z projektu zmiany Studium nie wynika, jakie uwarunkowania miałyby decydować o tym, że nieruchomości moich Mandantów nie mogą zostać objęte rozwiązaniami pozwalającymi na zabudowę mieszkaniową. W przypadku przyjęcia kierunków umożliwiających mało intensywną zabudowę mieszkaniową, nie ma również ryzyka ponoszenia przez gminę kosztów budowy infrastruktury, którą we własnym podstawowym zakresie mogą zapewnić właściciele działek na których dozwolona będzie zabudowa o niskiej intensywności. Ponadto w zakresie infrastruktury gazowej przewidziana jest budowa gazociągu, od którego możliwe będzie dokonanie przyłączenia do zabudowy na działkach moich Mocodawców.</p> <p>DOWÓD:  - pismo PGNiG Gazprojekt z dnia 2019-03-22 znak RP3639/19/000260 (załącznik do pisma w przedmiocie uwag do zmiany Studium z dnia 3 grudnia 2022 r.)  Nie ma też przeszkód, aby kierunkiem zagospodarowania umożliwiającym zabudowę mieszkaniową objąć cały teren nieruchomości stanowiących własność moich Mandantów.  Nie powtarzając kwestii wskazanych w poprzednim piśmie z dnia 3 grudnia 2022 roku złożonym w imieniu tych samych Mocodawców, wskazać należy że moi</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>Mandanci są od lat właścicielami nieruchomości położonych w obrębie projektowanej zmiany studium, a starania o umożliwienie zabudowy mieszkaniowej na ich działkach trwają już od lat. Jednocześnie w toku dyskusji publicznych wywołanych wyłożeniem projektu zmiany studium nie wskazano żadnych konkretnych przyczyn, dla których moim Mocodawcom odmawia się przeznaczenia ich nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową, podczas gdy rozległe tereny położone w niewielkiej odległości od działek moich Mandantów uzyskały taki status w świetle postanowień projektu zmiany studium.</p> <p>Biorąc pod uwagę uwarunkowania występujące na terenie, bliskość innej zabudowy mieszkaniowej, brak ryzyka ponoszenia wysokich kosztów przez gminę na infrastrukturę, a także naczelne zadania gminy, czyli zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty (art. 6 ustawy o samorządzie gminnym), w pełni uzasadnione jest uwzględnienie niniejszych uwag do projektu zmiany Studium.</p>				
9.	16.03.2023	GRUPA RB SP. Z O.O. SP.K. ul. Szkocka 5/1 54-402 Wrocław (pełnomocnik: osoba fizyczna*)	W związku z negatywnym rozpatrzeniem naszych uwag zawartych w piśmie z dnia 06.12.2022 r. dotyczących zmiany sposobu przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czernica jako 2.1 ZP+US na ML wnioskujemy o usunięcie zapisu wprowadzającego kryterium tymczasowości nowoprojektowanej zabudowy.	dz. nr 61/3, obręb Chrzastawa Wielka	2.1.ZP+US – tereny z przewagą zieleni parkowej i usług sportowo-rekreacyjnych	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie usunięcia zapisu studium dot. dopuszczenia wyłącznie tymczasowych obiektów budowlanych w ramach terenu ZP+US. Działka nr 61/3 położona jest w całości w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Lasy Grędzińskie”, którego przedmiotem ochrony są cenne z



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>Zasady zagospodarowania terenu ZP+US dopuszczają min usługi hotelarskie, handlu, gastronomii, budowę stawów rekreacyjnych. Jako właściciele działki nr 61/3 obręb Chrzastawa Wielka chcielibyśmy w przyszłości stworzyć obszar który połączy wszystkie wspomniane wyżej funkcje w formie terenu rekreacyjno-sportowego z obszarem biologicznie czynnym na poziomie 80% zgodnie z założeniami zawartymi w projekcie Studium. Możliwość lokalizowania jedynie tymczasowych obiektów mocno ogranicza realizację wspomnianej inwestycji szczególnie w obszarze hotelarstwa. Istnieje możliwość stworzenia zespołu budynków modułowych i przestawianie ich co 180 dni z miejsca na miejsce, ale takie działania utrudnią funkcjonowanie nam jako inwestorowi, jak również Urzędowi, który dwa razy w roku będzie musiał rozpatrywać składane przez nas wnioski.</p> <p>Akceptujemy i rozumiemy Państwa argumentację przedstawioną w uzasadnieniu opublikowanym w Zarządzeniu Wójta Gminy Czernica Nr 0050.8.2023 z dnia 24, stycznia 2023 r., jak również powtórzoną podczas dyskusji publicznej 15 lutego 2023 r. dotyczącą przekroczenia bilansu terenu przeznaczonego pod potencjalną zabudowę mieszkaniową i w związku z tym wycofujemy naszą prośbę dotyczącą zmiany przeznaczenia terenu z 2.1 ZP+US na ML. Jednocześnie uprzejmie prosimy o usunięcie zapisu dotyczącego tymczasowości</p>				<p>punktu widzenia środowiskowego siedliska przyrodnicze. Sukcesja oraz zainwestowanie tego terenu obiektami trwale związanymi z gruntem stanowiłaby poważne zagrożenie dla ochrony środowiskowej, także w zakresie oddziaływania inwestycji na uwarunkowania rzeki Widawy (antropopresja). Na mniej więcej połowie działki występuje również obszar szczególnego zagrożenia powodzią ze średnim prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi (tj. raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia w zakresie zagospodarowania i prowadzonej działalności inwestycyjnej, wynikające z ustawy 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne. W zakresie powyższych terenów projekt studium podlegał uzgadnianiu z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska oraz Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, które to organy wyraziły jasne stanowisko, wskazujące, że realizacja na omawianym obszarze zabudowy (w formie trwałej) stwarzałaby istotne zagrożenie, zarówno pod względem ochrony przyrody, jak i ochrony bezpieczeństwa i ochrony mienia przed potencjalną powodzią. Wprowadzenie zmian projektowych, w zakresie wynikającym z uwagi, skutkowałoby koniecznością ponowienia procedury</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			nowoprojektowanej zabudowy na terenie 2.1 ZP+US. Zmiana o którą wnioskujemy była omawiana z Projektantem procedowanego Studium podczas dyskusji publicznej 15 lutego 2023 r.				uzgadniania projektu studium z ww. organami oraz wysokim ryzykiem odrzucenia nowych rozwiązań projektowych (i tym samym wydłużenia dalszej procedury planistycznej). Nadmienić należy również, że realizacja wszelkich inwestycji w tej części miejscowości mogłaby powodować szereg konfliktów społecznych dla mieszkańców miejscowości oraz pobliskich osiedli. Istotny jest również problem bezpiecznego dostępu drogowego do ww. terenu – obciążonego ryzykiem zalania podczas powodzi, ze względu na położenie w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
10.	16.03.2023	Osoby fizyczne*	W związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Czernica z dnia 24.01.2023 r. o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie obrębów geodezyjnych Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r., w nawiązaniu do art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) składam uwagę dotyczącą: zmiany przeznaczenia działki nr 181 obręb	dz. nr 181, obręb Chrzastawa Mała	1.1.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie – po poprzednim wyłożeniu projektu studium do publicznego wglądu dokonano zmian projektowych, polegających na przeznaczeniu działek o nr 172 i 174 (a także działek sąsiednich) pod teren zieleni parkowej oraz usług sport i rekreacji (ZP+US), o łącznej powierzchni ponad 4,6 ha. Rozszerzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych w zakresie usług hipoterapii będących na razie wyłącznie na etapie koncepcyjnym o kolejne hektary otwartej przestrzeni rolniczej, nie wydaje się działaniem racjonalnym z perspektywy gospodarowania przestrzenią.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>Chrząstawa Mała z terenów z przewagą użytkowania rolniczego na tereny z przewagą usług sportu i rekreacji.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>W nawiązaniu do poprzednio złożonej przez nas w dniu 30.11.2022 roku uwagi do Studium, obejmującej działki o nr. 172 i 174 obr. Chrząstawa Mała. Rada Gminy Czernica uwzględniła naszą uwagę i zmieniła przeznaczenie w/w działek, tak, że w obecnym projekcie zmiany SUIKZP z dnia 07.02.2023 r. obydwie działki znajdują się w obrębie terenu 1.1.ZP+US (dopuszczalne: obiekty usług hipoterapii, jeździectwa rekreacyjnego lub sportowego, o maksymalnej wysokości zabudowy nieprzekraczającej 10 m), za co niezmiernie dziękujemy.</p> <p>Po głębszych analizach, chcielibyśmy uzupełnić poprzednio złożoną uwagę i zawnioskować o dodatkowe objęcie tym przeznaczeniem innej działki, będącej naszą własnością, o numerze 181 obręb Chrząstawa Mała, znajdującej się w bliskiej odległości od w/w działek o numerach 172 i 174.</p> <p>Wiąże się to z tym, iż nasza córka w przyszłości być może będzie chciała zdecydować się na rozbudowę usług hipoterapii, jeździectwa rekreacyjnego lub sportowego o dodatkową krytą ujeżdżalnię, której wymiary podstawowe to 25x40 m, a działka nr 181 dzięki regularnej formie (prosty kwadrat) i większej powierzchni nadaje się w tym celu idealnie, czego niestety nie uzyskamy na działkach 172 i 174.</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>Wnioskowana działka o nr 181, obręb Chrzóstawa Mała przeznaczona jest w aktualnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r. pod tereny z przewagą użytkowania rolniczego oznaczony na rysunku studium symbolem „1.1.R”.</p> <p>Biorąc pod uwagę potencjalne możliwości rozwojowe - wynikające przede wszystkim z bezpośredniego sąsiedztwa Wrocławia przewiduje się rozległe tereny pod rozwój nowego mieszkalnictwa i usług. Realizując w/w politykę, Rada Gminy Czernica podjęła uchwałę Nr XXVI/180/09 z dnia 15 czerwca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzóstawa Mała, część północna w którym przeznaczyła dz. 180/2 obr. Chrzóstawa Mała pod tereny usług sportu i rekreacji położoną w sąsiedztwie wnioskowanej działki nr 181 obr. Chrzóstawa Mała, gm. Czernica.</p> <p>Przeznaczenie dodatkowe działki nr 181 obręb Chrzóstawa Mała pod tereny usług sportu i rekreacji, daje możliwość wykorzystania istniejącego obszaru uzbrojonego i zaopatrzonego w infrastrukturę techniczną co w połączeniu z uchwalonym prawem miejscowym na działce nr 180/2 oraz dogodną obsługą komunikacyjną, tworzyć będzie zwarty i czytelny układ funkcjonalno-</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>przestrzenny wpływając pozytywnie na szeroko pojęty ład przestrzenny.</p> <p>Warto podkreślić, że istniejący dojazd od ul. Wrocławskiej oraz ul. Parkowej nie wymusza potrzeby wyznaczania nowych terenów pod komunikację publiczną, a co za tym idzie nie będzie generować kosztów wypłaty odszkodowań przez gminę wskutek wywłaszczeń nieruchomości na realizację celów publicznych.</p> <p>Kolejnym argumentem przemawiającym za przeznaczeniem działki nr 181 obręb Chrzastawa Mała pod teren z przewagą usług sportu i rekreacji jest brak negatywnego oddziaływania na obszary związane z ochroną przyrody, tj. obszary Natura 2000, dziedzictwa kulturowego i zabytków, niska bonitacja gleby (przeważają L1V), a także wyeliminowanie ryzyka spowodowanego zagrożeniem powodziowym co przyspieszy i ułatwi proces inwestycyjny. Na podstawie art. 171 ust. 8 i 9 ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (t.j. Dz. U. z2017r., poz. 1121), Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej dokonał w 2022 r. aktualizacji map zagrożenia powodziowego (MZP) oraz map ryzyka powodziowego (MRP), na których zostały przedstawione obszary, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1121).</p> <p>Podsumowując, analiza aktualnego stanu zagospodarowania oraz zainwestowania (sieci uzbrojenia technicznego, układ komunikacyjny),</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			możliwość zaopatrzenia w wodę, uwarunkowania przyrodnicze, uwzględnienie uwagi dot. zmiany przeznaczenia działek o numerach 172 i 174 na tereny 1.1 .ZP+US oraz potrzeba aktywizacji nowych terenów usługowych wykazuje wszelkie przesłanki uzasadniające przeznaczenie wnioskowanej działki, wpisując się w kierunki rozwoju polityki przestrzennej gminy Czernica.				
11.	17.03.2023	Osoba fizyczna*	<p>1. Działka nr 579.</p> <p>W projekcie studium działka jest przeznaczona pod zalesienie (oznaczona jako ZL).</p> <p>Obecnie brak jest użytku leśnego na terenie tej działki.</p> <p>Wnoszę o wycofanie tej działki z przeznaczenia pod zalesienie.</p> <p>Działka nr 579 jest jedną z trzech działek ewidencyjnych (579, 578,577) które stanowią jako całość jedną działkę rolną. Ujednoczenie ich przez takie samo przeznaczenie wszystkich trzech działek znacznie ułatwi ich użytkowanie i zagospodarowanie.</p> <p>Ponadto przez działkę tą przebiega gazociąg, który będzie modernizowany (gazociąg relacji Jelcz-Nieciszów). Umowa służebności na rzecz Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. (potwierdzona aktem notarialnym) zawiera zapisy o ograniczeniu prawa każdorazowego właściciela nieruchomości m.in. do sadzenia drzew w jego pasie eksploatacyjnym (stosownie do rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim</p>	dz. nr 577, 578, 579, 598/7, 598/8, 119, 42/5, 42/6, 42/14, obręb Chrząstawa Wielka	<p>dz. nr 577, 578: 2.6.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego</p> <p>dz. nr 579, 598/7, 598/8: 2.5.ZL – tereny z przewagą lasów i zalesień</p> <p>dz. nr 119: 2.4.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego</p> <p>dz. nr 42/5, 42/6: 2.3.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego; 2.2.ZL – tereny</p>	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: 1) zmiany kierunku przeznaczenia z terenów z przewagą lasów i zalesień (ZL) na tereny z przewagą użytkowania rolniczego (R), w ramach działek nr 579, 598,7, 598,8, 42/14 i części działek nr 42/5 i 42/6 – projekt zmiany Studium przewiduje pozostawienie oraz kształtowanie zwartych kompleksów leśnych na obszarze obrębów Chrząstawa Mała i Chrząstawa Wielka, w tym poprzez usankcjonowanie obszarów predestynowanych do zalesienia i ustalonych na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie wskazuje się, że ustalony w projekcie Studium kierunek zmian w przeznaczeniu terenów (ZL) nie oznacza jednocześnie zakazu prowadzenia na działce uprawy rolnej, ani tym samym konieczności jej zalesienia, ponieważ Studium nie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie). Bezasadne jest więc ustanawianie na tej działce przeznaczenia jej pod zalesienie, skoro nie będzie można w pełni tego przeznaczenia zrealizować.</p> <p>Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia mojej uwagi z dnia 30.11.2022 r., że „ustalony w projekcie Studium kierunek zmian w przeznaczeniu terenów (ZL) nie oznacza jednocześnie zakazu prowadzenia na działce uprawy rolnej, ani tym samym konieczności jej zalesiania” wskazuje, że ustalenie na niej zalesienia jest bezcelowe.</p> <p>Ustalenia Studium nie powinny być jedynie teoretyczne, ale dające możliwość efektywnego, praktycznego zastosowania. Jako rolnik nie mogę swobodnie decydować o kierunku jej wykorzystania na cele rolnicze, również nie mogę swobodnie jej zalesić (co również jako rolnik mogę zrobić) poprzez ograniczenia w postaci przebiegającego przez nią gazociągu. Przepisy prawne dotyczące rolnictwa jak i wymogi Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa nie są stałe i cały czas się zmieniają, więc odpowiedź na moją uwagę, że nie mam zakazu swobodnej uprawy rolnej ani nie mam nakazu zalesiania (według aktualnej wiedzy Urzędu Gminy) na dzień dzisiejszy, nie jest wiążąca w przypadku zmiany poszczególnych przepisów prawa czy zmiany wymogów ARiMR dotyczących prowadzenia na działce upraw rolnych.</p> <p>2. Działki 577,578,579.</p>		<p>z przewagą lasów i zalesień</p> <p>dz. nr 42/14: 2.3.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego;</p>		<p>stanowi aktu prawa miejscowego, w myśl art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie Studium (jeśli zachodzi taka konieczność) możliwe jest także pozostawienie rolniczego przeznaczenia na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).</p> <p>2) zmiany kierunku przeznaczenia terenu w ramach działek nr 577, 578 i 579, polegającym na dopuszczeniu realizacji zabudowy zagrodowej (siedliskowej) oraz zmiany kierunku przeznaczenia terenu w ramach działki nr 119, polegającej na dopuszczeniu realizacji zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej (siedliskowej), ze względu na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wymagania prawne, w szczególności wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 pkt 4 oraz art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</li> <li>- położenie działek poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej, czyli obszaru będącego (w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczającego w ramach działki mieszkaniowe przeznaczenie terenu) podstawą do sklasyfikowania obszaru,</li> </ul>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>Obecnie powyższe trzy działki ewidencyjne stanowią jedną działkę rolną i są użytkowane rolniczo.</p> <p>W projekcie studium działki nr 577 i 578 oznaczone są jako działki rolne, a działka nr 579 przeznaczona jest pod zalesienie.</p> <p>Wnoszę o zmianę sposobu zagospodarowania działek 577, 578, 579 i:</p> <p>a) Ustanowienie ich jako przeznaczonych na działkę siedliskową z możliwością budowy zagrodowej.</p> <p>Biorąc pod uwagę, że rolnictwo jest przez Urząd Gminy obecnie propagowane w Chrzęstawie poprzez powiększanie terenów pod działalność rolniczą (przekształcanie terenów w obecnym Studium przeznaczonych pod budowę mieszkaniową na tereny rolne), powinna być stworzona również możliwość jego rozwoju. Dla mnie jako osoby mieszkającej od urodzenia w Chrzęstawie Wielkiej będzie to możliwe po zmianie przeznaczenia działki w Studium na dającą mi możliwość budowy typu zagrodowego, co umożliwi wybudowanie domu na własnej ziemi otrzymanej od rodziców oraz kontynuowanie działalności rolniczej.</p> <p>3. Działki nr 598/7 i 598/8.</p> <p>Obydwie działki ewidencyjne stanowią całościowo jedną działkę rolną.</p> <p>Działki te w projekcie studium przeznaczone są pod zalesienie.</p> <p>-Wnoszę o wycofanie tej działki z przeznaczenia pod zalesienie.</p> <p>Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia</p>				<p>jako możliwego do przeznaczenia na cele mieszkaniowe,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „Bilansu terenów przeznaczonych pod budowę. Gmina Czernica”, na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</li> <li>- brak dostępu do podstawowych sieci infrastruktury technicznej oraz do zrealizowanej (tj. utwardzonej lub wyasfaltowanej i uzbrojonej) drogi publicznej. Położone poza granicami działek drogi gminne, pełniące funkcję dróg dojazdowych do gruntów rolnych, nie spełniają ww. warunków.</li> </ul> <p>3) zmiany kierunku przeznaczenia terenów w ramach działek nr 598/7 i 598/8, przeznaczając je na tereny z przewagą zieleni parkowej i usług sportowo rekreacyjnych (ZP+US), ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo ze złożem piasku, będącym w czynnej eksploatacji na podstawie obowiązujących koncesji górniczych. Do czasu ustania eksploatacji rozwój funkcji sportowo-rekreacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie złoża nie jest wskazany. Zgodnie z zapisami Studium, rekultywacja terenu z przewagą obiektów związanych z eksploatacją górniczą (PE) może</p>



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>mojej uwagi z dnia 30.11.2022 r., że „ustalony w projekcie Studium kierunek zmian w przeznaczeniu terenów (ZL) nie oznacza jednocześnie zakazu prowadzenia na działce uprawy rolnej, ani tym samym konieczności jej zalesiania” wskazuje, że ustalenie na niej zalesienia jest bezcelowe.</p> <p>Ustalenia Studium nie powinny być jedynie teoretyczne, ale dające możliwość efektywnego, praktycznego zastosowania. Przepisy prawne dotyczące rolnictwa jak i wymogi Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa nie są stałe i cały czas się zmieniają, więc odpowiedź na moją uwagę, że nie mam zakazu swobodnej uprawy rolnej ani nie mam nakazu zalesiania (według aktualnej wiedzy Urzędu Gminy) na dzień dzisiejszy, nie jest wiążąca w przypadku zmiany poszczególnych przepisów prawa czy zmiany wymogów ARiMR dotyczących prowadzenia na działce upraw rolnych.</p> <p>-Wnoszę o zmianę sposobu zagospodarowania tych działek i ustanowienie ich jako przeznaczonych na tereny z przewagą zieleni parkowej i usług sportowo rekreacyjnych (ZP+US).</p> <p>Za takim przeznaczeniem przemawia położenie tych działek. W bliskiej odległości znajdują się tereny usług sportu rekreacji z akwenami wodnymi, osiedla mieszkaniowe, las.</p> <p>4. Działki nr 42/5, 42/6,42/14.</p> <p>Te trzy działki ewidencyjne stanowią w całości jedną działkę rolną.</p>				<p>nastąpić w kierunku leśnym, rolnym lub do wykorzystania rekreacyjnego. Kierunek ten zostaje jednak określony na podstawie odrębnych postanowień i decyzji, a jego docelowe przeznaczenie będzie musiało być zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na tym etapie nie jest znany termin zakończenia eksploatacji złoża ani ostateczny kierunek rekultywacji całego terenu PE, W związku z powyższym zmiana kierunków przeznaczenia przedmiotowych nieruchomości z terenu ZL na teren ZP+US (z dopuszczeniem zabudowy) nie wydaje się zasadna.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>W projekcie studium działka nr 42/5 w części jest przeznaczona pod zalesienie, a w części jako działka rolna; działka 42/6 w części jest przewidziana pod zalesienie, a w części jako działka rolna; działka nr 42/14 w części jest przewidziana pod zalesienie a w części jako działka rolna.</p> <p>Wnoszę o wycofanie przeznaczenia tych działek pod zalesienie w tych ich częściach na których zostało ono ustanowione. Taki przeznaczenie działek, który każdą działkę rozdziela na różne sposoby przeznaczenia w każdej jej części w znaczny sposób utrudni jej zagospodarowanie i zaplanowanie sposobu jej użytkowania w przyszłości.</p> <p>Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia mojej uwagi z dnia 30.11.2022 r., że „ustalony w projekcie Studium kierunek zmian w przeznaczeniu terenów (ZL) nie oznacza jednocześnie zakazu prowadzenia na działce uprawy rolnej, ani tym samym konieczności jej zalesiania” wskazuje, że ustalenie na niej zalesienia jest bezcelowe.</p> <p>Ustalenia Studium nie powinny być jedynie teoretyczne, ale dające możliwość efektywnego, praktycznego zastosowania. Przepisy prawne dotyczące rolnictwa jak i wymogi Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa nie są stałe i cały czas się zmieniają, więc odpowiedź na moją uwagę, że nie mam zakazu swobodnej uprawy rolnej ani nie mam nakazu zalesiania (według aktualnej wiedzy Urzędu Gminy) na dzień dzisiejszy, nie jest wiążąca w przypadku</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>zmiany poszczególnych przepisów prawa czy zmiany wymogów ARiMR dotyczących prowadzenia na działce upraw rolnych.</p> <p>5. Działka nr 119.</p> <p>W aktualnie obowiązującym studium działka ta przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową.</p> <p>W projekcie studium działka oznaczona jest jako działka rolna.</p> <p>-Wnoszę o pozostawienie w studium działki nr 119 jako działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.</p> <p>Działka ta położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie działek zabudowanych jak i działek przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową. W MPZP, który obejmuje teren bezpośrednio przy tej działce, w minimalnej odległości jest wyznaczona droga (od ulicy Skowronkowej). Użytkowanie tego terenu rolniczo (położonego w tak bliskiej odległości od budynków już istniejących jak i tych, które powstaną) jest uciążliwe również dla tamtejszych mieszkańców.</p> <p>Działka nr 119 położona jest na terenie który od około 20 lat w studium przewidziany był pod zabudowę mieszkaniową (a na pewno od 18 lat, odkąd działka ta jest moją własnością). Niezrozumiała jest zmiana przeznaczenia tych działek, będących własnością osób prywatnych z zabudowy mieszkaniowej na działki rolne podczas gdy w całej Chrzastawie Wielkiej i Małej powstają osiedla deweloperskie.</p> <p>Jeśli chodziło by o obawę aby nie sprzedać tych gruntów deweloperom, którzy budowali</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>by kolejne osiedle, projekt zawierałby chociaż przeznaczenie tych działek na działki rolne z możliwością budowy zagrodowej, a tak nie jest. W takim przypadku, ktoś kto mieszka w Chrząstawie od urodzenia, posiada swoją ziemię, często będącą w rodzinie od pokoleń, nie może wybudować domu na własnej ziemi tylko jest zmuszony kupić dom lub działkę budowlaną od dewelopera. Natomiast działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w obecnym studium, które nie zostały sprzedane deweloperom i pozostały w rękach prywatnych zostały zamienione na działki rolne w projekcie nowego studium.</p> <p>- Jeśli nie będzie możliwe pozostawienie działki nr 119 jako przewidzianej pod zabudowę mieszkaniową wnoszę o ustanowienie jej jako przeznaczonej na działkę siedliskową z możliwością budowy zagrodowej.</p> <p>Biorąc pod uwagę, że rolnictwo jest przez Urząd Gminy obecnie propagowane w Chrząstawie poprzez powiększanie terenów pod działalność rolniczą (w wyniku wycofania części działek z przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową i ustanowienie ich jako rolnych), powinna być stworzona również możliwość jego rozwoju. Dla mnie jako osoby mieszkającej od urodzenia w Chrząstawie Wielkiej będzie to możliwe po zmianie przeznaczenia działki w Studium na dającą mi możliwość budowy typu zagrodowego, co umożliwi wybudowanie domu na własnej ziemi otrzymanej od rodziców oraz</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			kontynuowanie działalności rolniczej. Zwracam się do Wójta Gminy Czernica jak i Rady Gminy Czernica o sprawiedliwe uczciwe rozpatrzenie wniesionych przeze mnie uwag. Zwracam się również z prośbą o nie pomijanie rdzennych mieszkańców Chrząstaw na rzecz promowania zabudowy deweloperskiej.				
12.	17.03.2023	Osoba fizyczna*	Działając w imieniu własnym wnoszę o wpis do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica zapisów dotyczących następujących nieruchomości o numerze ewidencyjnym działki: 15/4 położonej na terenie gminy Czernica, we wsi Chrząstawa Mała. W/w nieruchomość znajdują się w obszarze potencjalnego występowania złóż kruszyw naturalnych, zaś w przypadku udokumentowania występowania złóż, obszar ten uzyskuje w Studium status terenu powierzchniowej eksploatacji złóż, co potwierdza Opinia Geologiczna dotycząca występowania złoża kruszywa naturalnego z roku 2020, którą przedkładałam w załączeniu do niniejszego pisma. Z góry dziękuję za pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku. Załączniki: - Opinia geologiczna	dz. nr 15/4, obręb Chrząstawa Mała	1.1.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie – obecnie brak jest formalnoprawnych podstaw do objęcia działki kierunkiem przeznaczenia terenu pod powierzchniową eksploatację złóż oraz objęcia złoża przytoczonego w uwadze (podstawa prawna art. 10 ust. 1 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Jednocześnie, na podstawie analizy „ <i>Bilansu zasobów złóż kopali w Polsce wg. Stanu na 31 XII 2021 r.</i> ” wynika, że na wnioskowanej działce brak jest ujawnionego złoża kopalin. Objęcie działki wnioskowanym przeznaczeniem możliwe będzie dopiero po ujawnieniu złoża.
13.	17.03.2023	Osoby fizyczne*	Zgodnie z art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie,	dz. nr 104, obręb Chrząstawa Wielka	2.4.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - brak jest formalnoprawnych podstaw do objęcia całej działki nr 104 mieszkaniowym kierunkiem przeznaczenia terenu (M) lub

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany Studium w wyżej wymienionym zakresie, składam uwagi:</p> <p>1 Działka nr ew. 104, obręb Chrzastawa Wielka, położona w Chrzastawie Wielkiej przy ul. Leśnej</p> <p>Treść uwagi: w/w działka leży bezpośrednio przy ul. Leśnej i w złożonym wniosku do zmiany Studium, wnioskowaliśmy o zmianę przeznaczenia z działki rolnej na działkę do zabudowy mieszkaniowej. Jakakolwiek działalność rolnicza jest utrudniona ze względu na bardzo słabą jakość gleby (V i VI klasa ziemi). Poza tym leży przy utwardzonej drodze ze wszystkimi mediami, co nie będzie powodować kosztów ze strony gminy związanych z wybudowaniem podstawowej infrastruktury. Jednocześnie przylega do działki nr 103, która w całości przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową.</p> <p>O zmianę przeznaczenia naszej działki staraliśmy się bezskutecznie od 2007 roku, gdzie w międzyczasie zostało uwzględnionych wiele wniosków o zmianę przeznaczenia działek z rolnych na budowlane, w tym w/w działka nr 103, bezpośrednio przylegająca do naszej działki (działka nr 104). W projekcie planowanego Studium znalazło się wiele terenów, którym proponuje się zmienić przeznaczenie z rolnej na budowlaną, pomimo</p>				<p>przeznaczenia pod zabudowę rekreacyjną pensjonatową lub rezydencjonalną (ML), ze względu na następujące czynniki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wymagania prawne, w szczególności wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 pkt 4 oraz art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</li> <li>- położenie wschodniej części działki poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, czyli obszaru będącego (w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczającego w ramach działki mieszkaniowe przeznaczenie terenu) podstawą do sklasyfikowania obszaru, jako możliwego do przeznaczenia na cele mieszkaniowe,</li> <li>- ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „<i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i>”, na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</li> <li>- wprowadzenie po poprzednim wyłożeniu projektu studium zmian projektowych, polegających na przeznaczeniu części działki pod funkcje mieszkaniowe o powierzchni</li> </ul>



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			przez całą długość działki prowadzi droga gruntowa. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku				
15.	17.03.2023	Osoba fizyczna*	<p>Wniosek: Zmiana przeznaczenia działki nr 556 z działki rolnej na działkę usług sportu i rekreacji.</p> <p>Uzasadnienie: Ww. działka znajduje się w odległości 45m od drogi (ul. Kwiatowa), 50m od najbliższego budynku oraz 3m od działki o przeznaczeniu siedliskowym, (wizualizacja przedstawiona na zdjęciu poniżej) w związku z tym nie ma dużej odległości od infrastruktury oraz mediów. Zmiana przeznaczenia tej działki ułatwi mi rozwój mojego gospodarstwa rolnego oraz planowanej w przyszłości działalności rolniczo-usługowej między innymi przez otwarcie agroturystyki połączonej z hipoterapią oraz sprzedażą i produkcją ekologicznych przypraw i herbat, a także z prowadzeniem warsztatów dla dzieci pozwalających zapoznać się jak powstają podstawowe produkty codziennego użytku.</p> <p>Gleba na ww. działce jest IV klasy, tak więc nie stanowi atrakcyjnego terenu jeśli chodzi o uprawy.</p>	dz. nr 556, obręb Chrzastawa Wielka	2.6.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	<p>Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- położenie w ramach terenów predestynowanych do pełnienia funkcji rolnej (bez prawa zabudowy),</li> <li>- położenie działki z dala od obszaru o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,</li> <li>- brak dostępu do podstawowych sieci infrastruktury technicznej oraz do zrealizowanej (tj. utwardzonej lub wyasfaltowanej i uzbrojonej) drogi publicznej,</li> <li>- wprowadzenie po poprzednim wyłożeniu projektu studium zmian projektowych, polegających na przeznaczeniu wnioskowanych przez właścicielkę działek o nr 462 i 463 pod tereny z przewagą skoncentrowanej aktywności gospodarczej w tym związanej z produkcją rolniczą i obsługą produkcji rolniczej (PR) o łącznej powierzchni ok. 1,7 ha.</li> </ul>



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
16.	20.03.2023	Osoba fizyczna*	dotyczy: działek nr 565 i nr 566, AM-1 obręb Chrzastawa Wielka, zlokalizowanych przy drodze, oznaczonej w studium i m.p.z.p symbolem: „11 KDD”, UWAGI DO PROJEKTU STUDIUM (Nr 1/2023) Na podstawie art. 11 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 503 z późn. zm.), w związku z przystąpieniem Gminy Czernica do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r.”, ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XVIII/185/2020 roku Rady Gminy Czernica z dnia 9 września 2020 roku (...), w zakresie obrębów geodezyjnych Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka, oraz w związku z Obwieszczeniem Wójta Gminy Czernica z dnia 24 stycznia 2023 roku o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, w zakresie obrębów geodezyjnych Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka - niniejszym wnoszę do ustaleń przyjętych w projekcie zmiany studium lub w projekcie oddziaływania na środowisko następujące uwagi: w części dotyczącej: działek: nr 465 i nr 466, AM-1 obręb Chrzastawa Wielka, zlokalizowanych przy	dz. nr 465, 466, obręb Chrzastawa Wielka	2.6.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na: - wymagania prawne, w szczególności wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 pkt 4 oraz art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - brak dostępu do podstawowych sieci infrastruktury technicznej oraz do zrealizowanej (tj. utwardzonej lub wyasfaltowanej i uzbrojonej) drogi publicznej, - położenie w ramach obszarów otwartej przestrzeni rolniczej – predestynowanych do podtrzymania funkcji rolniczej, - bezpośrednie sąsiedztwo ze złożem piasku, będącym w czynnej eksploatacji na podstawie obowiązujących koncesji górniczych. Do czasu ustania eksploatacji rozwój funkcji sportowo-rekreacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie złoża nie jest wskazany. Zgodnie z zapisami Studium, rekultywacja terenu z przewagą obiektów związanych z eksploatacją górniczą (PE) może nastąpić w kierunku leśnym, rolnym lub do wykorzystania rekreacyjnego. Kierunek ten zostaje jednak określony na podstawie odrębnych postanowień i decyzji, a jego docelowe przeznaczenie będzie musiało być zgodne z obowiązującym miejscowym planem

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>drodze, oznaczonej w studium i m.p.z.p symbolem: „11 KDD”, w zakresie:</p> <p>wnoszę o uwzględnienia w projekcie studium zmiany przeznaczenia terenów/gruntów, w obrębie działek nr 465 oraz nr 466 obecnie „R” na tereny przeznaczone pod zieleń parkowa oraz usługi sportu i rekreacji”, „ZP” i „US”.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Działka nr 465 oraz sąsiadująca z nią działka nr 466, obręb Chrzastawa Wielka, zlokalizowane są przy drodze, oznaczonej w m.p.z.p symbolem: „11 KDD”. Obecnie tereny te ze względu na duże zadrzewienie i zakrzaczenie nie są wykorzystywane rolniczo. W układzie przestrzennym tereny, o których mowa wyżej sąsiadują z terenami oznaczonymi w projekcie zmiany studium symbolem „PE”.</p> <p>Mając na uwadze przewidziany w obecnym planie studium sposób zagospodarowania przestrzennego terenów sąsiednich oraz ograniczoną możliwość wykorzystania terenów działek 465 oraz 466 na cele rolne, zasadnym jest aby grunty - działki o nr: 465 i 466 przewidziane w planie obecnego planu studium jako grunty rolne przeznaczyć pod „zielen parkowa oraz usługi sportu i rekreacji”, oznaczone symbolem „ZP” i „US”.</p> <p>Zmiana przeznaczenia działek na tereny „zieleni oraz usług sportu i rekreacji”, w naszej ocenie nie zaburzy gospodarki i ładu przestrzennego wsi Chrzastawa Wielka, a stanowić będzie uzupełnienie dużego</p>				<p>zagospodarowania przestrzennego. Na tym etapie nie jest znany termin zakończenia eksploatacji złoża ani ostateczny kierunek rekultywacji całego terenu PE, W związku z powyższym zmiana kierunków przeznaczenia przedmiotowych nieruchomości z terenu R na teren ZP i US (ew, ZP+US) (z dopuszczeniem zabudowy) nie wydaje się zasadna.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			kompleksu terenów, oznaczonych symbolem „PE”, które zapewne wykorzystane zostaną pod wody. Liczymy na Pana przychylność i akceptację naszych uwag oraz ich uwzględnienie w projekcie zmiany studium.				
17.	31.03.2023	Osoba fizyczna*	Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia	dz. nr 416/2,	2.6.MU - tereny	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - brak

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części rolnej działki nr 416/2, obręb 0002, Chrzastawa Wielka, jednostka ewidencyjna 022301. .2, Czernica na cele mieszkaniowe</p> <p>Prośbę zmiany przeznaczenia działki uzasadniam faktem, że część z działki 416/2 jest już przeznaczona na cele mieszkaniowe i dojazd do działki rolnej byłby utrudniony gdyż przebiega przez teren mieszkaniowy, brak dojazdu od drugiej strony. Poza tym biorąc pod uwagę klasę ziemi nie planuje się na tej działce prowadzenia działalności rolnej. W tej samej linii zabudowania istnieją już tereny mieszkaniowe.</p>	<p>obręb Chrzastawa Wielka</p>	<p>z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą</p> <p>2.6.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego</p>		<p>jest formalnoprawnych podstaw do objęcia całej działki mieszkaniowo-usługowym kierunkiem przeznaczenia terenu (MU), ze względu na następujące czynniki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wymagania prawne, w szczególności wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 pkt 4 oraz art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</li> <li>- położenie wnioskowanej części działki poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej, czyli obszaru będącego (w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczającego w ramach działki mieszkaniowe przeznaczenie terenu) podstawą do sklasyfikowania obszaru, jako możliwego do przeznaczenia na cele mieszkaniowe,</li> <li>- ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „<i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i>”, na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</li> <li>- brak dostępu południowej części działki do podstawowych sieci infrastruktury technicznej oraz do zrealizowanej (tj. utwardzonej lub</li> </ul>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
							wyafaltowanej i uzbrojonej) drogi publicznej. Położona przy południowej granicy działki droga gminna (droga rolna) nie spełnia ww. warunków, - chłonność inwestycyjną części działki objętej mieszkaniowo-usługowym kierunkiem przeznaczenia terenu i terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obowiązującym miejscowym planie – przedmiotowa część działki nie została dotychczas zainwestowana.
18.	31.03.2023	Osoba fizyczna*	Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części rolnej działki nr 416/1, obręb 0002, Chrzastawa Wielka, jednostka ewidencyjna 022301...2, Czernica na cele mieszkaniowe. Prośbę zmiany przeznaczenia działki uzasadniam faktem, że część z działki 416/1 jest już przeznaczona na cele mieszkaniowe i dojazd do działki rolnej byłby utrudniony gdyż przebiega przez teren mieszkaniowy, brak dojazdu od drugiej strony. Poza tym biorąc pod uwagę klasę ziemi nie planuje się na tej działce prowadzenia działalności rolnej. W tej samej linii zabudowania istnieją już tereny mieszkaniowe.	dz. nr 416/1, obręb Chrzastawa Wielka	2.6.MU - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą  2.6.R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - brak jest formalnoprawnych podstaw do objęcia całej działki mieszkaniowo-usługowym kierunkiem przeznaczenia terenu (MU), ze względu na następujące czynniki: - wymagania prawne, w szczególności wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 pkt 4 oraz art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - położenie wnioskowanej części działki poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej, czyli obszaru będącego (w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczającego w ramach działki mieszkaniowe przeznaczenie terenu) podstawą do sklasyfikowania obszaru, jako możliwego do przeznaczenia na

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
							<p>cele mieszkaniowe,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „<i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i>”, na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</li> <li>- brak dostępu południowej części działki do podstawowych sieci infrastruktury technicznej oraz do zrealizowanej (tj. utwardzonej lub wyasfaltowanej i uzbrojonej) drogi publicznej. Położona przy południowej granicy działki droga gminna (droga rolna) nie spełnia ww. warunków.</li> </ul>
<b>UWAGI ZŁOŻONE USTNIE DO PROTOKOŁÓW PODCZAS DYSKUSJI PUBLICZNYCH</b>							
19.	09.02.2023	Mieszkaniec gminy	Głos w dyskusji zabrał właściciel nieruchomości 15/4 obręb Chrzastawa Mała, iż nieruchomość znajduję się w obszarze potencjalnego występowania złóż kruszyw naturalnych i w związku z powyższym należałoby wprowadzić taki obszar do Studium.	dz. nr 15/4, obręb Chrzastawa Mała	1.1.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie – obecnie brak jest formalnoprawnych podstaw do objęcia działki kierunkiem przeznaczenia terenu pod powierzchnią eksploatację złóż oraz ujęcia złoże przytoczonego w uwadze (podstawa prawna art. 10 ust. 1 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Jednocześnie, na podstawie analizy „ <i>Bilansu zasobów złóż kopali w Polsce wg. Stanu na 31 XII 2021 r.</i> ” wynika, że na wnioskowanej działce brak jest

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
							ujawnionego złoża kopalni. Objęcie działki wnioskowanym przeznaczeniem możliwe będzie dopiero po ujawnieniu złoża.
20.	09.02.2023	Mieszkanie gminy	Zainteresowany mieszkaniec (brat właściciela działki nr 211/5 obręb Chrzęstawa Mała) zwrócił się z zapytaniem czy jest możliwość wprowadzenia na jej obszarze w całości przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego.	dz. nr 211/5, obręb Chrzęstawa Mała	1.1.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego  1.3.MU - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - brak jest formalnoprawnych podstaw do objęcia całej działki mieszkaniowo-usługowym kierunkiem przeznaczania terenu (MU), ze względu na następujące czynniki: - wymagania prawne, w szczególności wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 pkt 4 oraz art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - położenie wnioskowanej części działki poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej, czyli obszaru będącego (w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczającego w ramach działki mieszkaniowe przeznaczenie terenu) podstawą do sklasyfikowania obszaru, jako możliwego do przeznaczenia na cele mieszkaniowe, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „ <i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i> ”, na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
							przestrzennym, - możliwość zainwestowania części działki, objętej mieszkaniowo-usługowym kierunkiem przeznaczenia terenu w projekcie studium.
21.	09.02.2023	Mieszkańcy gminy	Właściciele działki plus Rodzice, dzieci właścicieli pytają dlaczego tak mały obszar został przeznaczony pod zabudowę na działkach 145/3 oraz 145/2 obręb Chrzastawa Wielka. Zainteresowani nie zgadzają się z propozycja przyjętą w projekcie Studium, ze względu na fakt, że na Osiedlu Ziołowym I i II tereny te zostały zmienione w całości, a im zostały okrojone paski 50m. Właściciele chcą postawić pojedyncze domy, a nie jak Deweloper całe osiedla. Rozwiązania przyjęte w Studium w 2013 roku były dla nich bardziej obiecujące, ponieważ tam całe działki były przeznaczone pod MN.	dz. nr 145/2, 145/3, obręb Chrzastawa Wielka	2.3.R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego  2.4.M – teren z przewagą zabudowy mieszkaniowej	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - brak jest formalnoprawnych podstaw do objęcia całej działki nr 145/2 i 145/3 mieszkaniowym kierunkiem przeznaczenia terenu (M), ze względu na następujące czynniki: - wymagania prawne, w szczególności wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 pkt 4 oraz art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - położenie wnioskowanych części działek poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej, czyli obszaru będącego (w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczającego w ramach działki mieszkaniowe przeznaczenie terenu) podstawą do sklasyfikowania obszaru, jako możliwego do przeznaczenia na cele mieszkaniowe, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „ <i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i> ”, na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. oraz ust. 2 pkt 1 ustawy



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
							o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - wprowadzenie po poprzednim wyłożeniu projektu studium zmian projektowych, polegających na przeznaczeniu części działki nr 145/2 o powierzchni ponad 3000 m <sup>2</sup> i części działki nr 145/3 o powierzchni prawie 13000 m <sup>2</sup> pod funkcje mieszkaniowe, - konieczność wyważenia interesu prywatnego oraz publicznego, zwłaszcza w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy – północno-wschodnia część działki posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej, których przebieg został zakończony na wysokości działki nr 55/185. Tym samym przeznaczona pod funkcje mieszkaniowe część działki spełnia warunki art. 1 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina nie zakłada dalszej rozbudowy infrastruktury technicznej oraz rozbudowy dalszej części ul. Lubczykowej (w kierunku północno-zachodnim).
22.	09.02.2023	Mieszkanka gminy	Właścicielka działki 145/2 obręb Chrzastawa	dz. nr 145/2,	2.3.R – tereny z	Nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - brak

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			Wielka zgłosiła uwagę, że jeżeli cała działka nie może być przeznaczona pod MN, ani też cała część wzdłuż ulicy Lubczykowej, to prosi o wyznaczenia paska pod zabudowę wzdłuż granicy z działką siostry, tj. numer 145/3.	obręb Chrzóstawa Wielka	przewagą użytkowania rolniczego  2.4.M – teren z przewagą zabudowy mieszkaniowej		jest formalnoprawnych podstaw do objęcia części działki wzdłuż granicy z działką nr 145/3 mieszkaniowym kierunkiem przeznaczania terenu (M), ze względu na następujące czynniki: - wymagania prawne, w szczególności wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 pkt 4 oraz art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - położenie wnioskowanej części działki poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej, czyli obszaru będącego (w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczającego w ramach działki mieszkaniowe przeznaczenie terenu) podstawą do sklasyfikowania obszaru, jako możliwego do przeznaczenia na cele mieszkaniowe, - ograniczenie wynikające z konieczności zapewnienia zgodności zmiany Studium z wynikami „ <i>Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina Czernica</i> ”, na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - wprowadzenie po poprzednim wyłożeniu projektu studium zmian projektowych, polegających na przeznaczeniu części działki pod

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
							funkcje mieszkaniowe o powierzchni ponad 3000 m <sup>2</sup> .

\* - dane zostały utajnione w związku z ochroną danych osobowych

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LI/485/2023

Rady Gminy Czernica

z dnia 24 maja 2023 r.

DANE PRZESTRZENNE TWORZONE DLA ZMIANY  
STUDIUM

Zalacznik5.gml

**Uzasadnienie**  
**DO UCHWAŁY NR LI/485/2023**  
**RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 24 maja 2023 r.

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

1. Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXIII/238/2021 Rady Gminy Czernica z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r.

2. Celem zmiany Studium jest dostosowanie ustaleń kierunkowych do nowych strategicznych priorytetów i uwarunkowań związanych z:

- rozwojem funkcjonalno-przestrzennym (docelowe uporządkowanie miejscowych planów w obrębach Chrzęstawa Mała i Chrzęstawa Wielka oraz dostosowanie ich zapisów do faktycznie istniejącej zabudowy);

- zmieniającymi się uwarunkowaniami środowiskowymi w obrębach geodezyjnych Chrzęstawa Mała i Chrzęstawa Wielka (w szczególności zmian obszarów szczególnego zagrożenia powodzią).

3. Projektem zmiany Studium objęto obszar obrębów geodezyjnych Chrzęstawa Mała i Chrzęstawa Wielka. Obszar ten pokrywa około 33% powierzchni gminy.

4. Projekt zmiany Studium poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

5. Ujednoliconą treść studium jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 z 2004 r. poz. 1233).

Uchwalone przez Radę Gminy Czernica zmienione studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy prawnej do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast może stanowić wytyczne do ich wydawania. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym (ogólnym), określa uwarunkowania (przyrodnicze, kulturowe, społeczne i ekonomiczne) oraz określa kierunki rozwoju gminy. Ponadto, jest dokumentem koordynacyjnym, określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej oraz precyzującym możliwe działania na rzecz rozwoju zagospodarowania poszczególnych terenów. Polityka przestrzenna określona w studium stanowi wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**Streszczenie procedury formalno-prawnej**

Wójt Gminy Czernica dnia 1 września 2021 r. ogłosił, zgodnie z art. 11 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), o podjęciu przez Radę Gminy Czernica uchwały Nr XXIII/238/2021 Rady Gminy Czernica z dnia 23 lutego 2021 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r.* Równocześnie, zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium. Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), Wójt Gminy Czernica

wystąpił również do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu zmiany Studium.

Przed rozpoczęciem procedury planistycznej, w sprawie zmiany Studium wpłynęły 22 wnioski od osób prywatnych, z których 4 rozpatrzone zostały pozytywnie, 14 wniosków rozpatrzonych zostało negatywnie, a 4 w części pozytywnie i w części negatywnie. Po przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany Studium, lecz przed ogłoszeniem i obwieszczeniem, wpłynęło 7 wniosków, z których 1 rozpatrzono pozytywnie, a pozostałe 6 negatywnie. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie (w trybie art. 11 pkt 1) do projektu zmiany Studium wpłynęło łącznie 89 wniosków, z czego 51 wniosków rozpatrzono pozytywnie, 6 wniosków rozpatrzono w części pozytywnie i w części negatywnie, a pozostałe 32 wnioski rozpatrzono negatywnie. Po terminie wpłynęło dodatkowo 8 wniosków, z których 1 rozpatrzono pozytywnie, 1 z wniosków rozpatrzono w części pozytywnie i w części negatywnie, pozostałe 6 wniosków rozpatrzono negatywnie. Pozostałe 19 wniosków od organów opiniujących i uzgadniających zostały wzięte pod uwagę podczas prac projektowych.

Projekt zmiany Studium uzyskał dnia 12.04.2022 r. pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Następnie projekt zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany do instytucji opiniujących i uzgadniających, stosownie do ustaleń art. 11 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Projekt wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony prawie przez wszystkie instytucje. Ponowienia uzgodnienia wymagała zgodność z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego (z Zarządem Województwa Dolnośląskiego), zapisy dla terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (z Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu) oraz zapisy dla terenów położonych w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Lasy Grzędzińskie” (z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu - dalej jako: RDOŚ we Wrocławiu). Ponadto, RDOŚ we Wrocławiu wyraził negatywne opinie w zakresie ochrony środowiska. Ostatecznie, projekt zmiany Studium został dostosowany do stanowiska RDOŚ we Wrocławiu w zakresie ochrony stosunków wodnych wzdłuż rzeki Widawy i ochrony specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Lasy Grzędzińskie”.

W dniu 11 października 2022 r. ogłoszono w prasie ([www.monitorurzedowy.pl](http://www.monitorurzedowy.pl)) oraz obwieszono na tablicy ogłoszeń Urzędzie Gminy Czernica jak i w oddziale zamiejscowym w Dobrzykowicach, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica (w zakładce Ogłoszenia i Obwieszczenia), o wyłożeniu projektu zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Tego samego dnia, poinformowano o wyłożeniu radnych oraz sołtysów z obszaru gminy. W dniach od 19 października 2022 r. do 14 listopada 2022 r. projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Czernica oraz upubliczniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica, w zakładce Obwieszczenia. W dniach 8 i 10 listopada 2022 r. zostały przeprowadzone dwie dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany Studium. Dyskusje odbyły się w Szkole Podstawowej im. Piastów Śląskich w Chrzastawie Wielkiej oraz w Urzędzie Gminy Czernica. Do wyłożonego projektu zmiany Studium wpłynęło 65 uwag, z czego 8 zostało złożonych w toku dyskusji publicznych. Wójt Gminy Czernica ze wszystkich uwag: 24 rozpatrzył negatywnie, 22 częściowo negatywnie (częściowo uwzględnione i wprowadzone do projektu), a pozostałe 19 pozytywnie (zostały uwzględnione i wprowadzone do projektu).

W wyniku podjętych zmian, podjęto decyzję o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniu 24 stycznia 2023 r. ogłoszono w prasie ([www.monitorurzedowy.pl](http://www.monitorurzedowy.pl)) oraz obwieszono na tablicy ogłoszeń Urzędzie Gminy Czernica jak i w oddziale zamiejscowym w Dobrzykowicach, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica (w zakładce Ogłoszenia i Obwieszczenia), o wyłożeniu projektu zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Informację, iż projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, w zakresie obrębów geodezyjnych Chrzastawa Mała i Chrzastawa Wielka, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został ponownie zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica, radni i sołtysi otrzymali dnia 02.02.2023 r. W dniach od 1 lutego 2023 r. do 23 lutego 2023 r. projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Czernica oraz upubliczniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica, w zakładce Obwieszczenia. W dniach 9 i 15 lutego 2023 r. zostały przeprowadzone dwie dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany Studium. Do ponownie wyłożonego projektu zmiany Studium wpłynęło 25 uwag, z czego 6 zostało złożonych w toku

dyskusji publicznych. Wójt Gminy Czernica ze wszystkich uwag: 22 rozpatrzył negatywnie, a pozostałe 3 pozytywnie (zostały uwzględnione i wprowadzone do projektu).

Po przeprowadzeniu wyżej opisanej procedury formalno-prawnej, przyjęcie przez Radę Gminy Czernica niniejszej uchwały, jest uzasadnione.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Czernica

**Jarosław Jagielski**