

Załącznik nr 1
do uchwały
Nr
Rady Gminy Malczyce
z dnia



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

- Malczyce 2023 r. -



Pracownia Planowania Przestrzennego
3P PROJEKT Paweł Pach
siedz.: 51-505 Wrocław,
ul. Amergia Vespuvcciego 18/7
tel.: +48 604-709-885, e-mail: biuro3pprojekt@o2.pl

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MALCZYCE

przygotowała

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
3P PROJEKT Paweł Pach

w składzie:

GŁÓWNY PROJEKTANT:

dr inż. Paweł Pach

ZESPÓŁ GŁÓWNEGO PROJEKTANTA:

dr inż. Piotr Kryczka

dr inż. Adrian Porada

mgr inż. Piotr Łuszczek

mgr inż. Klaudia Bandurowska

WSPÓŁPRACA:

Andrzej Niemiec – Wójt Gminy Malczyce

Kinga Dworzycka – Inspektor ds. planowania przestrzennego

Spis treści

| | |
|---|-----------|
| DZIAŁ I. WSTĘP | 4 |
| 1. Wprowadzenie | 5 |
| 2. Konstrukcja Studium | 5 |
| 3. Podstawa prawna | 6 |
| 4. Cele | 6 |
| 5. Indykatywność zapisów | 7 |
| 6. Zastosowane pojęcia i sformułowania | 7 |
| 7. Wytyczne sporządzania zmiany studium..... | 8 |
| DZIAŁ II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .. | 10 |
| 1. Stan dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu..... | 11 |
| 2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony | 14 |
| 3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody w tym krajobrazu kulturowego..... | 16 |
| 4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | 34 |
| 5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych..... | 35 |
| 6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia | 36 |
| 7. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia..... | 45 |
| 8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy | 46 |
| 9. Stan prawny gruntów | 46 |
| 10. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych... | 47 |
| 11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych..... | 49 |
| 12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz terenów górniczych | 49 |
| 13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami | 50 |
| 14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych..... | 55 |
| 15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej..... | 56 |
| DZIAŁ III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 57 |
| 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów | 58 |
| 2. Szczegółowe zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów | 66 |
| 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego | 126 |

| | |
|---|------------|
| 4. Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej..... | 131 |
| 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej..... | 144 |
| 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym..... | 157 |
| 7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym..... | 158 |
| 8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej..... | 161 |
| 9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne..... | 162 |
| 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej..... | 163 |
| 11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych | 164 |
| 12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji | 166 |
| 13. Obszary zdegradowane | 167 |
| 14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych..... | 167 |
| 15. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym | 168 |
| 16. Obszary, 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 | 169 |
| DZIAŁ IV. SYNTEZA I UZASADNIENIE..... | 171 |
| 1. Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego | 172 |
| 2. Wnioski wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy | 173 |
| 3. Podsumowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego | 174 |
| ZAŁĄCZNIKI DO TEKSTU | 180 |
| Załącznik nr 1: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy Malczyce w kontekście potrzeb i możliwości rozwoju gminy | |
| Załącznik nr 2: Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków oraz przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków | |
| Załącznik nr 3: Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków oraz przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków | |
| Załącznik nr 4: Wykaz obszarów zabytkowych i stref obserwacji archeologicznej wpisanych do wykazu zabytków oraz przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków | |

DZIAŁ I. WSTĘP



1. Wprowadzenie

Dnia 10 lipca 2019 r. Rada Gminy Malczyce podjęła uchwałę Nr X/77/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce.

Studium gminy wymaga stosowania przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z wydanym w 2004 roku rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Sporządzenie dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce wynika ze zmian uwarunkowań przestrzenno-ekonomicznych na obszarze gminy. Studium ma określić zasady prowadzonej w gminie polityki przestrzennej oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale stanowi bardzo istotne wytyczne dla dalszego kształtowania przestrzeni, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Z założenia prezentowany instrument planistyczny został skonstruowany w celu jego skutecznego stosowania w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiące akty prawa miejscowego. Czytelne przedstawienie poszczególnych sfer rozwoju gminy przyczyni się do usprawnienia prac na kolejnych etapach procesów inwestycyjno-budowlanych.

2. Konstrukcja Studium

Zgodnie z art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium składa się z części tekstowej oraz graficznej. Część tekstowa Studium została podzielona na cztery działy (oznaczone liczbami rzymskimi):

- I. Wstęp,
- II. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- III. Kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- IV. Synteza i uzasadnienie,

oraz załączniki do tekstu.

Działy zostały podzielone na rozdziały (oznaczone liczbami arabskimi, np. „1.”), a te z kolei na podrozdziały (oznaczone liczbami arabskimi, np. „1.1.”).

Część graficzna została wykonana na kopii mapy topograficznej (Baza Danych Obiektów Topograficznych w skali 1:10000 z warstwicami) oraz z zobrazowaniem istniejącego podziału nieruchomości. Składa się z rysunków Studium:

- Uwarunkowań zbiorczych (załącznik nr 2, skala 1:10 000)
- Kierunków zbiorczych (załącznik nr 3, skala 1:10 000)

W studium uwzględniono ustalenia:

- Strategii Rozwoju Województwa Dolnośląskiego,
- Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego,
- Strategii Rozwoju Gminy Malczyce na lata 2015-2022,
- Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Malczyce na lata 2016-2022,
- Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Malczyce na lata 2016-2020 z perspektywą do roku 2022,

- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Malczyce na lata 2018-2021 z perspektywą na lata 2022-2025,
- Strategią Rozwiązywania Problemów Społecznych Gminy Malczyce na lata 2023 -2030,
- Aktualizacji Planu urządzeniowo-rolnego gminy Malczyce.

3. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 27 lipca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. nr 118, poz. 1233),
- Uchwała nr X/77/2019 Rady Gminy Malczyce z dnia 10 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce.

4. Cele

Celem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce jest uporządkowanie struktury przestrzennej na obszarze gminy, jak również określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz spełnienie wymogów prawnych, w szczególności Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z tym, w Studium przeanalizowano i określono:

- uwarunkowania środowiskowe, kulturowe, społeczne, ekonomiczne i infrastrukturalne,
- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy,
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów,
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,

- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- obszary, 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.

5. Indykatywność zapisów

Studium zostało podzielone na dwie zasadnicze części, tj. uwarunkowania i kierunki. W kierunkach wyróżniono następujące rodzaje zapisów:

- dopuszczenia w formie: dopuszcza się,
- nakazy w formie: należy (...), obowiązuje,
- zakazy w formie: zakazuje się,
- ograniczenia w formie: dopuszcza się wyłącznie,
- dyspozycje w formie: należy dążyć do,
- postulaty w formie: postuluje się, zaleca się.

Uznaje się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium, jeśli realizuje zapisane w Studium nakazy, zakazy i ograniczenia. Jeśli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rozszerza zakres zakazu, uszczegóławia go lub wprowadza dodatkowe zakazy, nie skutkuje to naruszeniem ustaleń Studium przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Uznaje się również, że oznaczenia graficzne stosowane na rysunkach Studium w zakresie grubości linii oraz wielkości punktów nie określają ich faktycznego zasięgu oddziaływania, które docelowo powinno być określone poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia zawarte w: *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* (Dział III, Rozdział 1, Podrozdział 1.5) oraz *Szczegółowe zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów* (Dział III, Rozdział 2) są niewykluczające, tzn. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny ze Studium jeśli realizuje ogólne zasady lub szczegółowe zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Określone w Studium (Dział III, Rozdział 1.4) kierunki zmian w przeznaczeniu poszczególnych terenów są szerokim katalogiem możliwego sposobu przeznaczania terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Niemniej jednak, to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga, które z dopuszczonych kierunków zmian w przeznaczeniu będą obowiązywać na danym terenie objętym planem miejscowym.

6. Zastosowane pojęcia i sformułowania

Ileokroć w Studium jest mowa o:

- „akcencie architektonicznym” – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego, która dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatorów na określonym elemencie tego obiektu;

- „dominancie” – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wyróżniający się na tle zespołu zabudowy i przyciągający uwagę obserwatora ze względu na swoją wysokość oraz indywidualne cechy architektoniczne lub konstrukcyjne;
- „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- „istniejącym użytkowaniu” – należy przez to rozumieć zagospodarowanie i użytkowanie terenu na dzień wejścia w życie Studium, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków;
- „obowiązującym przeznaczeniu” – należy przez to rozumieć zagospodarowanie przestrzenne planowane w obowiązującym planie miejscowym;
- „karcie terenu” – należy przez to rozumieć zbiór szczegółowych zasad dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego terenu;
- „kierunkach” – należy przez to rozumieć kierunki zagospodarowania przestrzennego, zawierające cele polityki przestrzennej gminy i sposoby ich realizacji;
- „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego” lub „planie miejscowym” – należy przez to rozumieć każdy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Gminy w drodze art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- „przesyłowych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, niezaliczane do dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- „rysunku Studium” lub „rysunkach Studium” – należy przez to rozumieć załącznik nr 2 lub załącznik nr 3 do uchwały w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce;
- „Studium” – należy przez to rozumieć niniejsze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce;
- „terenie” – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze) kolorem i symbolem, o szczegółowych zasadach dotyczących kierunków zmian w przeznaczeniu, kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania, który może podlegać w planie miejscowym podziałom na bardziej szczegółowe wydzielenia planistyczne w liniach rozgraniczających;
- „ustaleniu relacyjnym” – należy przez to rozumieć ustalenie odwołujące się do innej części Studium, innego dokumentu lub aktu normatywnego, w których zawarte są szczegółowe ustalenia regulujące przedmiot zapisu;
- „uwarunkowaniach” – należy przez to rozumieć uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, zawierające informacje, czynniki i trendy występujące w przestrzeni, które należy rozważyć w polityce przestrzennej gminy.

7. Wytyczne sporządzania zmiany studium

W przypadku sporządzania zmiany niniejszego Studium, obowiązują następujące zasady jego sporządzania:

- każdorazowo realizowaną zmianę Studium należy oznaczać w tekście kolorem niebieskim, a na rysunku Studium należy oznaczyć niebieskim kolorem granicę zmiany Studium;

- każdorazowa zmiana jednostki redakcyjnej lub zapisu, bądź wprowadzenie nowych zapisów powinno być oznaczone kursywą i zakończone przypisem dolnym z oznaczeniem numeru aktu, w którym została ogłoszona zmiana w formie: „W brzmieniu ustalonym przez ... (odniesienie do numeru aktu)” lub „Dodany przez ... (odniesienie do numeru aktu);
- skreślenie zapisu w zmianie Studium również należy oznaczać kolorem niebieskim oraz przekreśleniem (~~przykład przekreślenia~~) wraz z przypisem dolnym z oznaczeniem numeru aktu, w którym została ogłoszona zmiana w formie „Przez ... (odniesienie do numeru aktu)”, a w przypadku redakcji kolejnej zmiany Studium należy wprowadzić zapis „skreślono” lub „uchylono”, w kolorze czarnym z pozostawieniem kursywy oraz przypisów dolnych;
- w przypadku gdy realizuje się drugą lub kolejną zmianę Studium, w tekście należy zmienić kolor niebieski poprzednich zmian na kolor czarny z pozostawieniem kursywy oraz przypisów dolnych.

DZIAŁ II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



1. Stan dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu



Rys. 1 Lokalizacja gminy Malczyce na tle powiatu średzkiego i województwa dolnośląskiego (oprac. wł.)

Gmina wiejska Malczyce (oznaczona na czerwono na Rys. 1) położona jest w centralnej części Dolnego Śląska, w odległości ok. 40 km od stolicy województwa i ok. 6 km na zachód od Środy Śląskiej i ok. 42 km na wschód od Legnicy. Obszar gminy zajmuje zachodnią część powiatu średzkiego (oznaczony na jasnoczerwono na Rys. 1). Od wschodu graniczy z gminą Środa Śląska, od południa z gminą Wądroże Wielkie od zachodu z gminami Ruja i Prochowice, a od północy z gminą Wołów.

Powierzchnia gminy wynosi 5274 ha, a liczba ludności na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiła 5 965 mieszkańców (wg danych

GUS). Sieć osadniczą gminy Malczyce tworzy 10 jednostek pomocniczych (obrębów ewidencyjnych). Najludniejszą wsią jest stolica gminy – Malczyce, a pozostałe najbardziej zaludnione umiejscowione są wzdłuż drogi krajowej nr 94, tj. Wilczków i Rusko.

Tab. 1 Powierzchnia gminy Malczyce w podziale na obręby ewidencyjne (oprac. wł.)

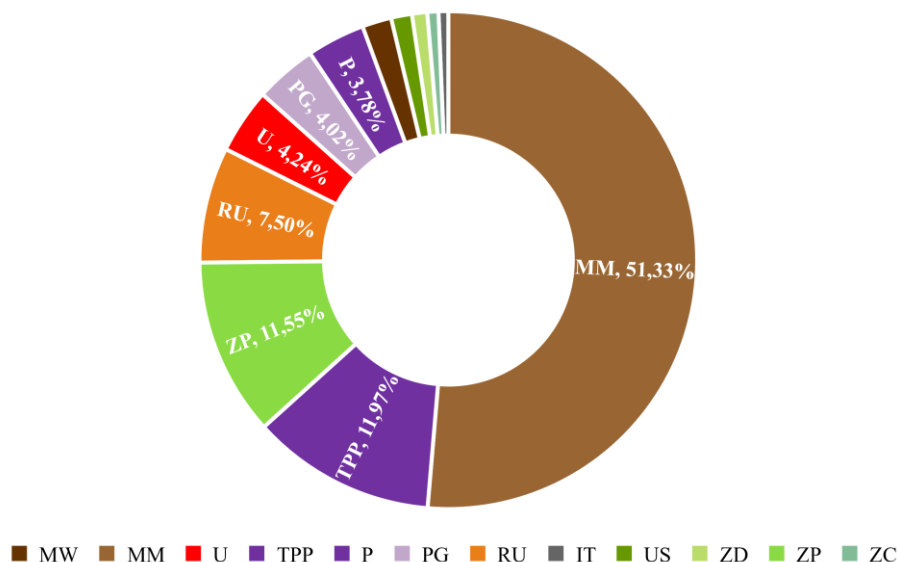
| Lp. | Obręb geodezyjny | Miejscowość | Pow. [ha] |
|--------------------------------|------------------|----------------------|----------------|
| 1. | Chełm | Chełm | 225,8 |
| 2. | Chomiąża | Chomiąża | 818,08 |
| 3. | Dębice | Dębice | 681,17 |
| 4. | Kwietno | Kwietno, p. Podewsie | 868,89 |
| 5. | Malczyce | Malczyce | 419,52 |
| 6. | Mazurowice | Mazurowice | 364,68 |
| 7. | Rachów | Rachów | 338,99 |
| 8. | Rusko | Rusko | 449,74 |
| 9. | Szymanów | Szymanów, Zawadka | 347,67 |
| 10. | Wilczków | Wilczków | 759,39 |
| Powierzchnia całkowita: | | | 5273,94 |

Na obszarze gminy dominują wsie charakterystyczne dla dawnego obszaru Śląska, o układzie przestrzennym: ulicowym, owalnicowym czy wielodrożnicowym. W znacznej mierze przeważa zabudowa mieszana z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, która składa się z budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz inwentarskich. Na obszarze gminy występują obiekty dawnych PGR-ów połączone z zabudową o charakterze miejskim – bloków wielorodzinnych. Obecnie coraz silniej zauważalny jest trend lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dane dotyczące obecnego użytkowania terenów gminy Malczyce zaprezentowano w Tab. 2, Wyk. 1 i Wyk. 2.

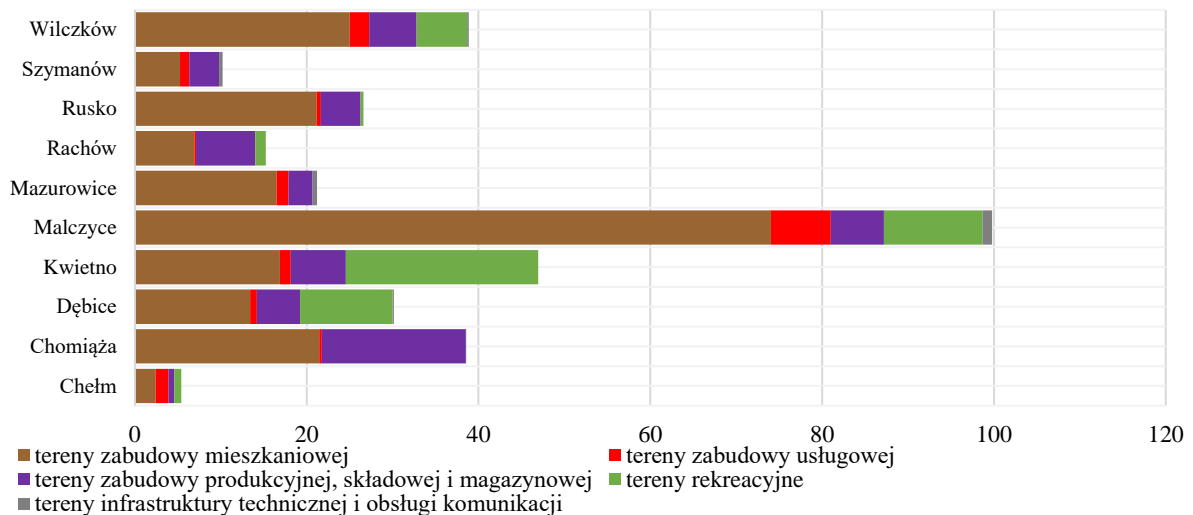
Tab. 2 Powierzchnia obecnego zainwestowania gminy Malczyce w podziale na obręby ewidencyjne (oprac. wł.)

| nazwa obrębu | pow. obrębu [ha] | MW | MM | U | TPP | AG | PG |
|--------------|------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Chełm | 225,8 | - | 2,404 | 1,4963 | - | 0,6922 | - |
| Chomiąża | 818,08 | - | 21,465 | 0,2962 | - | 2,1015 | 8,4441 |
| Dębice | 681,17 | 1,2715 | 12,1566 | 0,7665 | - | - | - |
| Kwietno | 868,89 | 0,9567 | 15,9344 | 1,2442 | - | 0,7705 | - |
| Malczyce | 419,52 | 4,6514 | 69,3908 | 6,9485 | 45,6378 | 6,1953 | - |
| Mazurowice | 364,68 | - | 16,5032 | 1,3962 | - | 1,0229 | - |
| Rachów | 338,99 | 0,4419 | 6,4902 | 0,1838 | - | - | 6,8791 |
| Rusko | 449,74 | - | 21,1767 | 0,4681 | - | 2,7669 | - |
| Szymanów | 347,67 | - | 5,2403 | 1,1 | - | - | - |
| Wilczków | 759,39 | - | 25,011 | 2,2669 | - | 0,865 | - |
| suma | | 7,3215 | 195,7722 | 16,1667 | 45,6378 | 14,4143 | 15,3232 |
| nazwa obrębu | pow. obrębu [ha] | RU | IT | US | ZD | ZP | ZC |
| Chełm | 225,8 | - | - | 0,7985 | - | - | - |
| Chomiąża | 818,08 | 6,2194 | 0,0287 | - | - | - | 0,3842 |
| Dębice | 681,17 | 5,0258 | 0,151 | - | - | 10,7697 | 0,3226 |
| Kwietno | 868,89 | 5,6317 | - | 1,0064 | - | 21,402 | - |
| Malczyce | 419,52 | - | 1,1318 | 3,3408 | 3,7458 | 4,3907 | 2,0924 |
| Mazurowice | 364,68 | 1,7404 | 0,5215 | - | - | - | - |
| Rachów | 338,99 | - | - | - | - | 1,2602 | - |
| Rusko | 449,74 | 1,8575 | - | - | - | 0,3498 | - |
| Szymanów | 347,67 | 3,4741 | 0,3964 | - | - | - | - |
| Wilczków | 759,39 | 4,6568 | 0,1707 | - | - | 5,8928 | - |
| suma | | 28,6057 | 2,4001 | 5,1457 | 3,7458 | 44,0652 | 2,7992 |

Objaśnienia skrótów: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; MM – tereny zabudowy mieszanej; U – tereny zabudowy usługowej; TPP – tereny poprzemysłowe i poeksploatacyjne; P – tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej; PG – tereny powierzchniowej eksploatacji; RU- tereny produkcji w gospodarstwach rolnych; IT – tereny infrastruktury technicznej; US – tereny sportu i rekreacji; ZD – tereny ogrodów działkowych, ZP – tereny zieleni urządzonej, ZC – tereny cmentarzy



Wyk. 1 Procentowy udział obecnego zainwestowania w ogólnej powierzchni terenów zainwestowanych w gminie Malczyce (oprac. wł.)



Wyk. 2 Powierzchnia obecnego zainwestowania w rozbiciu na poszczególne obręby [ha] (oprac. wł.)

Obecnie struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy rozkłada się nierównomiernie, a najintensywniejsze zagospodarowanie pojawia się w miejscowościach największych, głównie w północnej części gminy, tj. w Malczycach (suma powierzchni zainwestowanej wynosi tu ok. 147 ha, co stanowi ponad 35% powierzchni całego obrębu). W pozostałych obrębach powierzchnia terenów zainwestowanych wynosi od ok. 5 ha do ok. 50 ha. Najmniejszą miejscowością, o najmniejszej powierzchni zabudowanej jest obręb Chełm (pow. zainwestowana wynosi tu ok. 5 ha, co stanowi zaledwie 2% powierzchni całego obrębu). Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy charakteryzuje się mieszanym charakterem zabudowy mieszkaniowej z elementami aktywności gospodarczej (usługami, przemysłem oraz produkcją rolniczą). W strukturze funkcjonalnej gminy dominuje zabudowa mieszkaniowa, której powierzchnia wynosi w sumie ponad 203 ha, co stanowi ponad 53% ogólnego zainwestowania w gminie. Mniejszy udział funkcji w gminie dotyczy przemysłu i produkcji rolniczej (104 ha, ok. 27% ogółu zainwestowania w gminie), usług (16 ha, ok. 4% ogółu zainwestowania w gminie) oraz rekreacji (53 ha, ok. 14% ogółu zainwestowania w gminie). W układzie gminy dominują miejscowości o dominującym charakterze mieszkaniowym, a największy udział tego typu zabudowy występuje w obrębach Mazurowice (ok. 78%) i Rusko (ok. 80%). Wyjątek stanowią tutaj cztery miejscowości, w których w stanie istniejącym dominująca jest funkcja nie związana z mieszkalnictwem – Rachów (udział na poziomie 45%), Chełm, Dębice (udział na poziomie 44%), Kwietno (udział na poziomie ok. 36%).

Na obszarze gminy Malczyce obowiązuje obecnie 13 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie plany miejscowe zostały opracowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie obowiązujących planów zostało sporządzonych w 2018-2019, które prawie w całości pokrywają obszar gminy. Sukcesywna zmiana planu miejscowego z 2004 roku pozwoliła na realizację kompleksowych wytycznych planistycznych w przypadku wszystkich obrębów ewidencyjnych. Wykaz planów miejscowych obowiązujących dla poszczególnych obrębów wraz z powierzchnią, udziałem procentowym i podstawą prawną, w oparciu o którą były opracowane przedstawia Tab. 3.

Tab. 3 Zestawienie obowiązujących na obszarze gminy Malczyce miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (oprac. wł.)

| Lp. | Obszar mpzp | Nr uchwały | Data uchwalenia | Nazwa | Uwagi |
|-----|--|----------------|-----------------|--|--|
| 1. | gmina Malczyce | XV/74/04 | 30.03.2004 | MPZP gminy Malczyce | Obowiązuje wyłącznie w zakresie nieobjętym mpzp z pkt 2-13 |
| 2. | Chomiąża | XXVII/136/2012 | 30.10.2012 | Zmiana MPZP gminy Malczyce dla działek nr 228, 221/5, 221/6 w obrębie Chomiąża | - |
| 3. | Kwietno, Rusko, Wilczków, Rachów, Chomiąża | XLVII/259/2018 | 24.04.2018 | Zmiana MPZP gminy Malczyce w zakresie napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Czarna – Pasikurowice w obrębach: Kwietno, Rusko, Wilczków, Rachów i Chomiąża. | - |
| 4. | Chomiąża | LIII/302/2018 | 29.10.2018 | Zmiana MPZP gminy Malczyce, obręb Chomiąża | - |
| 5. | Dębice | VI/52/2019 | 26.03.2019 | Zmiana MPZP gminy Malczyce, obręb Dębice | - |
| 6. | Kwietno | VI/53/2019 | 26.03.2019 | Zmiana MPZP gminy Malczyce, obręb Kwietno | - |
| 7. | Szymanów | VI/54/2019 | 26.03.2019 | Zmiana MPZP gminy Malczyce, obręb Szymanów | - |
| 8. | Mazurowice | VII/63/2019 | 28.05.2019 | Zmiana MPZP gminy Malczyce, obręb Mazurowice | - |
| 9. | Rusko | VII/64/2019 | 28.05.2019 | Zmiana MPZP gminy Malczyce, obręb Rusko | - |
| 10. | Wilczków | VII/65/2019 | 28.05.2019 | Zmiana MPZP gminy Malczyce, obręb Wilczków | - |
| 11. | Malczyce | VIII/67/2019 | 05.06.2019 | Zmiana MPZP gminy Malczyce, obręb Malczyce | - |
| 12. | Rachów | IX/74/2019 | 25.06.2019 | Zmiana MPZP gminy Malczyce, obręb Rachów | - |
| 13. | Chełm | IX/75/2019 | 25.06.2019 | Zmiana MPZP gminy Malczyce, obręb Chełm | - |

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Malczyce to gmina wiejska. Siedzibą Urzędu Gminy jest miejscowość Malczyce, leżąca na północy gminy, w sąsiedztwie rzeki Odry. Miejscowość ta pełni funkcję nadrzędną i dominującą na obszarze wiejskim gminy, głównie administracyjno-handlową w stosunku do pozostałych miejscowości gminy. Poza nią w układzie osadniczym wyróżniają się dwie pozostałe największe miejscowości, tj. Wilczków i Rusko, które pełnią funkcję uzupełniającą w stosunku do siedziby gminy, m. in. poprzez lokalizację w nich bardziej zróżnicowanego charakteru usług. Na obszarze gminy miejscowości te wyróżniają się zgoła odmienną morfologią i fizjonomią, związaną prócz struktury funkcjonalnej również odmiennymi układami przestrzennymi. Miejscowość Malczyce w ostatnich dziesięcioleciach została uzupełniona i rozbudowana o funkcję mieszkaniową, która zmieniła charakter miejscowości z charakterystycznego wiejskiego (z dominacją produkcji rolniczej) na charakter osiedla wiejskiego/podmiejskiego.

Wiodącą i nadrzędną funkcją gminy Malczyce jest rolnictwo. Funkcję tę uzupełniają obiekty zaplecza technicznego i usług mechanicznych, związanych z obsługą rolnictwa i mieszkańców. Z uwagi na rolniczy charakter, na obszarze gminy dominuje charakterystyczna zabudowa zagrodowa, która składa się z budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz inwentarskich (często w postaci zwartych gospodarstw, dających się łatwo wyodrębnić przestrzennie w obszarze poszczególnych wsi). Na terenach sołectw występuje także zabudowa związana z mniejszymi zakładami produkcyjnymi oraz usługami. Zabudowa terenów wiejskich koncentruje się wzdłuż istniejących dróg. Od kilku lat dostrzega się tendencję rozbudowy tkanki wiejskiej o nowe budynki mieszkaniowe, w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, często tworzące osiedla wiejskie. W obecnej formie ten typ zabudowy zaczyna coraz bardziej dominować w krajobrazie gminy Malczyce.

Miejscowość Malczyce stanowi największą jednostkę osadniczą gminy pod względem liczby ludności. W tym miejscu koncentrują się najważniejsze funkcje. Poza administracją, na obszarze miejscowości dominuje handel, przemysł (również rolno-spożywczy), jak również obsługa komunikacji. Zlokalizowanych jest tu także wiele zdegradowanych obiektów poprzemysłowych.

Na terenach wiejskich w znacznej mierze dominuje zabudowa ekstensywna (o niskiej intensywności zabudowy), w której dominują bryły o prostej kubaturze, usytuowane kalenicowo lub szczytowo względem dróg, o dachach dwuspadowych. Niekiedy występują budynki o urozmaiconej sylwecie, w postaci ganków, lukarn czy dachów naczółkowych. Na obszarze gminy zlokalizowane są również obiekty dysharmonijne, które swoim kształtem, kolorystyką czy usytuowaniem nie odpowiadają lokalnemu charakterowi zabudowy. Wśród nich można wyznaczyć obiekty o zbyt dużej wysokości, posiadające dachy o odmiennych formach, różniące się od tradycyjnych dachów dla poszczególnych miejscowości (w tym posiadających inny kąt nachylenia połaci dachowych, bądź budownictwo wielorodzinne umiejscowione między budynkami jednorodzinnymi).¹

Na obszarze gminy można zidentyfikować przestrzenie hierarchicznie ważne. Są to w szczególności przestrzenie w ciągach komunikacyjnych dróg o różnych klasach technicznych, przestrzenie w sąsiedztwie usług publicznych, a miejscami także w bezpośrednim sąsiedztwie usług komercyjnych. Przestrzenie hierarchicznie ważne zostały wyznaczone we wszystkich obrębach geodezyjnych i postuluje się, aby kształtować je w przyszłości jako ważne przestrzenie publiczne.

Na obszarze gminy występują ważniejsze rozwinięcia widokowe. Są to widoki koncentrujące uwagę obserwatorów ze względu na swoją wyróżniającą formę architektoniczno-urbanistyczną. Widoki te w dominującej części umiejscowione są wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 356 i drogi powiatowej nr 2067D w miejscowościach: Chełm, Dębice, Kwietno, Rachów i Malczyce. Ponadto, ważniejszym rozwinięciem widokowym jest linia widokowa wzdłuż Odrzańskiej Drogi Wodnej, będącej jednocześnie odrzańską trasą kajakową. Jej walorem jest ukształtowanie zróżnicowanego krajobrazu antropogenicznego z naturalnie ukształtowanym pierwszym planem widoku.

¹ Dane zebrane podczas inwentaryzacji terenowej gminy Malczyce;

Budynki niewspółgrające z lokalną sylwetą wsi obniżają wartość dziedzictwa kulturowego. W rezultacie należy zwrócić uwagę na poszanowanie ładu przestrzennego oraz poprawną rewaloryzację obecnie niszczących budynków na obszarze gminy Malczyce.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody w tym krajobrazu kulturowego

3.1. Położenie geograficzne i budowa geologiczna

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym J. Kondrackiego teren gminy Malczyce zaliczany jest do mikroregionu Wysoczyzny Średzkiej (318.531) oraz Pradoliny Wrocławskiej. Jest jednym z trzech mikroregionów fizycznogeograficznych tworzących Równinę Wrocławską. Według podziału zaproponowanego przez W. Walczaka, Wysoczyzna Średzka jest mezoregionem równorzędnym Równinie Wrocławskiej. Obszar mikroregionu Wysoczyzny Średzkiej ma charakter lekko pofałdowanej równiny morenowo-sandrowej z ostańcami kemów i moren recesyjnych. Wysoczyznę charakteryzuje niska lesistość, wysoki udział powierzchni zajętej pod pola uprawne. Na obszarze tym dominują gleby należące do gatunków brunatnoziemnych i piaszczysto-gliniastych. Pradolina Wrocławska jest silnie wydłużonym mezoregionem fizyczno-geograficznym (318.52), biegnącym w osi Niziny Śląskiej, ciągnącym się z południowego wschodu na północny-zachód na odcinku ponad 100 km i szerokości 10-12 km. Jego powierzchnia wynosi 1220 km². W ujęciu geologicznym jest to obszar monokliny śląsko-krakowskiej i monokliny przedsudeckiej, pokryty plejstoceniowymi i holoceniowymi osadami rzecznyymi – głównie piaskami, żwirami i madami.

Równina Wrocławska to jednostka powstała w wyniku akumulacji utworów glacialnych podścielonych iłami i piaskami trzeciorzędowymi, stanowiąca morenę denną zlodowacenia środkowopolskiego. Powierzchnia łagodnie pofalowana i „pocięta” licznymi dolinami rzek i ich dopływów. Położona jest na wysokości 150-180 m n.p.m. Spadki generalnie nie przekraczają 5%. Równina Wrocławska wg Kondrackiego rozpościera się pomiędzy Pradolina Wrocławską, a Przedgórzem Sudeckim, od doliny Kaczawy po dolinę Nysy Kłodzkiej. Jednym z mikroregionów Równiny Wrocławskiej jest Równina Grodkowska, stanowiąca wysoczyznę morenową zbudowaną z kemów.

Pod względem struktur geologicznych obszar gminy Malczyce położony jest w sąsiedztwie granicy dwóch regionów hydrogeologicznych: wielkopolskiego (XIII) oraz przedsudeckiego (XXV). Większa część gminy położona jest w obrębie regionu przedsudeckiego, w tym w podregionie średzko-otmuchowskim.

3.2. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

3.2.1. Gleby

Na obszarze gminy Malczyce dominują grunty orne dobrej jakości, zajmując ok 55% powierzchni gminy, natomiast słabsze grunty stanowią ok 6% gminy.² Na obszarze gminy występują na znacznych powierzchniach, szczególnie w południowej i środkowej części dobre

² Plan urządzeniowo-rolny gminy Malczyce, Wrocław 2008;

i bardzo dobre gleby zaliczane do kompleksu pszennego dobrego i wadliwego, stanowiące II – IV a klasę gruntów ornych (ponad 40% powierzchni terenu gminy). Wytworzone zostały w całym swym profilu z utworów pylasto - ilastych lub z glin średnich o miąższym profilu próchnicznym, prawidłowej strukturze i stosunkach wodno-powietrznych, nadając się do uprawy szerokiego asortymentu roślin. Pozostałe powierzchnie gleb, należące do kompleksu żytniego bardzo dobrego, dobrego i słabego, zaliczane są generalnie do IVa i IVb klasy gruntów ornych i zajmują powierzchnie w centralnej oraz północnej części gminy. Stanowią je gleby brunatne, mady lekkie i gleby bielcowe, wytworzone z glin lekkich, piasków gliniastych mocnych i lekkich są glebami wrażliwymi na susze atmosferyczne. Względnie korzystne ukształtowanie terenu, niewielkie deniwelacje, w tym korzystne warunki przewietrzania terenu sprzyjają rozwojowi rolnictwa. Z zagadnieniem jakości gleb wiąże się również ich przepuszczalność. Występują tu przede wszystkim duże płaty gruntów, charakteryzujące się słabą przepuszczalnością – gliny i pyły. Poprzedzielane wyspowo fragmentami gruntów średnio – przepuszczalnych – piaski i skały lite, silnie uszczelnione. W kilku miejscach występują również rumosze i żwiry, charakteryzujące się łatwą przepuszczalnością. Ponadto na obszarach poszczególnych wsi występują grunty antropogeniczne o zróżnicowanej przepuszczalności i stopniu przekształcenia.

Ponadto na obszarze tym, poza użytkami rolnymi, znajdują się również inne użytki gruntowe, tj. grunty zabudowane i zurbanizowane.

Mniej urodzajne są gleby brunatne kwaśne występujące w obrębie kompleksów leśnych. Gleby występujące na obszarze gminy, wg. kategorii gleb nie są podatne na suszę. Dominuje tutaj kategoria IV – mało podatna na suszę – 53,64% powierzchni gruntów ornych gminy.

Tab. 4 Kategorie glebowe w gminie Malczyce w 2019 r. (System Monitoringu Suszy Rolniczej, dostępne na: susza.iung.pulawy.pl [dostęp: 01.04.2020])

| Lp. | Kategoria gleby | Powierzchnia użytków rolnych [ha]* | Udział w użytkach rolnych [%]* |
|-----|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 1. | Kategoria I – bardzo podatna | 99,86 | 2,49 |
| 2. | Kategoria II - podatna | 829,89 | 20,65 |
| 3. | Kategoria III – średnio podatna | 933,17 | 23,22 |
| 4. | Kategoria IV – mało podatna | 2155,43 | 53,64 |

* Powierzchnia użytków rolnych podawana jest bez uwzględnienia gleb organicznych i pochodzenia organicznego

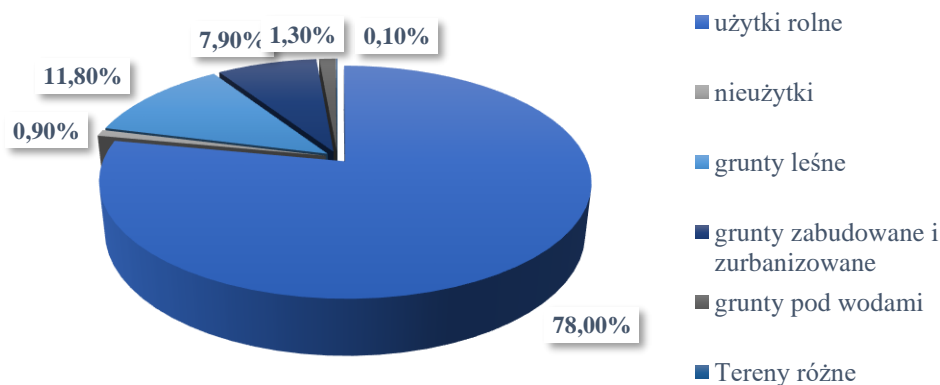
3.2.2. Struktura użytkowania gruntów i produkcja rolnicza

Na obszarze gminy Malczyce występują różne kategorie użytkowania gruntów, tj. użytki rolne, nieużytki, grunty leśne, jak również grunty zabudowane i zurbanizowane oraz grunty pod wodami, tereny różne. Na Wyk. 2 zobrazowano strukturę użytkowania gruntów w oparciu o wyżej omówione kategorie, natomiast w Tab. 5 uszczegółowiono zakres poprzez wskazanie rodzajów gruntów.

Tab. 5 Struktura użytkowania gruntów (oprac. wł. na podstawie Planu Urzędzeniowo-Rolnego, 2018 r.)

| Kategoria | Rodzaj gruntów | Symbol | Powierzchnia [ha] | Udział procentowy [%] |
|---------------------|-------------------------|--------|-------------------|-----------------------|
| użytki rolne | grunty orne | R | 3398,88 | 64,5 |
| | sady | S | 14,93 | 0,3 |
| | łąki | Ł | 220,62 | 4,2 |
| | pastwiska | Ps | 292,45 | 5,6 |
| | grunty rolne zabudowane | Br | 135,37 | 2,6 |

| Kategoria | Rodzaj gruntów | Symbol | Powierzchnia [ha] | Udział procentowy [%] |
|--|---|--------|-------------------|-----------------------|
| | grunty pod stawami | Wsr | 8,12 | 0,1 |
| | grunty pod rowami | W | 33,92 | 0,6 |
| | grunty zadrzewione i zakrzewione na UR | LZr | 0,96 | 0,1 |
| | razem | | 4 105,25 | 78,0 |
| nieużytki | | N | 47,29 | 0,9 |
| grunty leśne | lasy | Ls | 591,03 | 11,2 |
| | grunty zadrzewione i zakrzewione | Lz | 33,35 | 0,6 |
| | razem | | 624,38 | 11,8 |
| grunty zabudowane i zurbanizowane | tereny mieszkaniowe i niezabudowane | B, Bp | 38,76 | 0,7 |
| | tereny przemysłowe i inne tereny zabudowane | Ba, Bi | 74,34 | 1,4 |
| | tereny rekreacyjno-wypoczynkowe | Bz | 35,14 | 0,6 |
| | użytki kopalne | K | 2,15 | 0,1 |
| | drogi | dr | 195,97 | 3,7 |
| | tereny kolejowe | Tk | 69,55 | 1,3 |
| | inne tereny komunikacyjne | Ti | 0,02 | 0,1 |
| | razem | | 415,93 | 7,9 |
| grunty pod wodami | grunty pod wodami płynącymi | Wp | 43,87 | 0,8 |
| | grunty pod wodami stojącymi | Ws | 27,25 | 0,5 |
| | razem | | 71,12 | 1,3 |
| Tereny różne | | Tr | 2,79 | 0,1 |

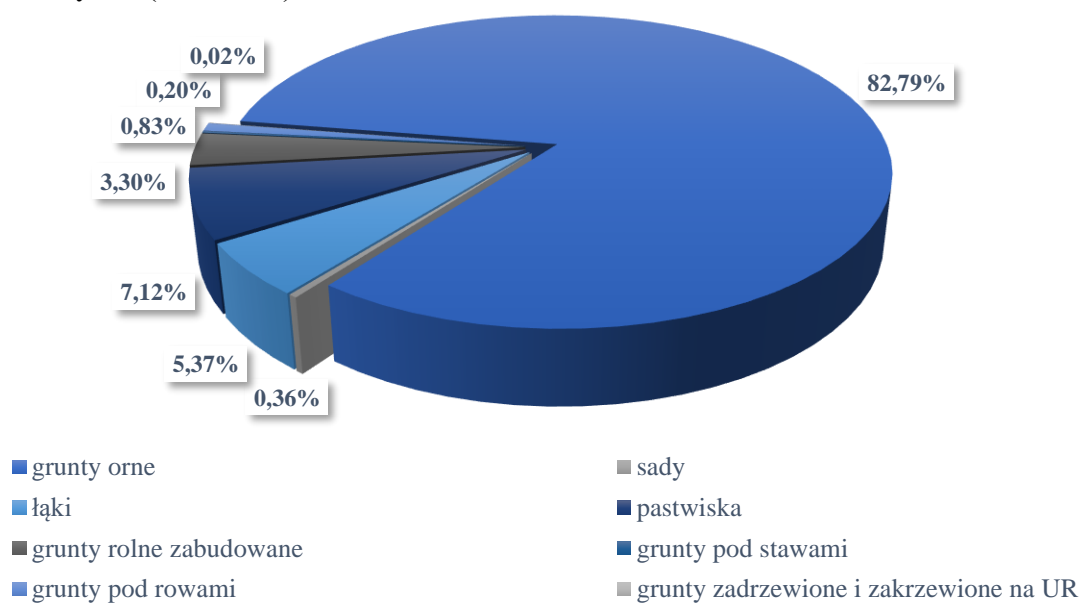


Wyk. 2 Struktura użytkowania gruntów (oprac. wł. na podstawie Planu Urzędzeniowo-Rolnego, 2018 r.)

W strukturze użytkowania gruntów gminy Malczyce wysoki udział mają grunty leśne, składające się z lasów oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych – 11,8% powierzchni gminy. Na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej należy również wskazać, że znaczna część lasów to obszary zwartych kompleksów leśnych. Największy udział gruntów leśnych przypada na obręby ewidencyjne: Wilczków (215,16 ha), Kwietno (179,49 ha) oraz Dębice (77,67%). Kolejną kategorią są grunty zabudowane i zurbanizowane, na które przypadają: tereny mieszkaniowe i niezabudowane, tereny przemysłowe i inne tereny zabudowane, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, użytki kopalne, drogi, tereny kolejowe i inne tereny komunikacyjne – łącznie 7,9% powierzchni gminy. 1,3% udział przypadają gruntom pod

wodami (zarówno płynącymi jak i stojącymi), 0,9% to grunty stanowiące nieużytki, natomiast 0,1% to tereny różne.

Na podstawie zgromadzonych danych można stwierdzić, że dominującą funkcją na obszarze gminy Malczyce jest szeroko rozumiane rolnictwo (78,0%). Składają się na nie grunty orne, łąki, sady, pastwiska, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i rowami, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – jak na Wyk. 3. Użytki rolne zajmują największą powierzchnię w obrębach ewidencyjnych: Chomiaża (714,08 ha), Kwietno (635,79 ha) oraz Dębice (574,58 ha).

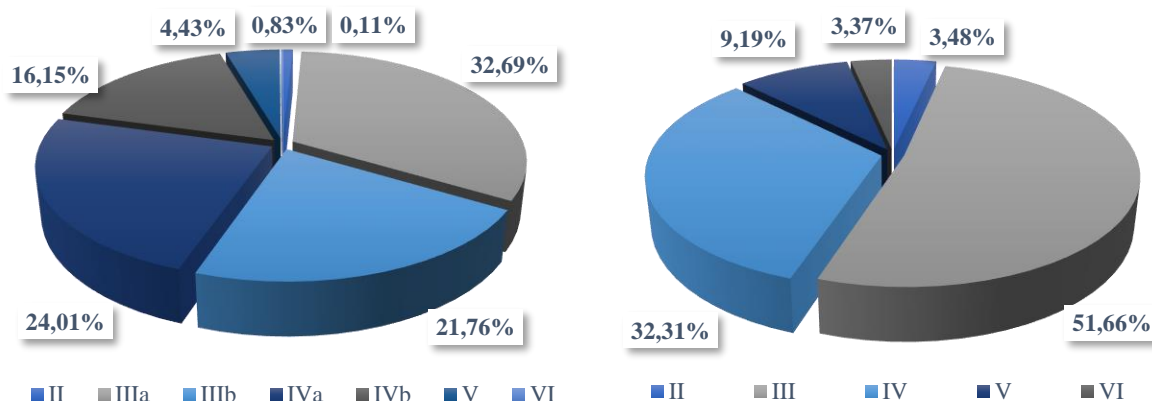


Wyk. 3 Procentowy udział użytków rolnych w gminie Malczyce (oprac. wł. na podstawie Planu Urzędzeniowo-Rolnego, 2018 r.)

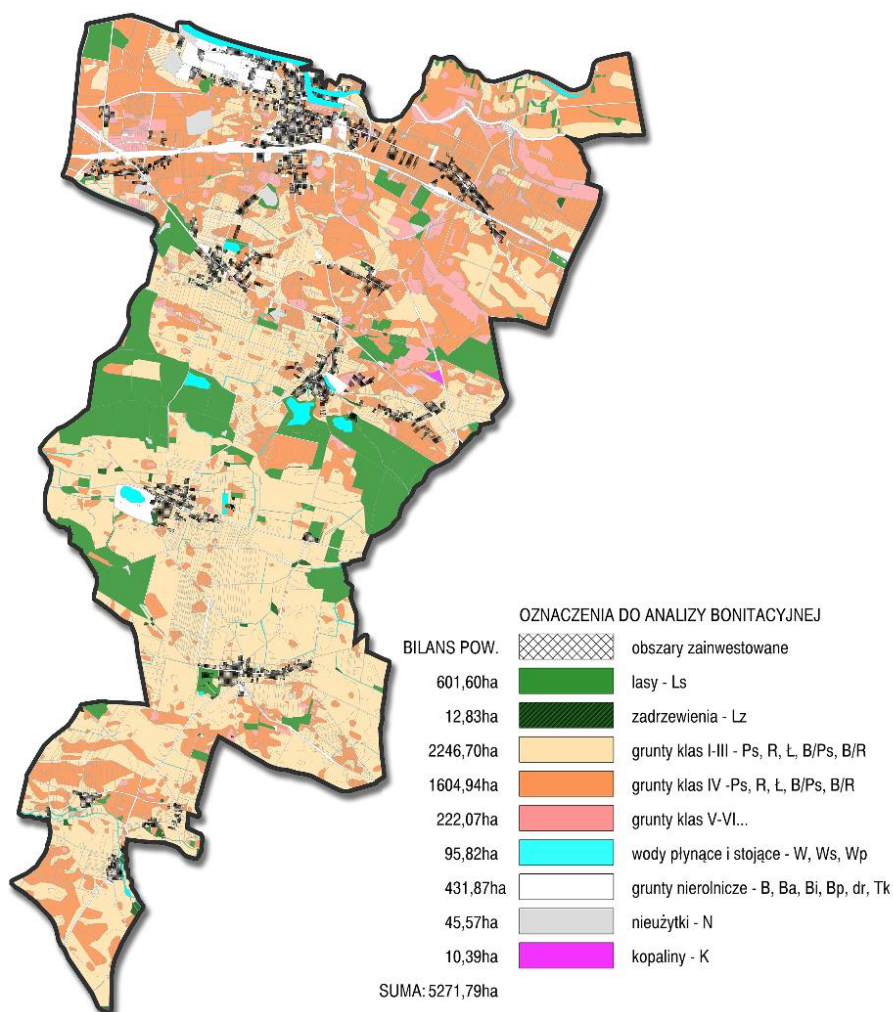
Malczyce to gmina o rolniczych tradycjach. Ocena uwarunkowań przyrodniczych dla rolnictwa możliwa jest za pomocą wskaźnika waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej, który prócz klas bonitacyjnych uwzględnia także agroklimat, rzeźbę terenu oraz warunki wodne. Uwzględniając klasyfikację bonitacyjną (Tab. 6, Wyk. 4, Rys. 2) na obszarze gminy Malczyce przeważają grunty klas II-III, tj. 55% wszystkich użytków rolnych. Znacząco dominują gleby dobre o III klasie bonitacyjnej, natomiast w mniejszym stopniu występują gleby o niższych klasach bonitacyjnych V-VI – te dominują na obszarze północnych obrębów ewidencyjnych. Grunty o wysokich klasach bonitacyjnych zlokalizowane są głównie w centralnej części gminy oraz częściowo na południu gminy. Najwyższy udział gleb o najlepszych klasach bonitacyjnych dotyczy w szczególności obrębów ewidencyjnych: Rusko, Kwietno, Dębice, Szymanów i Chełm. Na obszarze gminy nie stwierdzono występowania gruntów I klasy bonitacyjnej oraz użytków ekologicznych. Grunty rolne klasy bonitacyjnej I-III oznaczono na rysunku Studium (Uwarunkowania zbiorcze).

Tab. 6 Gleboznawcza klasyfikacja gruntów ornych i użytków zielonych (oprac. wł. na podstawie Planu Urzędzeniowo-Rolnego, 2018 r.)

| grunty orne w klasach bonitacyjnych [ha] i [%] | | | | | | | użytki zielone w klasach bonitacyjnych [ha] i [%] | | | | |
|---|---------|--------|--------|--------|-------|-------|---|--------|--------|-------|-------|
| II | IIIa | IIIb | IVa | IVb | V | VI | II | III | IV | V | VI |
| 28,38 | 1111,18 | 739,71 | 816,16 | 549,05 | 150,7 | 3,7 | 17,84 | 265,05 | 165,76 | 47,15 | 17,27 |
| 0,83% | 32,69% | 21,76% | 24,01% | 16,15% | 4,43% | 0,11% | 3,48% | 51,66% | 32,31% | 9,19% | 3,37% |

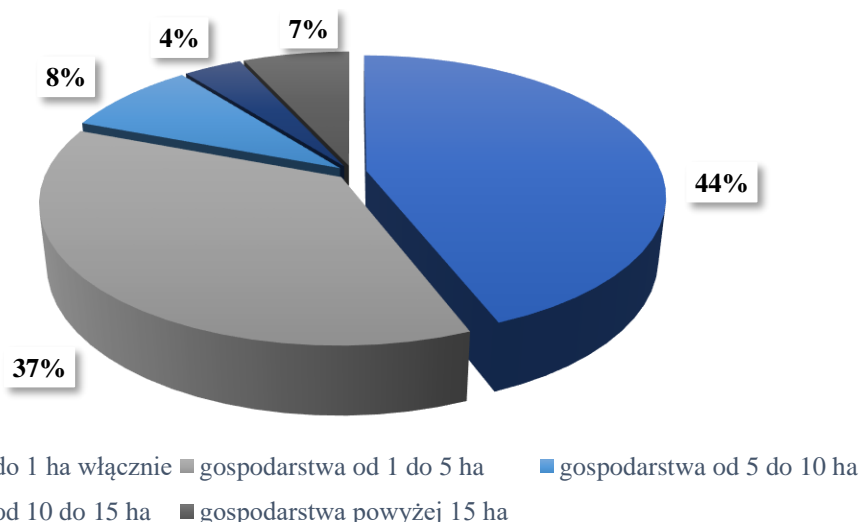


Wyk. 4 Grunty orne w klasach bonitacyjnych (po lewej) oraz użytki zielone w klasach bonitacyjnych (po prawej) (oprac. wł. na podstawie Planu Urzędniowo-Rolnego, 2018 r.)



Rys. 2 Analiza bonitacyjna gminy Malczyce (oprac. wł. na podstawie mapy ewidencji gruntów i budynków)

Ogólna liczba zinwentaryzowanych gospodarstw rolnych, na podstawie danych GUS wyniosła w 2010 roku 452 gospodarstwa (Wyk. 5). Największą grupę gospodarstw rolnych stanowią małe gospodarstwa o powierzchni do 1 ha włącznie (44%) oraz gospodarstwa od 1 ha do 5 ha (37%). Gospodarstwa średnie (o powierzchni od 5 do 15 ha) stanowią 12,4% wszystkich gospodarstw, natomiast duże gospodarstwa (powyżej 15 ha) stanowią najmniejszą grupę – 7%.



Wyk. 5 Struktura gospodarstw rolnych na obszarze gminy Malczyce w 2010 r.
(oprac. wł. na podstawie danych GUS)

Spośród gospodarstw rolnych największą grupę stanowią gospodarstwa zajmujące się uprawą zboża, w tym podstawowymi oraz z mieszankami zbożowymi. Drugim najbardziej popularnym zasiewem są ziemniaki, a następnie uprawy przemysłowe oraz rzepak i rzepik. Na obszarze gminy prowadzona jest działalność hodowlana związana z pogłowiem zwierząt gospodarskich. Największą liczbę gospodarstw zajmuje się hodowlą drobiu (77 gospodarstw) oraz trzodą chlewną (26 gospodarstw), w tym świnie (12). W mniejszym stopniu gospodarstwa zajmują się hodowlą bydła (9 gospodarstw), w tym krów (6 gospodarstw). Jedynie 3 gospodarstwa zajmują się hodowlą koni.³

3.2.3. Dawne składowisko odpadów

Na terenie rolniczym w Rusku występuje dawne składowisko odpadów, częściowo poddane rekultywacji. Obszar wymaga dalszych przekształceń w celu przywrócenia wartości środowiskowych.

3.3. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

Powierzchnia gruntów leśnych oraz gruntów zadrzewionych w obszarze gminy Malczyce wynosi 631,32 ha, co stanowi 11,97% powierzchni całej gminy (grunty leśne: 605,67 ha, grunty zadrzewione: 25,65 ha). Obszar gminy charakteryzuje się niskim poziomem zalesienia. Występują w sumie trzy duże, zwarte obszary leśne, położone przy granicy gminy, głównie w obrębach Rusko i Wilczków i częściowo w północnej części obrębu Dębice. Pozostałe grunty leśne położone są nierównomiernie na obszarze gminy. Największy udział gruntów leśnych przypada na obręby Wilczków (211,3 ha) oraz Kwietno (183,02 ha). Miejscowościami o najniższym poziomie lesistości są natomiast Malczyce (3,61 ha) oraz Chełm (3,17 ha). Dokonując analizy własnościowej można stwierdzić, że zdecydowana większość powierzchni lasów i zadrzewień należy do sektora publicznego (głównie do Skarbu Państwa – 91,2%), natomiast lasy prywatne stanowią 6,2%.⁴

³ GUS, Powszechny Spis Rolny 2010.

⁴ GUS, Leśnictwo wszystkich form własności w 2018 r.

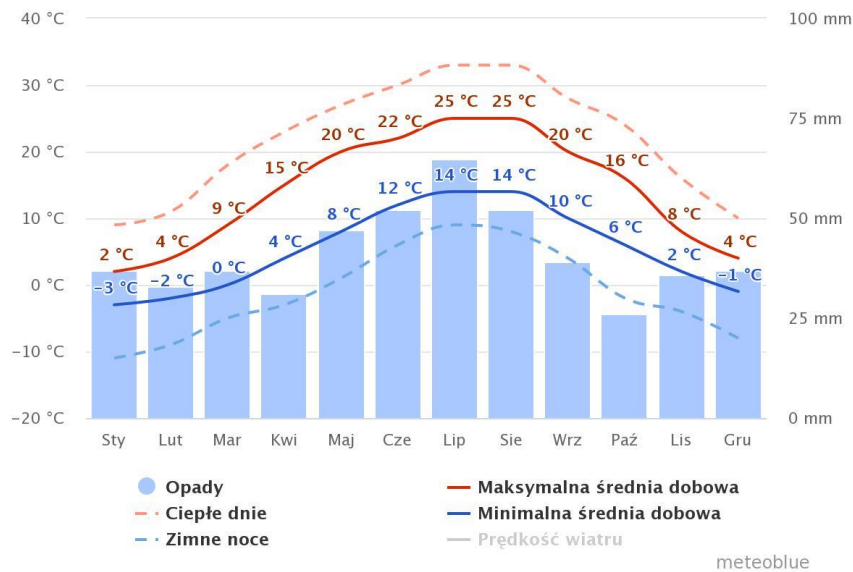
Wśród siedlisk leśnych dominują lasy mieszane, stosunkowo świeże, w wieku powyżej 40 lat. Charakteryzują się zróżnicowanym drzewostanem. Wśród gatunków pojawiają się głównie drzewa liściaste (dęby, olsze, buki, brzozy oraz sosny). Runo leśne oraz podszyty są dość dobrze rozwinięte. Niewielką powierzchnię lasów zajmują lasy świeże z drzewostanem iglastym (z dominującymi gatunkami sosny i świerku wymieszanych z gatunkami liściastymi, np. dębem i brzozą). Lasy świeże charakteryzują się natomiast ubogim runem leśnym i podszytem. W bezpośrednim otoczeniu rzek: Odry i Średzkiej Wody pojawiają się siedliska lasu wilgotnego. Przeważającymi gatunkami są tu drzewa liściaste, z których najliczniejsze są olsze, dęby i brzozy. Lasy wilgotne charakteryzują się silnie rozwiniętym podszytem oraz wysoką wilgotnością podłoża. Cenne gatunki pojawiają się również na obszarach parków wiejskich, np. w Kwietnie oraz Dębicach. Parki te charakteryzują się częściowo zachowanym, lecz zdewastowanym drzewostanem mieszanym. Występują na nich pojedyncze okazy drzew, wymagające z odpowiednich zabiegów pielęgnacyjnych (EKO-TEAM i Gmina Malczyce, 2018).

3.4. Warunki klimatyczne

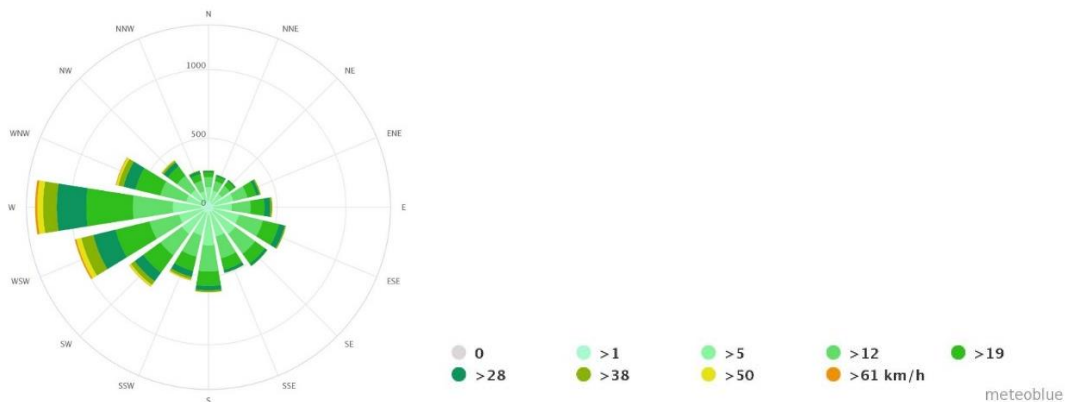
Zgodnie z podziałem rolniczo-klimatycznego Polski R. Gumińskiego (1948), obszar gminy położony jest w rejonie Odry i należy do dzielnicy wrocławskiej – najcieplejszej w Polsce. Południowe krańce gminy należą do dzielnicy podsudeckiej. Średnia roczna temperatura powietrza na obszarze gminy wynosi 8-8,5°C, a okres wegetacyjny trwa 220-225 dni. Pierwsze prace polowe przypadają przeciętnie na 2 dekadę marca. Na tym obszarze rejestruje się około 35 dni gorących, około 110 z przymrozkiem, około 30 mroźnych, a bardzo mroźnych 1-2 w skali roku. Pokrywa śnieżna występuje przez 50-60 dni. Średnia roczna suma opadów atmosferycznych wynosi 610 mm. Maksymalna miesięczna suma opadów przypada w Malczycach na lipiec (100 mm).

Średnia maksymalna wartość dobową temperatury w gminie Malczyce wynosi 14 stopni Celsjusza. Najcieplejszymi miesiącami są lipiec i sierpień, gdzie średnia dobową wartość temperatury zamyka się w przedziale 14-25°C. Najzimniejszym miesiącem jest natomiast styczeń. Średnia dobową temperatura waha się między -3°C a 2°C. Ciepłe dni oraz zimne noce ukazane zostały na Rys. 4 (przerywaną czerwoną i niebieską linią). Średnia roczna suma opadów atmosferycznych wynosi 41 mm. Miesiącem o najwyższe sumie opadów jest lipiec, w którym suma opadów wyniosła 65 mm. Miesiącem o najniższym poziomie opadów jest natomiast październik – 26 mm. Średnia liczba suchych dni w miesiący w skali roku wynosi 18. Rozkład dni suchych oraz z opadami atmosferycznymi rozkłada się nierównomiernie. Nie ma zatem możliwości określenia okresu w ciągu roku o najwyższej / najniższej sumie dni suchych oraz z opadami atmosferycznymi. Opady śniegu pojawiają się w okresie od stycznia do kwietnia oraz od października do grudnia. W ciągu roku na obszarze gminy przeważają dni z częściowym bądź całkowitym zachmurzeniem. Najbardziej słoneczny okres pojawia się od kwietnia do października. Średnia roczna suma dni słonecznych w miesiącu wynosi 5,7.

Występujący na obszarze gminy klimat charakteryzuje się częstą i dynamiczną zmianą pogody. Pod względem wietrzności dominuje zachodni kierunek wiatrów (Rys. 3). Równie często występują wiatry o kierunku południowo-zachodnim. Przeważają wiatry o prędkości powyżej 12 i 19 km/h. Okres największej wietrzności (pod względem prędkości wiatru oraz liczby dni) pojawia się zimą w okresie od listopada do marca.



Rys. 3 Model średniej temperatury i opadów dla gminy Malczyce (oprac. wł. na podstawie <https://www.meteoblue.com>)



Rys. 4 Model różnicy wiatrów dla gminy Malczyce (oprac. wł. na podstawie <https://www.meteoblue.com>)

3.5. Szata roślinna i świat zwierzęcy

Zgodnie z ustawą Prawo Ochrony Środowiska, ochrona zwierząt i roślin polega na:

- zachowaniu cennych ekosystemów, różnorodności biologicznej i utrzymaniu równowagi przyrodniczej,
- tworzeniu warunków prawidłowego rozwoju i optymalnego spełniania przez zwierzęta i roślinność funkcji biologicznej w środowisku,
- zapobieganiu lub ograniczaniu negatywnych oddziaływań na środowisko, które mogłyby niekorzystnie wpływać na zasoby oraz stan zwierząt oraz roślin,
- zapobieganiu zagrożeniom naturalnych kompleksów i tworów przyrody.

Ochrona zwierząt i roślin jest realizowana w szczególności poprzez:

- obejmowanie ochroną obszarów i obiektów cennych przyrodniczo,
- ustanawianie ochrony gatunków zwierząt oraz roślin,
- ograniczanie możliwości pozyskiwania dziko występujących zwierząt oraz roślin,
- odtwarzanie populacji zwierząt i stanowisk roślin oraz zapewnianie reprodukcji dziko występujących zwierząt oraz roślin,

- zabezpieczanie lasów i zadrzewień przed zanieczyszczeniem i pożarami,
- ograniczanie możliwości wycinania drzew i krzewów oraz likwidacji terenów zieleni,
- zalesianie, zadrzewianie lub tworzenie skupisk roślinności, zwłaszcza gdy przemawiają za tym potrzeby ochrony gleby, zwierząt, kształtowania klimatu oraz inne potrzeby związane z zapewnieniem różnorodności biologicznej, równowagi przyrodniczej i zaspokajania potrzeb rekreacyjno-wypoczynkowych ludzi,
- nadzorowanie wprowadzania do środowiska organizmów genetycznie zmodyfikowanych.

Gmina Malczyce charakteryzuje się dominacją gruntów rolnych oraz średnim wskaźnikiem lesistości (na poziomie 11,97%). Wśród gruntów rolnych pojawiają się łąki i pastwiska. Szczególnie cenne przyrodniczo są łąki wilgotne oraz podmokłe zlokalizowane w dolinach rzeki Odry oraz Średzka Woda w północnej części gminy. Charakteryzują się występowaniem bogatej gatunkowo roślinności błotnej oraz skupisk traw. W dolinach pojawiają się również kępy wodolubnych drzew (np. karłowatej wierzby, olchy i trzciny), tworzące wraz z łąkami specyficzny krajobraz północnej części gminy.

Na system obszarów chronionych na obszarze gminy Malczyce składają się dwa obszary w ramach sieci NATURA 2000: Obszar Specjalnej Ochrony: PLB 020008 „Łęgi Odrzańskie” (dyrektywa ptasia) oraz Specjalny Obszar Ochrony PLH 020018 „Łęgi Odrzańskie” (dyrektywa siedliskowa).

3.5.1. Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLB020008

OSO „Łęgi Odrzańskie” zajmuje powierzchnię niecałych 18 tys. ha. Stanowi fragment doliny Odry o długości 101 km, rozciągający się od Brzegu Dolnego do Głogowa, od wysokości km 290 do km 385, w granicach dawnej terasy zalewowej rzeki, wraz z ujściem Baryczy. Granica obszaru poprowadzona jest zgodnie z aktualnym obszarem zalewowym wraz z planowanymi polderami. Obejmuje siedliska nadrzeczne zachowane w międzywalu oraz najlepiej wykształcone lasy, łąki i torfowiska niskie poza jego obrębem. Duża część terenu jest regularnie zalewana. Oba obszary ochrony znajdują się na styku północnej granicy gminy Malczyce, na pograniczu obrębów Malczyce oraz Chomiąża.

3.5.2. Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLC020002

SOO siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” leży w dolinie geomorfologicznej rzeki Odry, na wysokości km: od 290 do 385, w granicach dawnej terasy zalewowej rzeki począwszy od Brzegu Dolnego aż po Głogów. Włączono tu też obszar tzw. Zielonych Łąk koło Miękini, z rezerwatem „Zabór”. Jest to więc najdłuższa ostoja na Dolnym Śląsku, o długości ponad 70 km, a dzięki swojemu położeniu w dolinie jednej z największych rzek europejskich jest także bardzo ważnym korytarzem ekologicznym w skali całego kontynentu. Zajmuje niewielkie obszary aż 11 gmin nadodrzańskich. Obejmuje siedliska nadrzeczne zachowane w międzywalu oraz najlepiej wykształcone lasy, łąki i torfowiska niskie poza jego obrębem. W strukturze powierzchniowej dominują lasy (prawie 50% pokrycia) oraz łąki i pastwiska (21%). Obszar jest ważny dla ochrony wielu typów siedlisk (występuje ich 11; w sumie zajmują ok. 60% obszaru) oraz 13 gatunków zwierząt (w tym 6 gat. bardzo rzadkich bezkręgowców). Najcenniejszym walorem ostoi są duże obszary dobrze zachowanych lasów łęgowych oraz wilgotnych łąk, oraz łąki zmiennowilgotne i zalewowe z licznymi stanowiskami zwierząt

i roślin zagrożonych wymarciem w Polsce. Samych tylko roślin z Czerwonej Księgi występuje tu 16 gatunków.

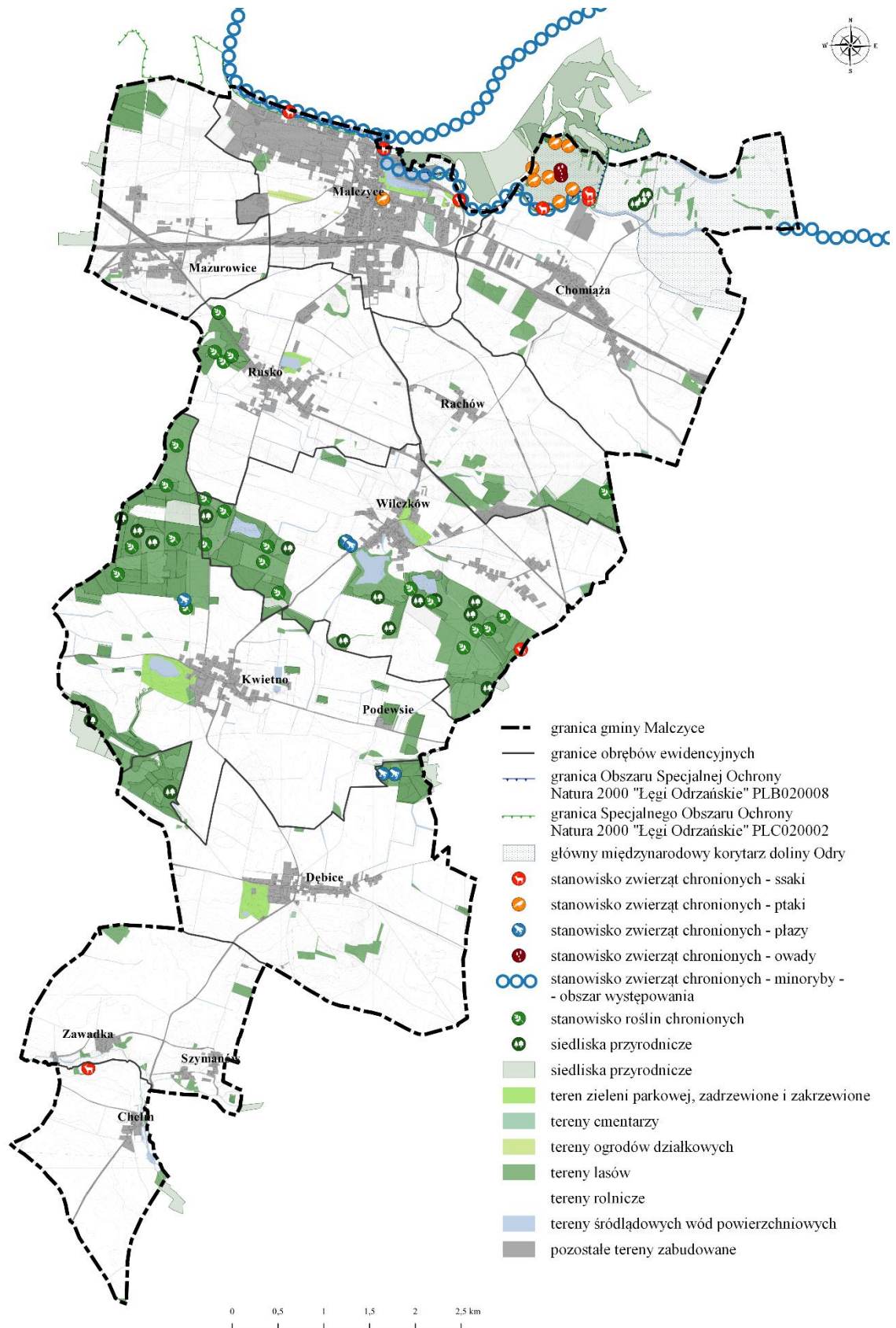
3.5.3. Stanowiska zwierząt chronionych, stanowiska roślin chronionych, siedliska przyrodnicze

Na obszarze gminy Malczyce występuje 8 gatunków podlegających ochronie pełnej bądź częściowej, oraz 46 stanowisk ochrony roślin. Całkowitej ochronie podlegają: bluszcz pospolity (występujący na 6 stanowiskach), kruszyna pospolita (występująca aż na 24 stanowiskach), kalina koralowa, konwalia majowa pierwiosnka wyniosła, samotnik bezwstydnny, buławik wielokwiatowy oraz podkolan biały (występujące w charakterystycznym miejscu – w pobliżu glinianek na zachód od Kwietna) (EKO-TEAM i Gmina Malczyce, 2018).

Gmina bogata jest w różnorodną i wielogatunkową faunę. Najwięcej cennych gatunków zamieszkuje tereny podmokłe w pobliżu rzeki Odry oraz Średzkiej Wody. Z przyrodniczego punktu widzenia najcenniejsze są gatunki bezkręgowców – owadów o unikatowym charakterze w skali województwa. W nadodrzańskich lasach zlokalizowano 5 gatunków owadów, w tym dość rzadkiego *C. scheidleri preysleri*. Wśród gatunków ryb na obszarze gminy pojawiło się aż 18 gatunków zamieszkujących obszar Średzkiej Wody i częściowo niewielkiego ciek Cichej Wody. Wśród chronionych gatunków pojawiły się np. słonecznica, kiełb i ciernik. W związku z niewielką lesistością gminy rzadko pojawiają się płazy oraz gady. Intensywna gospodarka rolna oraz zanik zbiorników wodnych nie stwarzają dobrych warunków do rozrodu pozostających jeszcze nielicznych gatunków płazów. Wśród gatunków chronionych pojawiają się jednak: traszka zwyczajna, żaba trawna, żaba wodna, jaszczurka zwinka i zaskroniec zwyczajny. Na obszarze gminy stwierdzono występowanie 95 gatunków ptaków lęgowych podlegających ochronie, z czego 16 należy do rzadkich, pojawiających się zaledwie w kilku miejscach w gminie i grupujących się zazwyczaj w pojedynczych parach. Wśród tych gatunków występują: bocian biały, łabędź niemy, brzegówka oraz remiz (EKO-TEAM i Gmina Malczyce, 2018).

Zidentyfikowano również obecność gatunków, które pojawiają się w „Polskiej Czerwonej Księdze Zwierząt”. Wśród tych gatunków pojawiły się: żaba dalmatyńska (*Rana dalmatina*), kozioróg dębosz (*Cerambyx cerdo*) oraz Biegacz Scheidlera (*Carabus scheidleri*). Najczęściej występującymi i najcenniejszymi są gatunki: muchołówki białoszyjej (*Ficedula albicollis*), dzięcioła średniego (*Dendrocopos medius*), łabędzia krzykliwego (*Cygnus cygnus*) (EKO-TEAM i Gmina Malczyce, 2018).

Formy ochrony przyrody na tle istniejącego użytkowania przedstawiono na Rys. 5.



Rys. 5 Formy ochrony przyrody na obszarze gminy Malczyce (oprac. wł. na podstawie danych RDOŚ)

3.5.4. Pomniki przyrody

Na obszarze gminy nie zidentyfikowano występowania pomników przyrody.

3.6. Jakość powietrza atmosferycznego

Stan powietrza atmosferycznego na obszarze gminy Malczyce określić należy jako umiarkowany, zależny od warunków pogodowych oraz sezonów grzewczych. Zgodnie z Oceną jakości powietrza atmosferycznego województwa Dolnośląskiego na rok 2018 na obszarze gminy Malczyce nie były przeprowadzane monitoringi jakości lokalnego powietrza atmosferycznego. Najbliższą stacją monitorującą składowe powietrza atmosferycznego oraz jego zanieczyszczenia była stacja pomiarowa w Legnicy, zlokalizowana w pobliżu ul. Rzeczpospolitej. Należy jednak wziąć pod uwagę, że poszczególne wyniki pomiarów różnić będą się znacząco, biorąc pod uwagę fakt, że na obszarze Legnicy znajduje się mnoga ilość źródeł zanieczyszczeń pochodzenia komunalnego, jak również przemysłowego – z kombinatu KGHM. Wobec powyższego, ocena jakości powietrza atmosferycznego na obszarze gminy Malczyce stanowi jedynie subiektywny szacunek na podstawie dostępnych danych i zaobserwowanych zjawisk.

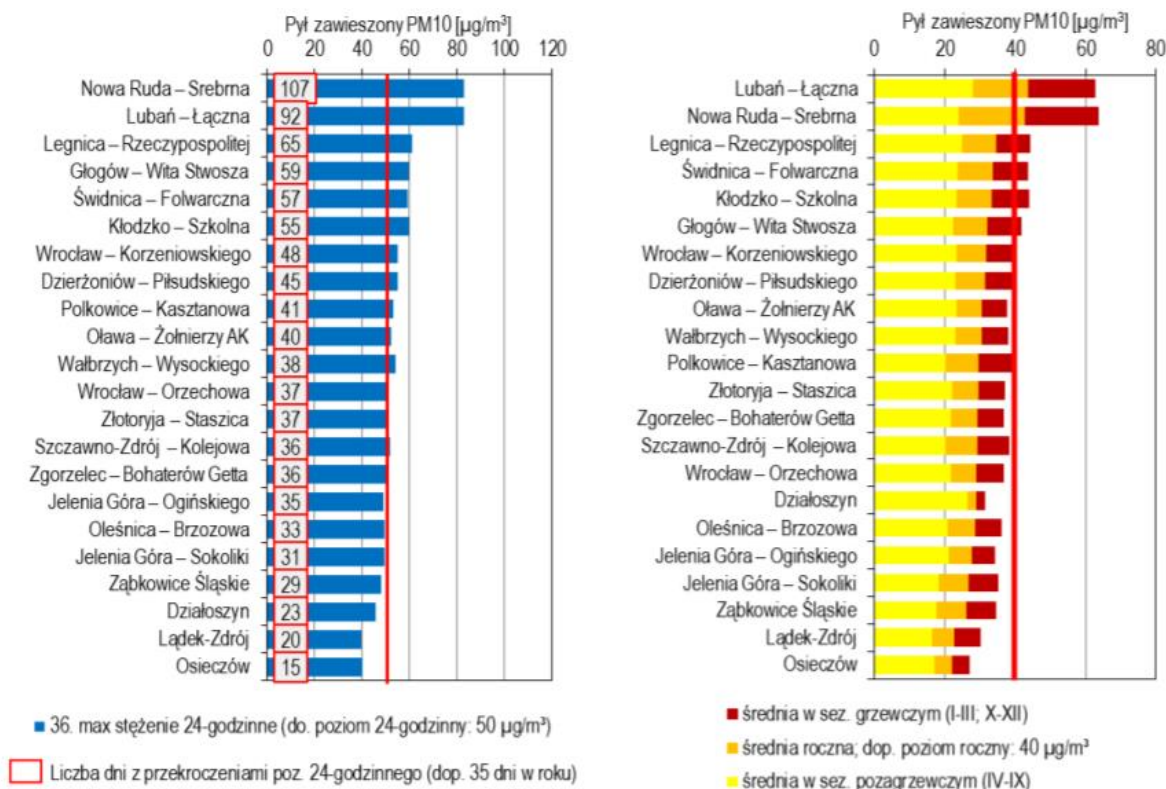
Niemniej jednak analizie poddano wyniki pomiarów w rozbiciu na poszczególne związki chemiczne, jak w Tab. 7:

Tab. 7 Wyniki pomiarów związków chemicznych w ocenie jakości powietrza atmosferycznego na Dolnym Śląsku w 2019 r. (WIOŚ, Ocena jakości powietrza atmosferycznego na obszarze województwa Dolnośląskiego w 2018 roku, 2019)

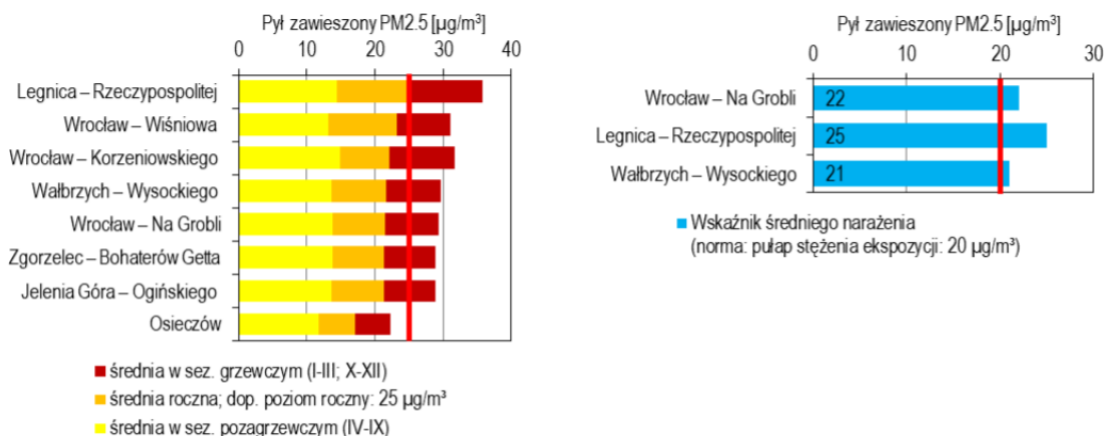
| Dwutlenek siarki | Dwutlenek azotu |
|---|---|
| <p>Poziom zanieczyszczenia powietrza dwutlenkiem siarki ze względu na ochronę zdrowia ludzi ocenia się w odniesieniu do poziomów dopuszczalnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> – stężenie 1-godzinne 350 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ – dopuszczalna częstość przekroczeń to 24 razy w roku; – stężenie 24-godzinne 125 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ – dopuszczalna częstość przekroczeń to 3 razy w roku. <p>Dodatkowo dla SO₂ określony został poziom alarmowy – stężenie 1-godzinne 500 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.</p> <p>W punkcie pomiarowym w Legnicy w 2018 r. nie zarejestrowano przekroczeń norm jakości powietrza określonych dla SO₂.</p> | <p>Poziom zanieczyszczenia powietrza dwutlenkiem azotu ze względu na ochronę zdrowia ludzi ocenia się w odniesieniu do poziomów dopuszczalnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> – stężenie 1-godzinne 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ - dopuszczalna częstość przekroczeń to 18 razy w roku; – stężenie średnioroczne 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. <p>Dodatkowo dla NO₂ określony został poziom alarmowy – stężenie 1-godzinne 400 $\mu\text{g}/\text{m}^3$</p> <p>W punkcie pomiarowym w Legnicy w 2018 r. nie zarejestrowano przekroczeń stężenia 1-godzinnego oraz średniorocznego dwutlenku siarki.</p> |
| Dwutlenek azotu | Benzen |
| <p>Poziom zanieczyszczenia powietrza tlenkiem węgla ocenia się w odniesieniu do poziomu dopuszczalnego: stężenie 8-godzinne 10000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ – jest to maksymalna średnia 8-godzinna, spośród średnich kroczących, obliczanych co godzinę z ośmiu średnich 1-godzinnych w ciągu doby.</p> <p>W 2018 r. na obszarze województwa dolnośląskiego nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnego poziomu 8-godzinnego tlenku węgla.</p> | <p>Poziom zanieczyszczenia powietrza benzenem ze względu na ochronę zdrowia ludzi ocenia się w odniesieniu do średniorocznego poziomu dopuszczalnego 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.</p> <p>W 2018 r. ciągłe pomiary poziomu stężeń benzenu nie zarejestrowały przekroczeń określonego dla benzenu poziomu dopuszczalnego. Wszystkie stacje wykazały znaczny wzrost stężeń benzenu w sezonie grzewczym.</p> |
| Pył zawieszony PM10 | Pył zawieszony PM2.5 |
| <p>Poziom zanieczyszczenia powietrza pyłem zawieszonym PM10 ocenia się w odniesieniu do poziomów dopuszczalnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> – stężenie 24-godzinne 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ – dopuszczalna częstość przekroczeń to 35 razy w roku, – stężenie średnioroczne 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. <p>Dodatkowo dla pyłu PM10, mierzony metodami automatycznymi, ustanowione są również poziomy:</p> <ul style="list-style-type: none"> – informowania – stężenie 24-godzinne 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ – wartość progowa informowania społeczeństwa o | <p>Poziom zanieczyszczenia powietrza pyłem zawieszonym PM2.5 ocenia się w odniesieniu do:</p> <ul style="list-style-type: none"> – średniorocznego poziomu dopuszczalnego – 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, termin osiągnięcia: 2015 r., – pułapu stężenia ekspozycji 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (norma dla kraju, miast > 100 000 mieszkańców oraz aglomeracji) – 3-letnia średnia krocząca, obliczana z 3 lat poprzedzających rok wykonania oceny. Termin osiągnięcia: 2015 r. <p>W 2018 r. pomiary nie wykazały przekroczeń normy średniorocznej monitoringu jakości powietrza.</p> |

ryzyku wystąpienia przekroczenia poziomu alarmowego pyłu PM10,
 – alarmowy – stężenie 24-godzinne 300 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.
 Dla punktu pomiarowego w Legnicy zarejestrowano łącznie w 2018 r. 65 dni z przekroczeniami dopuszczalnych norm. Wszystkie stacje pomiarowe wykazywały wyższe stężenia pyłu zawieszonego PM10 w sezonie grzewczym.

Stężenia średnioroczne mieściły się w zakresie 100% normy w Legnicy.



Wyk. 6 Stężenia 24-godzinne i liczba dni z przekroczeniami normy dobowej pyłu PM10 w województwie Dolnośląskim w 2018 r. (po lewej), stężenia średnie sezonowe pyłu PM10 w województwie dolnośląskim w 2018 r. (po prawej): (WIOŚ, Ocena jakości powietrza atmosferycznego na obszarze województwa Dolnośląskiego w 2018 roku, 2019)



Wyk. 7 Stężenia średnioroczne oraz średnie sezonowe pyłu PM2.5 na obszarze województwa Dolnośląskiego w 2018 r. (po lewej), wskaźnik średniego narażenia na pył PM2,5 w 2018 r. (po prawej): (WIOŚ, Ocena jakości powietrza atmosferycznego na obszarze województwa Dolnośląskiego w 2018 roku, 2019)

Przedstawione powyżej wskaźniki, normy oraz wyniki pomiarów wskazują na umiarkowaną jakość powietrza w regionie, z tendencją do zmian w sezonie grzewczym. Wobec tego należy oszacować, że na obszarze gminy Malczyce powietrze atmosferyczne w równym stopniu charakteryzować się będzie umiarkowanym poziomem stężeń poszczególnych substancji, ze zmiennością zależną zarówno od czynników wewnętrznych (niska emisja, sezon grzewczy), jak i od czynników zewnętrznych (zmienne warunki pogodowe, napływ zanieczyszczeń przemysłowych i pozaprzemysłowych z regionu).

Największymi antropogenicznymi źródłami emisji zanieczyszczeń do powietrza na obszarze gminy Malczyce są: emisja z terenów przemysłowych w zach. części wsi Malczyce, niska emisja z gospodarki komunalnej (kotłownie, indywidualne paleniska domowe i małe zakłady produkcyjno-usługowe), emisja komunikacyjna (głównie transport drogowy). Istotnym czynnikiem jest wzrastający ruch kołowy związany z głównymi szlakami komunikacyjnymi (droga krajowa nr 94, droga wojewódzka nr 345). Dodatkowo ze względu na dominujący kierunek wiatrów: zachodni, zachodnie krańce gminy mogą znajdować się pod wpływem zanieczyszczeń pochodzących z obszaru Prochowic, a nawet Legnicy.

3.7. Jakość klimatu akustycznego

Ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności przez:

- utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub przynajmniej na tym poziomie,
- zmniejszenie poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany.

Jednym z głównych czynników wpływających na ogólny klimat akustyczny na obszarze gminy Malczyce jest transport, a w szczególności transport drogowy i kolejowy. Najbardziej uciążliwy natomiast jest hałas drogowy, ze względu na bezpośredni przebieg ciągów komunikacyjnych przez poszczególne miejscowości. W ostatnich latach obserwuje się tendencję do coraz większego udziału samochodów osobowych w ogólnym ruchu komunikacyjnym. Przez obszar gminy przebiega kilka ważnych szlaków komunikacyjnych, m.in. droga krajowa nr 94 (będąca alternatywną trasą do autostrady A4), droga wojewódzka nr 385 (prowadząca od drogi nr 94 do węzła z autostradą A4) oraz linia kolejowa 275 (Wrocław Muchobór – Gubinek – granica państwa). Na obszarze gminy Malczyce w ostatnich latach nie były przeprowadzane pomiary natężenia hałasu drogowego. Ostatni pomiar przeprowadzony został w 2014 roku przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska. Pomiar przeprowadzono w Malczycach, przy ul. 1-go Maja. Wyniki pomiaru przedstawiały się następująco – poziom równoważony hałasu: 66,6 dB przy natężeniu ruchu 154 poj./h i udziale pojazdów ciężkich na poziomie 7,8% (WIOŚ, Klimat akustyczny w wybranych punktach województwa dolnośląskiego w 2014 roku, 2014). W 2015 roku GDDKiA przeprowadziła badania poziomu hałasu na krajowej nr 94 w Wilczkowie. Pomiar hałasu dał następujące wyniki: 68,6 dB przy natężeniu ruchu drogowego 6327 pojazdów/dobę i udziale pojazdów ciężarowych na poziomie 35% (EKO-TEAM i Gmina Malczyce, 2018).

Drugim potencjalnym źródłem hałasu na obszarze gminy jest aktywność gospodarcza, w tym działalność produkcyjna, rolnicza oraz usługowa. Na obszarze gminy działalność gospodarczą prowadzi wiele podmiotów w rozdrobnionej strukturze przestrzennej.

Przedsiębiorstwa te wpływać mogą negatywnie na jakość klimatu akustycznego otoczenia, zależnie od zastosowanej technologii oraz zabezpieczeń akustycznych. Dodatkowym źródłem hałasu może być działalność rolnicza, zwłaszcza w sezonie zasiewu i zbioru, związana z pracą maszyn rolniczych. Dotychczas nie przeprowadzono badań poziomu hałasu związanych z działalnością produkcyjną i aktywnością gospodarczą (EKO-TEAM i Gmina Malczyce, 2018).

3.8. Wody powierzchniowe

Obszar gminy Malczyce należy hydrologicznie do dorzecza rzeki Odry, do której wpadają pozostałe stosunkowo niewielkie ciekі powierzchniowe z jej terenu, tj. Średzka Woda, Cicha Woda, Dłużek oraz Zbójno. Wody płynące pokrywają pow. 43,22 ha (ok. 1% powierzchni gminy), wody powierzchniowe stojące pokrywają natomiast 31 ha, a rowy melioracyjne (okresowo konserwowane) 34 ha. Ogółem, pod powierzchnią wód znajduje się na obszarze całej gminy 107,89 ha. Odra przepływa przez obszar gminy na odcinku ok. 2 km, zarysowując jednocześnie naturalną granicę gminy. Rzeka ta w głównej mierze stanowi o atrakcyjności turystycznej i krajoznawczej gminy. Ponadto, sieć rzeczną uzupełniają ciekі wodne niższego rzędu: Cicha Woda i Średzka Woda oraz szereg rowów melioracyjnych. Sieć hydrograficzna jest stosunkowo dobrze rozwinięta, szczególnie w środkowej części gminy. Natomiast stan techniczny stref przykorytowych tych cieków oraz licznych przepustów i innych, niewielkich urządzeń melioracyjnych jest generalnie zły, co potwierdziło się podczas katastrofalnej powodzi w 1997 r. (podtopienia terenu w rejonie wsi Mazurowice, Rusko i Wilczków, które nie miały żadnego powiązania z wysoką falą powodziową na rzece Odrze w lipcu 1997 r.). Ze względu na zagrożenie powodziowe północnych części gminy rzeka Odra oraz Średzka Woda zostały obwałowane. Dobry stan techniczny wałów zapewnia tej części gminy odpowiednie zabezpieczenie przez ewentualnymi podtopieniami. Niemniej jednak, tuż przy samym brzegu Odry występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%. Obszary te dotyczą również brzegu Cichej Wody w obrębach Chełm i Szymanów. Tereny wód powierzchniowych, stojących (jeziora, stawy) zajmują niewielką powierzchnię. Najczęściej wchodzi w skład założeń pałacowo-parkowych, m.in. w Dębicach, Kwietnie, Wilczkowie (EKO-TEAM i Gmina Malczyce, 2018).

3.8.1. Monitoring rzek i wód w ramach JCWP

Obszar opracowania położony jest w całości w granicach jednostek gospodarowania wodami (jednolitych części wód powierzchniowych - JCWP) „Cicha Woda” o kodzie RW600017137899, „Średzka Woda”, o kodzie RW600017137699 oraz „Odra od Wałów Śląskich do Kanału Wschodniego” o kodzie RW6000211511. Granice Jednolitych Części Wód Powierzchniowych zostały oznaczone na rysunku Studium (Uwarunkowania zbiorcze). Poszczególne strefy wód poddawane są monitoringowi pod względem składu chemicznego oraz składu i potencjału ekologicznego. Przeprowadzone badania dostarczają również informacji o składzie chemicznym wód, wskazując dla poszczególnych związków chemicznych wskaźniki, normy oraz ocenę składu. W ostatnich latach monitoring przeprowadzany był w 2016 roku dla Średzkiej Wody (punkt pomiarowy przy ujściu Odry na wysokości Malczyce), w 2011 roku dla JCWP Odra od Wałów Śląskich do Kanału Wschodniego

(punkt pomiarowy poniżej Malczyce, na moście pomiędzy Kawicami, a Lubiążem oraz w 2017 roku dla JCWP Cicha Woda (punkt pomiarowy – most Rogów – Malczyce). Wyniki poszczególnych badań przedstawiono w Tab. 8.

Tab. 8 Wyniki monitoringu Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (oprac. wł. na podstawie danych WIOŚ we Wrocławiu)

| Nazwa JCWP | Odra od Wałów Śląskich do Kanału Wschodniego | Cicha Woda | Średzka Woda |
|---|--|-----------------|-----------------|
| Kod JCWP | RW600017137899 | RW6000211511 | RW600017137699 |
| użytkowanie | rolna | rolno-leśna | rolna |
| Ryzyko niespełnienia celów środowiskowych | zagrożona | zagrożona | zagrożona |
| Rok badań | 2011 | 2017 | 2016 |
| Ocena stanu chemicznego | umiarkowany | poniżej dobrego | poniżej dobrego |
| Stan/potencjał ekologiczny | PSD | PSD | umiarkowany |
| Klasa elementów biologicznych | III | III | III |
| Klasa elementów fizykochemicznych | II | II | II |
| Klasa elementów fizykochemicznych - specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne | I | I | II |
| Ogólna ocena stanu JCWP | zły | zły | zły |

Z przeprowadzonego monitoringu wynika, że ogólna ocena wód powierzchniowych na obszarze gminy Malczyce wskazuje złą jakość. Na ocenę tą wpływ mają poszczególne składowe, m. in. ocena stanu chemicznego, ocena i potencjał stanu ekologicznego oraz klasy poszczególnych elementów chemiczno-biologicznych i fizykochemicznych wód. Badania wskazują na umiarkowany stan składowych chemicznych oraz umiarkowany potencjał/stan ekologiczny. W 2015 roku przeprowadzono w obszarze Cichej Wody monitoring pod względem spełnienia wymogów dla obszarów wrażliwych na eutrofizację spowodowaną zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego oraz związanego z działalnością rolniczą. Średnie stężenie zawartości azotanów zbliżało się poziomowi zagrożenia zanieczyszczenia azotanami, jednak nie przekroczyło granicznej wartości (wynik badań: $34,5 \text{ NO}_3/\text{dm}^3$, wartość graniczna: $40\text{-}50 \text{ NO}_3/\text{dm}^3$). Zaobserwowano natomiast zjawisko eutrofizacji wód, czyli procesu wzbogacania zbiorników wodnych w pierwiastki biofilne, skutkujący wzrostem żyzności wód. Proces ten pojawia się po przekroczeniu wartości azotanów na poziomie $10 \text{ NO}_3/\text{dm}^3$. Przyczyną eutrofizacji była ponadnormatywna zawartość azotu azotanowego, azotanów i azotu ogólnego oraz fosforu ogólnego (EKO-TEAM i Gmina Malczyce, 2018).⁵

3.9. Wody podziemne

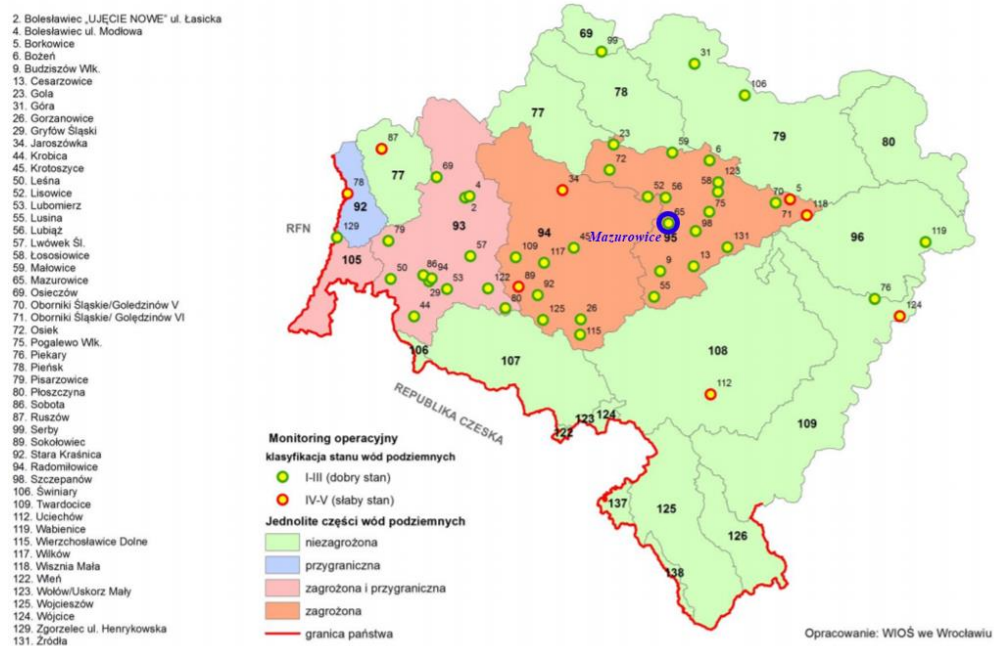
Obszar gminy Malczyce położony jest w sąsiedztwie granicy dwóch regionów hydrogeologicznych: wielkopolskiego (XIII) oraz przedsudeckiego (XXV). Większa część gminy położona jest w obrębie regionu przedsudeckiego, w tym w podregionie średzko-otmuchowskim. Woda podziemna pierwszego poziomu wodonośnego w utworach przepuszczalnych czwartorzędu występuje na głębokości do 3,0 m, lokalnie głębiej, natomiast

⁵ Na podstawie danych WIOŚ we Wrocławiu.

w obrębie utworów trudno przepuszczalnych występuje w postaci zróżnicowanych sączeń na różnych głębokościach, w przewarstwieniach utworami piaszczystymi. W odniesieniu do głębszych struktur, w obrębie utworów trzeciorzędowych (Wysoczyzna Średzka), znajduje się wydzielony jeden z głównych zbiorników wód podziemnych nr 319/Tr, gdzie w izolowanych utworach piaszczystych występują zasoby szacunkowe o wydajności około 25 000 m³/dobę, przy średniej głębokości ujęć 65 m p.p.t. Natomiast na obszarze gminy w/w poziom wodonośny ujmowany jest kilkoma ujęciami. W zachodniej i środkowej części gminy wykorzystane są głównie wody czwartorzędowe, których głębokość nawiercenia oscyluje w granicach 2-13 m. Warstwy wodonośne czwartorzędu sięgają 15 m miąższości. Te maksymalne miąższości związane są z czwartorzędową strukturą rynnową o przebiegu na obszarze gminy w formie rogala otwartego na południowy wschód, dalej na południe i północny wschód. Kierunek spływu wód jest ku północy (ku dolinie Odry). Poziom czwartorzędowy ma charakter naporowy.

Obszar opracowania leży w całości granicach jednostki gospodarowania wodami (podziemnych jednolitych części wód - JCWPd) o kodzie PLGW600095 - „Region Środkowej Odry”, która pod względem stanu chemicznego i ilościowego wód oceniona została jako zmienna, częściowo słaba i dobra. Osiągnięcie celów środowiskowych zostało zaplanowane na 2021 r. Celem środowiskowym, zarówno dla stanu chemicznego, jak i ilościowego wód jest stan dobry.

W ramach monitoringu operacyjnego przeprowadzono w 2017 roku badanie jednolitych części wód podziemnych, zagrożonych niespełnieniem określonych celów środowiskowych. Obszarem zagrożonym niespełnieniem tych celów był również teren, w którego granicach zamyka się gmina Malczyce – JCWPd o kodzie PLGW600095. Zgodnie z wynikami monitoringu w I i II półroczu omawiana jednostka uzyskała większą sumę punktów, przyporządkowując ją do dobrej klasy I oraz II, oraz mniejszą sumę punktów dla klas III, IV i V, co świadczy o dobrym stanie chemicznym wód. Zgodnie z wynikami monitoringu operacyjnego PIG PIB w Warszawie omawiana jednostka zyskała 40% punktów w klasach charakteryzujących wody o dobrym stanie chemicznym oraz 60% w klasach niższych, świadczących o słabym stanie chemicznym. W ostatecznej estymacji, dla punktu pomiarowego w Mazurowicach (Rys. 6) stan wód podziemnych oceniony został jako dobry ale zagrożony (WIOŚ, Ocena jakości wód podziemnych województwa Dolnośląskiego. Rok 2017, 2018).



Rys. 6 Ocena jakości wód podziemnych województwa Dolnośląskiego w 2017 r. (WIOŚ, Ocena jakości wód podziemnych województwa Dolnośląskiego. Rok 2017, 2018)

3.9.1. Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 319 „Prochowice – Środa Śląska:

Część obszaru gminy Malczyce położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Prochowice - Środa Śląska”. Zbiornik ten należy do dorzecza Odry i zajmuje powierzchnię 651,5 km². Zbiornik obejmuje warstwy górnego i dolnego poziomu wodonośnego neogenu, o miąższości ok. 70 m oraz poziom czwartorzędowy, rynnowy, o miąższości do 100 m. Poziom czwartorzędowy występuje w obrębie struktury subglacjalnej Bogdaszowic, rozcinającej górny, neogeński poziom wodonośny zbiornika, pozostając z nim w bezpośrednim kontakcie hydrologicznym. Zbiornik nr 319 jest zbiornikiem porowym.

Górny poziom neoceński składa się z maksymalnie 5 warstw o miąższości kilku – kilkunastu metrów każda. Składa się z piasków różnoziarnistych, żwirów, zlepieńców o wartościach współczynnika filtracji 35-40 m/d i przewodności wody 288 m³/d, współczynnika odsączalności sprężystej 0,00006 i piezoprzewodności 260m²/h. Poziom ten charakteryzuje się subartezyjkiem lub lokalnie słabym artezyjskim ciśnieniem. Dolny poziom negoceński składa się z maksymalnie 4 warstw o miąższości kilku – kilkunastu metrów. Zabudowany jest z piasków drobnoziarnistych, często pylastych, o niższych parametrach względem poziomu górnego. Współczynnik filtracji waha się w przedziale 1,7–7,2 m/d, a wodoprzewodność jest rzędu 240–1920 m²/d. Charakteryzuje się zwierciadłem napiętym, w północnej części artezyjskim. Czwartorzędowa rynna subglacjalna wypełniona jest piaszczysto-żwirowym kompleksem wodonośnym o miąższości od kilkunastu do 110 m, przykrytym nieciągłą warstwą glin o miąższości od kilku do 50 m. Poziom ten charakteryzuje się bardzo dobrymi warunkami hydrogeologicznymi - współczynnik filtracji waha się w przedziale 7,2–124,8 m/d, wodoprzewodność w przedziale 1728–13968 m²/d, natomiast współczynnik odsączalności sprężystej w przedziale 0,0026–0,00054. Poziom wodonośny charakteryzuje się wodą o charakterze napiętym. Osią drenażu dla całego piętra wodonośnego kenozoiku jest dolina rzeki Odry.

Stan chemiczny poziomu neogenu i czwartorzędu jest dobry, tj. zaliczony do klasy II i III. Przekroczenia klas niższych pojawiają się głównie w kilku miejscach i związane są z punktowym zanieczyszczeniem wód w gospodarskich studniach kopanych. Wody poziomu neogeńskiego oraz czwartorzędu pod względem hydrochemicznym należą do wód dwujonowych HCO₃-Ca i trzyjonowych HCO₃-Mg-Ca, podobnie jak wody struktury czwartorzędowej. Biorąc pod uwagę izolację poziomów negodeńskich stan chemiczny wód należy uznać za trwałą, natomiast w przypadku czwartorzędu stan chemiczny uznać należy za nietrwałą, ze względu na nieciągłość izolacyjną. Z uwagi na czas migracji potencjalnych zanieczyszczeń z powierzchni terenu do neogeńskiej warstwy wodonośnej na całym obszarze zbiornika znacznie przekraczający okres 25 lat, nie zachodzi potrzeba ustanawiania obszaru ochronnego dla neogeńskiego GZWP nr 319 Prochowice – Środa Śląska. Dla części struktury czwartorzędowej, na podstawie 25-letniego czasu dopływu przyjęto obszar ochronny o powierzchni 31,9 km² (PIG, PIB, Informator PSH. Główne Zbiorniki Wód Podziemnych w Polsce, 2017).

3.9.2. Strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód podziemnych

Na obszarze gminy występuje granica strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych, dla ujęcia umiejscowionego w obrębie ewidencyjnym Szymanów. Strefa zlokalizowana jest w obrębach Szymanów oraz Dębice. Na obszarze gminy funkcjonują również strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych.

3.10. Główny międzynarodowy korytarz doliny Odry

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego w celu racjonalnego i zrównoważonego sposobu wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu ukierunkował stworzenie spójnego systemu ochrony przyrody, funkcjonującego w ramach struktur krajowych i europejskich. W związku z tym wprowadzono główny międzynarodowy korytarz doliny Odry.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar gminy odznacza się wysokimi walorami historyczno-kulturowymi, które podnoszą jego rangę w aspekcie krajoznawczym. Znajduje się tu wiele rozproszonych obiektów budownictwa gospodarskiego i sakralnego z różnych okresów i o różnej wartości historycznej i architektonicznej. Występują tu również interesujące zespoły dworskie, folwarczne i parkowe. Dzisiejsze układy wsi korespondują z historycznymi założeniami. Mimo występowania obiektów zabudowy dysharmonijnej, układy ruralistyczne najstarszych części wsi zostały dość dobrze zachowane. Ochroną konserwatorską objęte zostały obszary i zespoły o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wykazie zabytków, o którym mowa w art. 7 ustawy o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz niektórych innych ustaw (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.). Zasób wojewódzkiej ewidencji zabytków architektury i budownictwa podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Zmiany te nie powodują zmian ustaleń studium.

Zdecydowanie najliczniejszą grupę zabytków na obszarze gminy stanowią domy mieszkalne oraz obiekty gospodarcze i inwentarskie wchodzące w skład gospodarstw rolnych oraz zespołów folwarcznych. Cenne wśród zabytków są również zespoły dworskie, na które składają się pałace, zabudowania dworskie oraz parki. Na obszarze gminy występują również liczne obiekty i obszary związane z kultem religijnym (kościół, plebanie, cmentarze) oraz cenne zabudowania pofabryczne (magazyny, spichlerze, zespoły fabryczne, itd.). Wśród nich, ze względu na wyjątkowe walory dziedzictwa kulturowego, znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.

Załącznikiem nr 2 do tekstu studium jest *Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków oraz przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków*, który zawiera dane dotyczące wykazu zabytków architektury i budownictwa i obejmuje różne obiekty oraz obszary powstałe i ukształtowane przed 1945 rokiem, w których późniejsza działalność nie zatarła cech świadczących o ich historycznym rodowodzie. Stanowią one charakterystyczne przykłady działalności budowlanej dawnych epok lub posiadające znaczne w skali lokalnej walory artystyczno-architektoniczne. Dane zestawione są na maj 2012 roku.

Ponadto na obszarze gminy Malczyce występują stanowiska archeologiczne, które skupiają fakty osadnicze. Niektóre ze stanowisk należą do grupy archiwalnych, część z nich zajmuje powierzchnię do 0,5 ha, a niektóre wyznaczone obszarowo zajmują powierzchnię powyżej 0,5 ha. W miejscowości Szymanów – Zawadka znajduje się ponadto zabytkowe grodzisko z ruinami dworu, otoczone fosą wraz ze śladami zewnętrznych obwałowań. Wspomniane stanowiska archeologiczne zawarte zostały w Załączniku nr 3 do tekstu Studium: *Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków oraz przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków*.

Załącznikiem nr 4 do tekstu Studium jest *Wykaz obszarów zabytkowych i stref obserwacji archeologicznej wpisanych do wykazu zabytków oraz przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków*. W powyższej tabeli uwzględniono części wsi w gminie Malczyce, które znajdują się w granicach historycznych układów ruralistycznych wsi.

Wszystkie trzy wykazy mogą zostać zastąpione gminną ewidencją zabytków po jej sporządzeniu i przyjęciu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Na obszarze gminy nie wskazano dóbr kultury współczesnej.

Gmina Malczyce pokryta jest w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w ramach których określono zasady ochrony zabytków i opieki nad zabytkami chronionymi na mocy planu miejscowego.

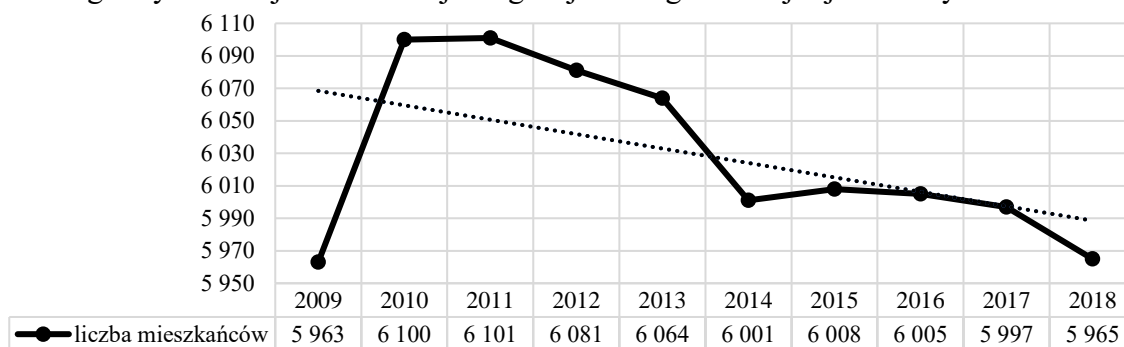
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych

W związku z brakiem przedmiotowego opracowania na obszarze województwa dolnośląskiego w Studium nie zawarto zapisów dotyczących rekomendacji, wniosków oraz granic krajobrazów priorytetowych wynikających z audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

6.1. Ludność

Według danych Banku Danych Lokalnych (Kategoria: *Ludność*, Grupa: *Stan ludności*, Podgrupa: *Ludność wg grup wieku i płci*) teren gminy Malczyce w 2018 roku był zamieszkiwany przez 5965 osób i jest to liczba mniejsza o 230 osób w porównaniu z 1998 r. Liczba ludności w ostatnich pięciu latach spadła o kilkadziesiąt osób, jednak wartości te wciąż są bliskie liczbie 6000 mieszkańców. Wieloletnie utrzymanie podobnego poziomu liczby ludności gminy wskazuje na tendencje stagnacji demograficznej – jak na Wyk. 8 i Tab. 9.



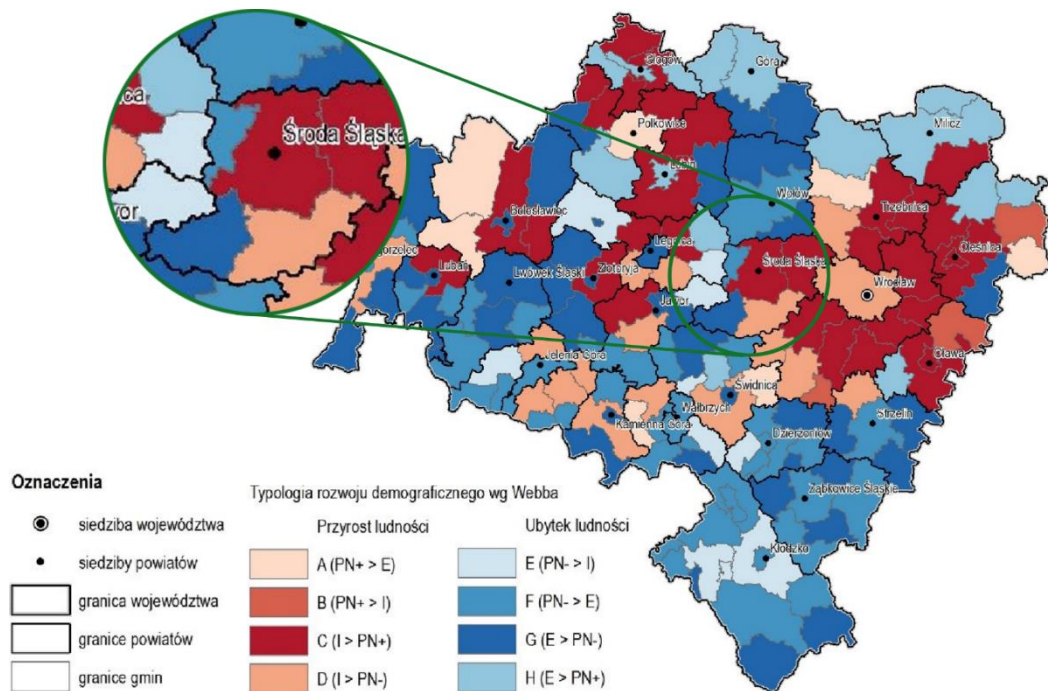
Wyk. 8 Liczba ludności gminy Malczyce w latach 2009-2018 (oprac. wł. na podstawie danych GUS)

Tab. 9 Liczba ludności w gminie Malczyce w latach 1999-2018 (oprac. wł. na podstawie danych GUS)

| Rok | Liczba mieszkańców | Mężczyźni | Udział mężczyzn | Kobiety | Udział kobiet |
|------|--------------------|-----------|-----------------|---------|---------------|
| 1999 | 5973 | 2922 | 48,92% | 3051 | 51,08% |
| 2000 | 5964 | 2923 | 49,01% | 3041 | 50,99% |
| 2001 | 5949 | 2912 | 48,95% | 3037 | 51,05% |
| 2002 | 5956 | 2930 | 49,19% | 3026 | 50,81% |
| 2003 | 6001 | 2949 | 49,14% | 3052 | 50,86% |
| 2004 | 5996 | 2939 | 49,02% | 3057 | 50,98% |
| 2005 | 5980 | 2934 | 49,06% | 3046 | 50,94% |
| 2006 | 5965 | 2906 | 48,72% | 3059 | 51,28% |
| 2007 | 5937 | 2891 | 48,69% | 3046 | 51,31% |
| 2008 | 5951 | 2903 | 48,78% | 3048 | 51,22% |
| 2009 | 5963 | 2923 | 49,02% | 3040 | 50,98% |
| 2010 | 6100 | 3013 | 49,39% | 3087 | 50,61% |
| 2011 | 6101 | 3008 | 49,30% | 3093 | 50,70% |
| 2012 | 6081 | 3008 | 49,47% | 3073 | 50,53% |
| 2013 | 6064 | 2984 | 49,21% | 3080 | 50,79% |
| 2014 | 6001 | 2958 | 49,29% | 3043 | 50,71% |
| 2015 | 6008 | 2964 | 49,33% | 3044 | 50,67% |
| 2016 | 6005 | 2977 | 49,58% | 3028 | 50,42% |
| 2017 | 5997 | 2984 | 49,76% | 3013 | 50,24% |
| 2018 | 5965 | 2971 | 49,81% | 2994 | 50,19% |

Biorąc pod uwagę fluktuacje liczby ludności na przestrzeni ostatnich 20 lat należy zauważyć, że w niedalekiej przyszłości zmiana liczby mieszkańców wykazywać może odmienne tendencje, niżeli te wskazane przez linię trendu. Współzależność zmniejszenia liczby ludności można również analizować w kontekście relacji między przyrostem naturalnym a przyrostem wędrownym – w odniesieniu do typologii Webba. W świetle analiz

przeprowadzonych przez Instytut Rozwoju Terytorialnego (2017b), gminę Malczyce cechuje klasa G – gdzie emigracja ma większe znaczenie niż ubytek naturalny ($E > PN-$) – jak na Rys. 7. W kontekście kształtowania zasad rozwoju przestrzennego ma to szczególne znaczenie. Wynik powyższej analizy oznacza, że istnieje możliwość zatrzymania emigracji po potencjalnym wprowadzeniu atrakcyjnych inwestycji, które zatrzymają odpływ ludności, zwiększając tym samym wartość wskaźnika salda migracji.

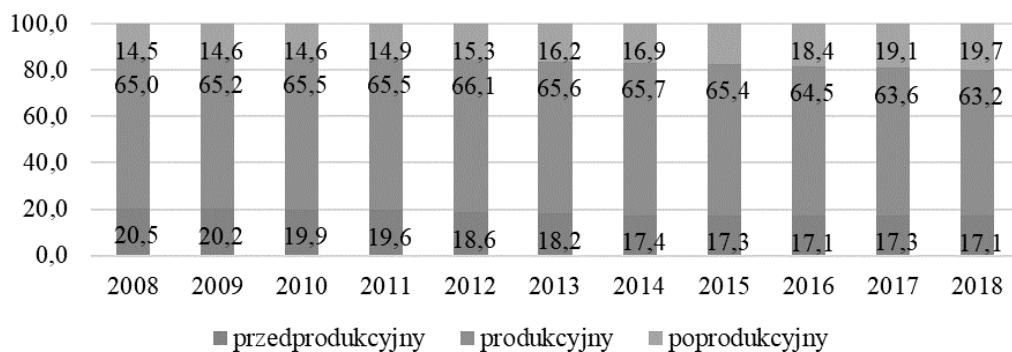


Rys. 7 Rozwój demograficzny gminy Malczyce w kontekście województwa dolnośląskiego (oprac. wł. na podstawie Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017b)

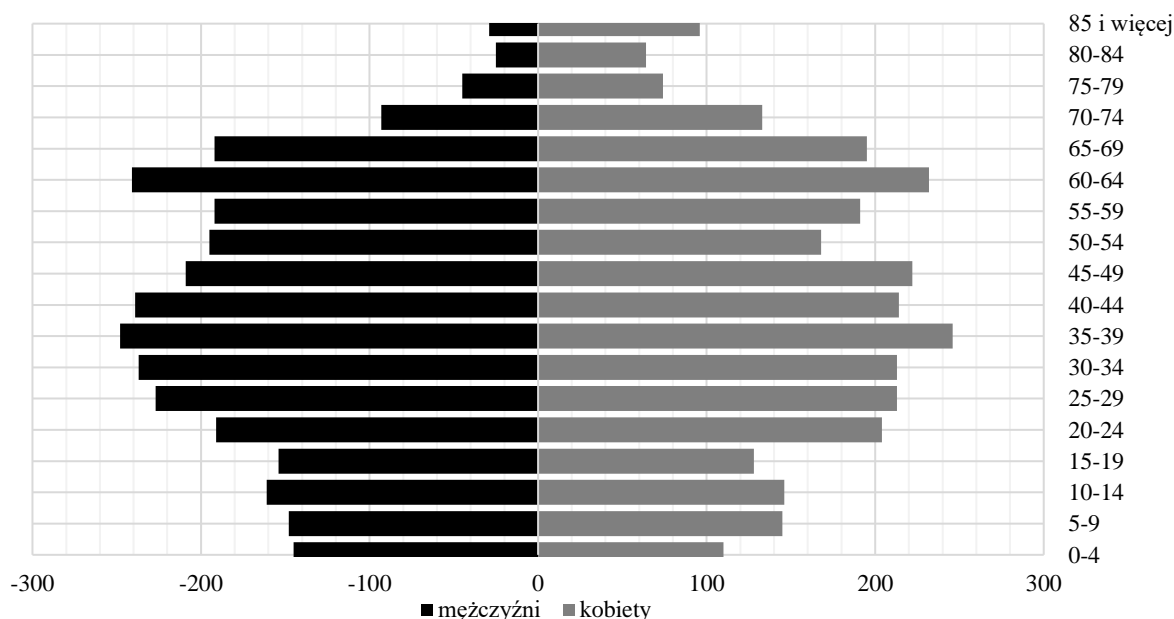
Współczynnik feminizacji, jako przewagi liczby kobiet nad mężczyznami, nie powoduje w tym przypadku znacznych dysproporcji pomiędzy liczbą kobiet i mężczyzn. Proporcja ta utrzymuje się w miarę na jednolitym poziomie, z lekkimi odchyleniami w poszczególnych latach. Zauważyć należy jednak, że liczba kobiet na przestrzeni ostatnich 20 lat nieznacznie zmalała. Powiększył się natomiast nieznacznie udział mężczyzn.

Gęstość zaludnienia w gminie Malczyce w roku 2018 wyniosła 113 os./km² i była zdecydowanie niższa od średniej dla Polski, która wynosiła 122 os./km², co jednoznacznie związane jest z wiejskim, ekstensywnym sposobem zagospodarowania. Dodatkowe dane gromadzone przez Bank Danych Lokalnych informują m. in. o gęstości zaludnienia w gminach i wskazują, że na obszarze gminy Malczyce gęstość zaludnienia w okresie dziesięcioletnim 2009-2018 nie zwiększyła się.

W 2018 roku, wg. ekonomicznych grup wieku, największą grupę stanowiła ludność w wieku produkcyjnym (tj. zdolna do pracy; dla mężczyzn 18-64 lat, dla kobiet 18-59 lat) – 63,20%. Udział tej grupy zmalał w stosunku do 2009 roku o 1,8 pkt. proc. 19,70% stanowiła ludność w wieku poprodukcyjnym (osoby starsze), natomiast 17,1% ludność w wieku przedprodukcyjnym (osoby w wieku szkolnym). Największa zmiana nastąpiła jednak w proporcji udziału osób w wieku poprodukcyjnym – udział tej grupy wzrósł o 5,20% na koszt spadku o 3,40% w grupie wieku przedprodukcyjnego.



Wyk. 9 Udział ludności w ekonomicznych grupach wieku w gminie Malczyce w latach 2008-2018 (oprac. wł. na podstawie danych GUS)



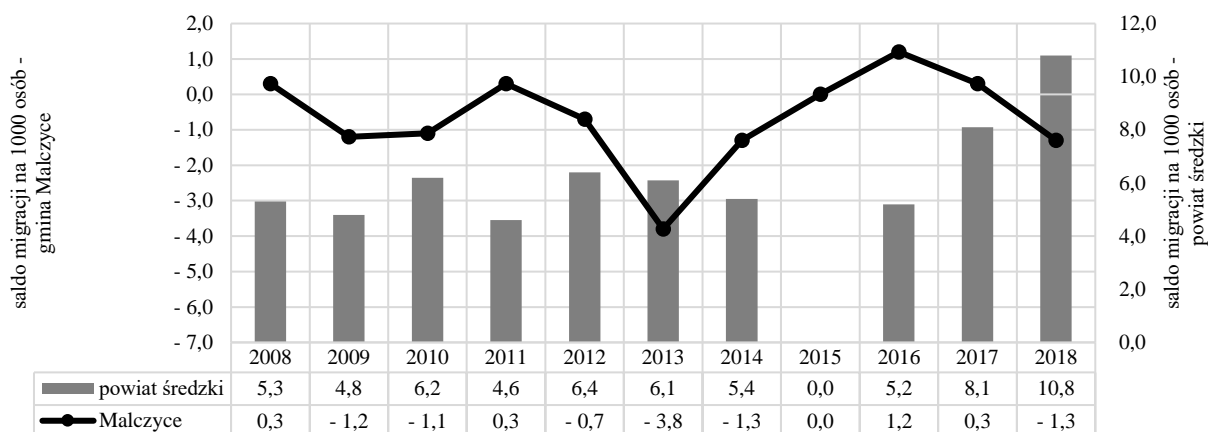
Wyk. 10 Piramida wieku w gminie Malczyce w 2018 r. (oprac. wł. na podstawie danych GUS)

Analiza szczegółowych danych z zakresu udziału poszczególnych grup wiekowych w ogólnej liczbie ludności gminy w okresie ostatnich dziesięciu lat wykazała tendencje starzenia się społeczeństwa, dostrzegalne także w skali całego kraju i innych państw europejskich. Dodatkowo, w wyniku zmian prawnych dotyczących ustalenia minimalnego wieku emerytalnego, w ostatnich latach nastąpiło wyraźnie dostrzegalne zwiększenie udziału osób w wieku poprodukcyjnym, kosztem zmniejszenia liczby osób będących nadal zobligowanych do aktywności zawodowej. Z danych dotyczących przyrostu naturalnego w ostatnim dziesięcioleciu wynika, że zwiększająca się z roku na rok liczba zgonów nie jest adekwatna do zmniejszającej się (nierównomiernie) liczby urodzeń.

6.2. Migracje

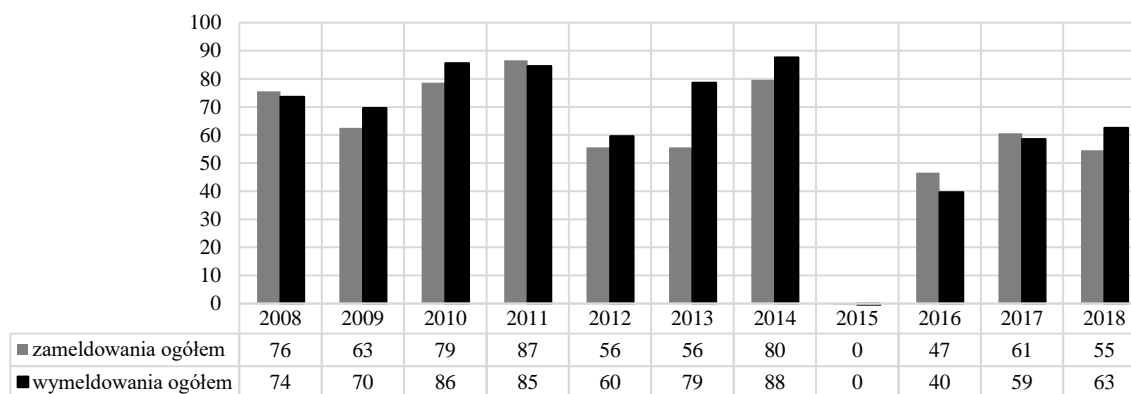
Saldo migracji na 1000 osób w gminie Malczyce w ostatnich latach było w większości ujemne, jednak niewiele mniejsze niż 0. W 2018 roku wartość tego wskaźnika wynosiła -1,3 osoby, natomiast w 2008 roku +0,3 osoby. Wartości te we wszystkich gminach fluktuują i są zarówno dodatnie, jak i ujemne, co nie wskazuje szczególnych tendencji w tym zakresie. Agregacja danych do poziomu powiatów pokazuje, że powiat średzki jako jedyny wykazuje tendencje wzrastające i uzyskuje bardzo wysokie wartości dodatnie w zakresie migracji

(zarówno wewnętrznych jak i zewnętrznych) – w 2018 roku wartość ta osiągnęła +10,8 osób – jak na Wyk. 11.



Wyk. 11 Saldo migracji na 1000 osób w gminie Malczyce i powiecie średzkim w latach 2008-2018 (oprac. wł. na podstawie danych GUS)

W ostatniej dekadzie na obszarze gminy Malczyce przeważały wymeldowania ogółem nad zameldowaniami ogółem – jedynym wyjątkiem jest rok 2016, kiedy przeważały zameldowania – jak na Wyk. 12. Wartości te są jednak bardzo zbliżone do siebie, zatem bilans zdaje się być stabilny w analizowanym okresie. Ze względu na brak danych w 2015 roku – dane w tym roku nie zostały zaprezentowane.

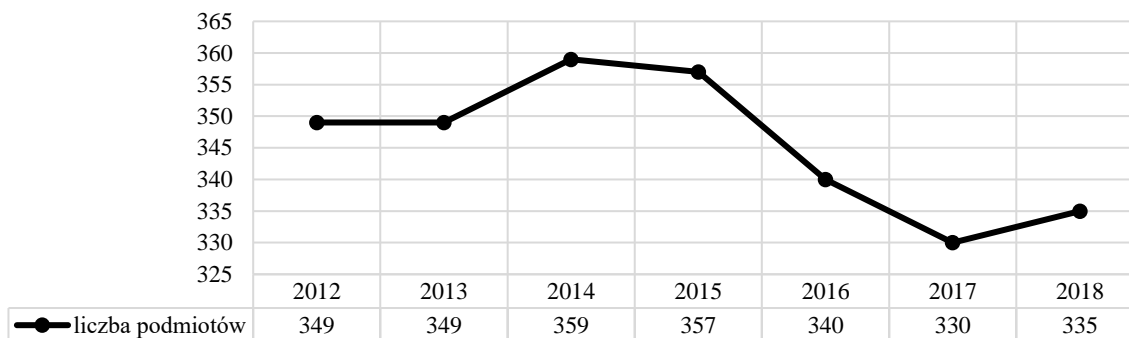


Wyk. 12 Zameldowania i wymeldowania w gminie Malczyce w latach 2008-2018 (oprac. wł. na podstawie danych GUS)

6.3. Struktura gospodarki

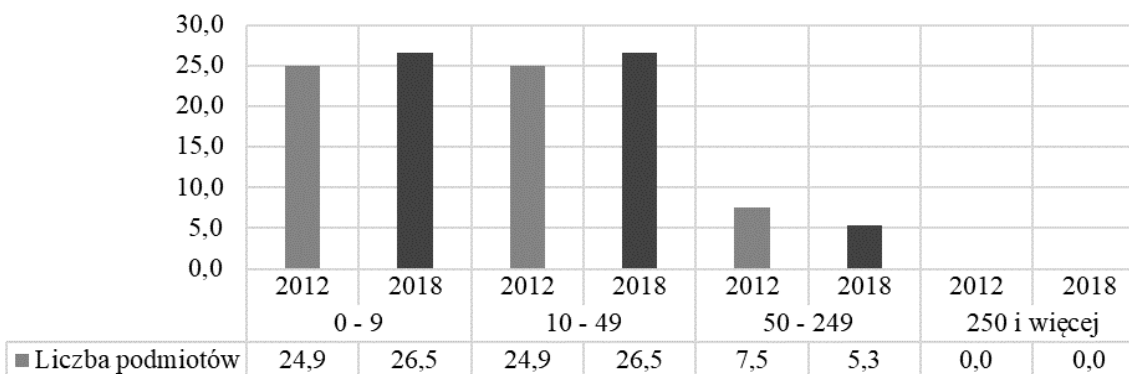
Rolno-leśny charakter gminy sprawia, że na obszarze gminy nie ma dobrze rozwiniętej oferty usług. W strukturze osiedleńczej wyróżniają się ważniejsze ośrodki zamieszkania ludności, a zarazem ośrodki usług podstawowych: Malczyce, Rusko i Kwietno. W związku z brakiem rozwiniętej oferty usługowej w gminie, mieszkańcy zmuszeni się korzystać z oferty okolicznych ośrodków miejskich, które posiadają o wiele szerszą gamę usług. Istotna jest lokalizacja Środy Śląskiej, Legnicy oraz Wrocławia, które stanowią centra aktywności gospodarczej dla zamieszkałej tutaj ludności.

Na obszarze gminy Malczyce w 2018 roku funkcjonowało 335 podmiotów gospodarczych – o 14 mniej niż w roku 2012 – jak na Wyk. 13.



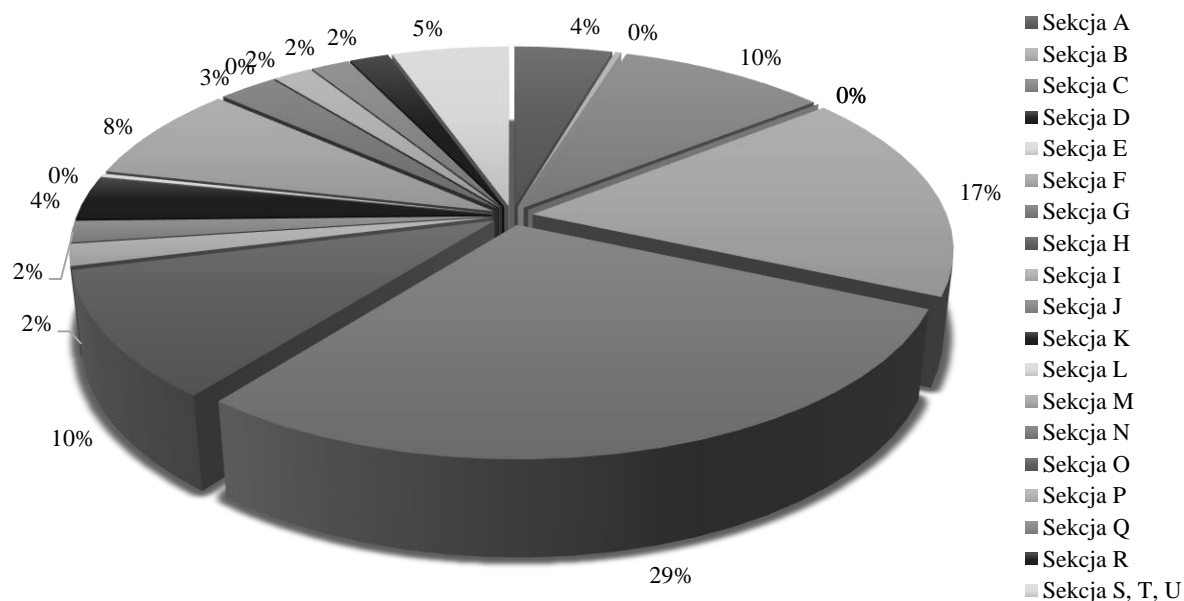
Wyk. 13 Liczba podmiotów gospodarczych na obszarze gminy Malczyce w latach 2012-2018 (oprac. wł. na podstawie danych GUS)

Podmioty te w większości to mikroprzedsiębiorstwa (<10 zatrudnionych) lub małe przedsiębiorstwa (<50 zatrudnionych). Względem 2012 roku wzrasta ich udział w strukturze gospodarczej gminy, natomiast spada udział przedsiębiorstw o średniej wielkości – jak na Wyk. 14. W 2018 roku na obszarze gminy funkcjonowało 26,5 podmiotów na 10 tys. mieszkańców w wieku produkcyjnym o klasie wielkości mikroprzedsiębiorstw, taka sama liczba przedsiębiorstw małych, a dla przedsiębiorstw średnich wartość tego wskaźnika wyniosła 5,3.



Wyk. 14 Liczba podmiotów gospodarczych według klas wielkości na 10 tys. mieszkańców w wieku produkcyjnym (oprac. wł. na podstawie danych GUS)

Największy udział podmiotów gospodarczych dotyczy sekcji G (handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych włączając motocykle) – 29% oraz sekcji F (budownictwo) – 17%. W strukturze gminy po 10% udziale uzyskują sekcje: C (przetwórstwo przemysłowe) oraz H (transport i gospodarka magazynowa). Ośmioprocentowy udział posiada sekcja M (działalność profesjonalna, naukowa i techniczna) – jak na Wyk. 15 i Tab. 10. Na obszarze gminy w znaczącym stopniu dominują podmioty sektora prywatnego, w szczególności indywidualna działalność gospodarcza.



Wyk. 15 Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą wg sekcji PKD 2007 na obszarze gminy Malczyce w 2018 roku (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Tab. 10 Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą wg sekcji PKD 2007 na obszarze gminy Malczyce w 2018 roku (oprac. wł. na podstawie danych GUS)

| Oznaczenie sekcji | Nazwa sekcji | Liczba podmiotów | Udział procentowy |
|-------------------|---|------------------|-------------------|
| Sekcja A | Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo, rybactwo | 15 | 4% |
| Sekcja B | Górnictwo i wydobywanie | 1 | 0% |
| Sekcja C | Przetwórstwo przemysłowe | 32 | 10% |
| Sekcja D | Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych | 0 | 0% |
| Sekcja E | Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją | 0 | 0% |
| Sekcja F | Budownictwo | 58 | 17% |
| Sekcja G | Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych włączając motocykle | 97 | 29% |
| Sekcja H | Transport i gospodarka magazynowa | 35 | 10% |
| Sekcja I | Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi | 6 | 2% |
| Sekcja J | Informacja i komunikacja | 6 | 2% |
| Sekcja K | Działalność finansowa i ubezpieczeniowa | 12 | 4% |
| Sekcja L | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | 1 | 0% |
| Sekcja M | Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna | 27 | 8% |
| Sekcja N | Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca | 9 | 3% |
| Sekcja O | Administracja publiczna i obrona narodowa; Obowiązkowe zabezpieczenia społeczne | 0 | 0% |
| Sekcja P | Edukacja | 6 | 2% |
| Sekcja Q | Opieka zdrowotna i pomoc społeczna | 6 | 2% |
| Sekcja R | Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją | 6 | 2% |
| Sekcja S, T, U | Pozostała działalność usługowa, Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby, Organizacje i zespoły eksterytorialne | 18 | 5% |

Liczba podmiotów gospodarczych nowo zarejestrowanych rosła w latach 2012-2014, natomiast w późniejszym okresie przyrost stale malał, do poziomu 4 nowych podmiotów w

2018 roku. Jednocześnie liczba wyrejestrowanych podmiotów w ostatnich latach utrzymuje się na względnie zbliżonym poziomie, wahając się między liczbą 34-48. Tendencje w tym zakresie są spadkowe.

Atrakcyjność inwestycyjna gmin jest trudnym do zdefiniowania wskaźnikiem, który można mierzyć w zróżnicowany sposób przyjmując odmienne założenia metodyczne. Kompleksowe analizy atrakcyjności inwestycyjnych przeprowadzane są cyklicznie co roku przez Polską Agencję Inwestycji i Handlu, która w swoich raportach bada właśnie powyższe zagadnienie. W świetle różnych wytycznych określono potencjalną atrakcyjność inwestycyjną gmin województwa dolnośląskiego dla gospodarki narodowej oraz wybranych sekcji – na podstawie danych statystycznych BDL z 2017 roku. Dane przedstawiono dla gminy Malczyce, Środy Śląskiej oraz Wrocławia – jak w Tab. 11.

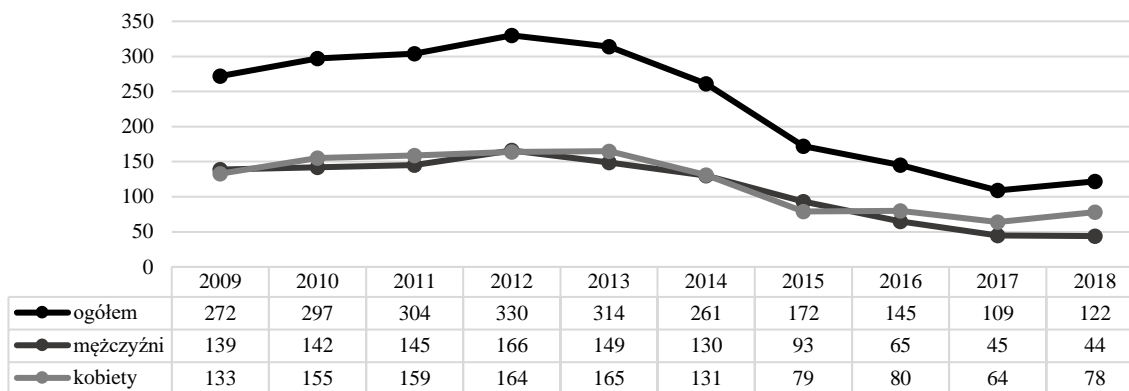
Tab. 11 Potencjalna atrakcyjność inwestycyjna Wrocławia, Środy Śląskiej i Malczyc dla gospodarki narodowej oraz wybranych sekcji (oprac. wł. na podstawie Godlewska-Majkowska i in. 2017)

| Gmina | Gospodarka narodowa | Gospodarka narodowa | Przemysł | Handel i naprawy | Zakwaterowanie i gastronomia | Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna |
|--------------|---------------------|---------------------|----------|------------------|------------------------------|---|
| Wrocław | 0,277 | A | A | A | A | A |
| Środa Śląska | 0,223 | A | A | A | B | B |
| Malczyce | 0,179 | C | C | C | C | D |

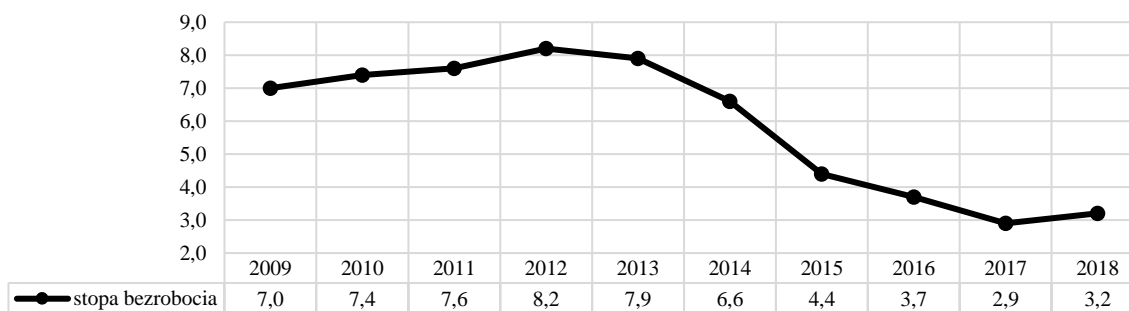
W świetle powyższego raportu gmina Malczyce nie jest oceniana jako miejsce o potencjalnie wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej. Przeciętnie oceniona została gospodarka narodowa, przemysł handel i naprawy oraz zakwaterowanie i gastronomia, a poniżej przeciętnej działalność profesjonalna, naukowa i techniczna – nawet mimo występowania podmiotów gospodarki narodowej w tym zakresie na obszarze gminy. Analiza struktury gospodarczej na obszarze gminy Malczyce wskazuje, że następuje powolny, aczkolwiek sukcesywny odpływ liczby podmiotów gospodarki narodowej. Nie sprzyja to rozwijaniu potencjału gospodarczego gminy, która w swoim sąsiedztwie ma znaczące regiony inwestycyjne. Wynikać to może z dominujących funkcji rolniczych na obszarze gminy, struktury zatrudnienia w sektorze prywatnym, w podmiotach będących mikro-przedsiębiorcami (do 9 zatrudnionych). Na obszarze gminy nie funkcjonują największe firmy, dlatego też należy rozważyć kształtowanie polityki przestrzennej gminy, która potencjalnie uwzględni możliwość lokalizacji dużych inwestycji, stwarzając tym samym pole do wzmocnienia potencjału inwestycyjnego – mając na uwadze jednoczesną realizację funkcji obsługujących.

6.4. Bezrobocie

Ostatnia dekada jest niekorzystna dla gminy Malczyce w kontekście udziału poszczególnych, ekonomicznych grup wieku. Odnotowano znaczący przyrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym oraz zmniejszenie się udziału ludności w grupie wieku produkcyjnej i przedprodukcyjnej – jak na Wyk. 9. W gminie Malczyce w 2018 roku było 3770 osób w wieku produkcyjnym, przy czym bezrobotnych tylko 122 osoby (3,2% w odniesieniu do ludności w wieku produkcyjnym, 2,0% w odniesieniu do całej populacji gminy, 78 kobiet, 44 mężczyzn) – jak na Wyk. 16. Liczba bezrobotnych w gminie stale maleje, a stopa bezrobocia rejestrowanego wykazuje również tendencje spadkowe – Wyk. 17.



Wyk. 16 Bezrobotni zarejestrowani w gminie Malczyce (oprac. wł. na podstawie danych GUS)



Wyk. 17 Stopa bezrobocia w gminie Malczyce w latach 2009-2018 (w %) (oprac. wł. na podstawie danych GUS)

6.5. Edukacja

Na obszarze gminy funkcjonują następujące placówki oświaty:

- Szkoła Podstawowa w Malczycach, ul. Szkolna 6a, 55-320 Malczyce,
- Publiczne Przedszkole w Malczycach, ul. Klonowa 1, 55-320 Malczyce,
- Żłobek oraz Klub Dziecięcy „Szczęśliwe Misie” w Malczycach, ul. Klonowa 1, 55-320 Malczyce.

Na obszarze gminy nie ma zlokalizowanych niepublicznych placówek oświaty oraz opieki. Szkoła Podstawowa posiada na obszarze Malczyc po dwa oddziały na dany rok. Zajęcia odbywają się w dwóch budynkach – przy ul. Dworcowej 4 i Szkolnej 6a. Ponadto szkoła oferuje szereg zajęć pozalekcyjnych: przedmiotowych, informatycznych, sportowych, artystycznych, itp. W ostatnich latach obserwowalny jest spadek liczby dzieci uczęszczających do szkół oraz wahającą się liczbę dzieci uczęszczających do przedszkola (z niewielkim wzrostem w ostatnich latach). Gminne przedszkole oferuje opiekę nad dziećmi w wieku od 3 do 6 lat. Dodatkowo w ramach jednostki organizowanych jest szereg programów edukacyjnych, m. in. „Bezpieczny Przedszkolak”, „Program adaptacyjny”, „Czyste powietrze wokół nas”, „Program wychowawczy”, „Cała Polska czyta dzieciom” oraz projekt „Przedszkole talentów”.

Młodzież zamieszkująca gminę Malczyce może korzystać z oferty szkół ponadgimnazjalnych zlokalizowanych w Środzie Śląskiej.

6.6. Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Na obszarze gminy działa Samodzielny Publiczny Gminny Zespół Opieki Zdrowotnej, realizujący podstawową opiekę zdrowotną, opiekę lekarza rodzinnego, opiekę położnej środowiskowo-rodzinnej oraz opiekę pielęgniarską w Ośrodku Zdrowia przy ul Mickiewicza 6

w Malczycach. Dodatkowo przychodnia oferuje odpłatne usługi w zakresie: endokrynologii, ginekologii, kardiologii i neurologii. W ofercie ośrodka zdrowia znajdują się również zabiegi, rehabilitacje, szczepienia oraz diagnostyka. W Malczycach, przy ul. Traugutta 15 działa ponadto Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

6.7. Kultura i sport

Na obszarze gminy Malczyce występuje kilka placówek kulturalnych, m.in. Gminny Ośrodek Kultury, Gminna Biblioteka Publiczna oraz osiem świetlic wiejskich w: Wilczkowie, Kwietnie, Dębicach, Chełmie, Rusku, Mazurowicach, Rachowie i Chomiąży. Gmina Malczyce oferuje dość bogatą infrastrukturę sportową i rekreacyjną. W siedzibie gminy – Malczycach znajduje się hala sportowa, zlokalizowana przy szkole podstawowej, wraz z nowoczesnym kompleksem sportowym. Dodatkowo w obrębie znajduje się boisko szkolne przy Publicznym Przedszkolu oraz dwa boiska piłkarskie, w tym boisko LKS Odra Malczyce. Na obszarze gminy znajdują się także liczne, mniejsze boiska sportowe oraz place zabaw. Na obszarze gminy w ostatnich latach nastąpił widoczny wzrost aktywności społecznej oraz partycypacji społecznej w podejmowaniu decyzji o rozwoju gminy. Wzrost ten jednak jest dość powolny, lecz pozytywnie wpływają na niego organizacje publiczne oraz lokalne wydarzenia. Aktywność społeczna skupia się głównie w lokalnych społecznościach sołeckich bądź kościelnych. Działalność kulturalna skupia się wokół Gminnego Ośrodka Kultury oraz licznych świetlic wiejskich. Od 2010 roku na obszarze gminy działa również fundusz sołecki, który wpływa pozytywnie na zacieśnianie więzi i integrację społeczną mieszkańców.

6.8. Turystyka

Gmina Malczyce nie stanowi ważniejszego regionu turystycznego, niemniej jednak występuje tu szereg obiektów i obszarów o potencjale pod rozwój turystyki, szczególnie aktywnej turystyki pieszej i rowerowej. Do obszarów o szczególnych walorach krajobrazowych, cennych pod względem przyrodniczym oraz krajobrazowo-turystycznym zaliczyć należy obszary w dolinach Odry i Średzkiej Wody. Znajdują się tam cenne przyrodniczo gatunki roślin i zwierząt oraz dwa obszary objęte ochroną prawną - „Łęgi Odrzańskie”. Szczególnymi walorami odznacza się Odra, na której przebiega trasa kajakowa. Rzeka ta jest licznie odwiedzana przez turystów i kajakarzy, pomimo braku odpowiedniej infrastruktury. Do potencjału pod rozwój turystyki dołączyć należy również licznie występujące historyczne zespoły dworskie i pałacowe, np. w Kwietnie, Rachowie, Dębicach, Chełmie czy Wilczkowie. Część zespołów, parków i pałaców została już odrestaurowana, jednak pozostałe wciąż wymagają odpowiednich działań rewaloryzacyjnych. Poniżej zespołu pałacowego w Kwietnie znajduje się wzgórze Podzamcze ze sztucznymi i dobrze zachowanymi ruinami. Pomimo wielu atrakcji turystycznych i bogatych walorów krajobrazowych gmina nie posiada zaplecza do obsługi turystyki. Nie funkcjonują tu obiekty bazy noclegowej oraz agroturystyki.

W granicach gminy przebiegają liczne szlaki i trasy turystyczne:

Trasy piesze:

- Szlak św. Jakuba Via Regia – międzynarodowy szlak pieszy, którego długość na obszarze gminy wynosi 4,4 km. Droga ta prowadzi z kierunku Środy Śląskiej przez

gminę Malczyce dalej, przez Złotoryję, Prochowice i Legnicę w kierunku Santiago de Compostella w Hiszpanii,

- Droga pomocnicza św. Jakuba Via Regia – szlak pomocniczy biegnący na odcinku 8,3 km przez Wilczków, Rachów i Malczyce,
- Pieszy szlak turystyczny PTTK – zielony szlak spacerowy – jego długość w gminie wynosi 17,3 km. Szlak prowadzi z kierunku Kątów Wrocławskich przez Wrocław, Leśnicę, Miękinie, Środę Śląską, aż do Lubiąża,
- Pieszy szlak turystyczny PTTK „Szlak II Armii Wojska Polskiego” – szlak biało-czerwono-biały; przebiega przez Dębice, Kwietno, Wilczków, Rachów, Malczyce, Chomiążę i dalej kierunku Jastrzębiec.

Trasy rowerowe:

- Malczycka trasa rowerowa- szlak wrzosowy o długości 10,3 km przez obręb Malczyce. Trasa ta poprowadzona jest wśród historycznych zabytków miejscowości,
- Pętla lokalna Szlak Odry- powiatowa pomocnicza- trasa czerwona o długości 8,7 km. Trasa ta prowadzi od Malczyc, przez Rusko, Kwietno w kierunku Środy Śląskiej, Zaboru, Miękini, Wojnowic, aż do Brzegu Dolnego,
- Szlak żółty – biegnie przez Malczyce, Chomiążę, Rzeczycę w kierunku Środy Śląskiej,
- Szlak niebieski – „Odrzańska Droga Rowerowa”.

Trasy wodne: trasa kajakowa Rzeką Odra – nieoznakowany szlak wodny.

7. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Bezpieczeństwo na poziomie gminy Malczyce zapewniają ochotnicze straże pożarne oraz Komenda Powiatowa Policji w Środzie Śląskiej, posiadająca rewir dzielnicowy w Malczycach, przy ul. Mickiewicz 10. Na obszarze gminy znajdują się cztery ochotnicze straże pożarne, w: Malczycach, Chomiąży, Wilczkowie i Rusku. Według dostępnych danych na rok 2015 na obszarze gminy odnotowano ogółem 78 przestępstw, przy czym liczba ta jest o 45 większa w porównaniu z rokiem poprzedzającym. Wskaźnikiem prezentującym poziom bezpieczeństwa na obszarze gminy może być jednak wskaźnik czynów karalnych na 1000 mieszkańców. Dla danych na rok 2015 liczba czynów karalnych na 1000 mieszkańców wynosiła w gminie Malczyce 12,98. Wartość ta jest jednak niższa o 5,77 przestępstw na 1000 mieszkańców w porównaniu z danymi dla powiatu średzkiego oraz dużo niższa w porównaniu z danymi dla województwa (25,76) oraz państwa (19,99). Świadczy to o umiarkowanym poziomie bezpieczeństwa w gminie, jednak ze względu na brak bardziej aktualnych danych wartości te należy traktować wyłącznie szacunkowo. Do negatywnych trendów, wpływających na stopień bezpieczeństwa, mogą przyczyniać się również takie aspekty jak: bezrobocie, liczba osób pobierających świadczenia społeczne czy ubóstwo, które wpływać mogą na wzrost negatywnych zjawisk psychospołecznych. Na podstawie Krajowej Mapy Zagrożeń Bezpieczeństwa wskazano jako zagrożenia: niewłaściwą infrastrukturę drogową i spożywanie alkoholu w miejscach niedozwolonych. Jest to jednak i tak mniejsza wartość zgłoszonych wykroczeń w porównaniu z gminami sąsiedzkimi.

Na poziom ogólnego bezpieczeństwa w gminie wpływa również stopień integracji lokalnej społeczności oraz ogólny poziom poczucia przynależności do społeczności wiejskiej. Na obszarze gminy w ostatnich latach nastąpił widoczny wzrost aktywności społecznej oraz

partycypacji społecznej w podejmowaniu decyzji o rozwoju gminy. Wzrost ten jednak jest dość powolny, lecz pozytywnie wpływają na niego organizacje publiczne oraz lokalne wydarzenia.

Na obszarze gminy nie występują zjawiska przyrodnicze, które mogłyby stanowić poważne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludności i jej mienia. Biorąc jednak pod uwagę kwestie kryzysu klimatycznego i coraz częściej pojawiających się anomalii pogodowych w obszarze klimatu umiarkowanego należy uznać, że w przyszłości, również na obszarze gminy pojawić mogą się negatywne zjawiska pogodowe, zagrażające bezpieczeństwu ludności i jej mienia. Obszar gminy jest częściowo zagrożony wystąpieniem powodzi (głównie w północnej części Malczyce oraz Chomiąży oraz w Chełmie i Szymanowie).

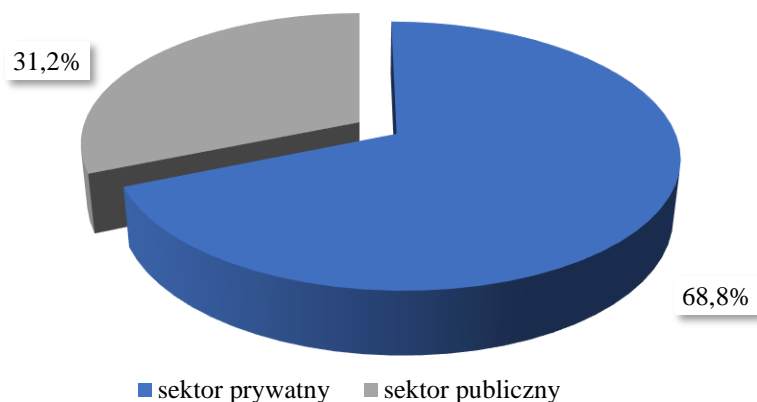
Niekorzystne oddziaływanie w zakresie bezpieczeństwa ludności mają linie elektroenergetyczne. W granicach gminy przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego, średniego oraz niskiego napięcia, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z oddziaływań pola elektromagnetycznego. Zagrożeniem bezpieczeństwa jest również komunikacja kołowa i kolejowa. W szczególności niebezpieczne są miejsca skrzyżowań drogowych z drogami wyższej klasy (np. drogą wojewódzką i krajową) oraz jednopoziomowe przejścia i przejazdy kolejowe – są to obszary konfliktów relacji komunikacyjnej.

8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Szczegółowa analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy, a w konsekwencji bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę stanowi Załącznik nr 1 do tekstu Studium.

9. Stan prawny gruntów

W strukturze władania gruntami gminy Malczyce wiodzie prym sektor prywatny (68,8%), który dominuje nad sektorem publicznym (31,2%). Na podstawie danych aktualizacji Planu Urzędzeniowo-Rolnego z 2018 r. – jak na Wyk. 18.



Wyk. 18 Struktura władania gruntami w gminie Malczyce (oprac. wł. na podstawie Planu Urzędzeniowo-Rolnego, 2018 r.)

Wśród sektora prywatnego wyróżnić możemy grunty gospodarstw rolnych stanowiące 54,1% powierzchni gminy, nieruchomości rolne do 1 ha stanowiące 6,1%. Największy udział gruntów rolnych, będących we władaniu prywatnym (ponad 90%), znajduje się w obrębach: Chełm oraz Szymanów. W sektorze publicznym największy udział gruntów należy do KOWR

(9,1%) oraz PGL (11,0%). Największy udział gruntów rolnych, będących władaniu KOWR znajduje się w obrębach: Kwietno i Chomiąża. Część gruntów stanowi również własność komunalną, jak również własność Skarbu Państwa.

„Analiza zmian powierzchniowych za ostatnie 10 lat wskazuje na znaczący ubytek gruntów znajdujących się w zasobie KOWR, wynoszący ok. 703 ha. Jest to spowodowane systematyczną sprzedażą gruntów rolnikom indywidualnym lub prywatnym przedsiębiorstwom rolnym w celu powiększenia ich własnych arealów ziemi uprawnej. Najbardziej znaczące zmniejszenie powierzchni tych gruntów ma miejsce w Chełmie, Chomiąży i Kwietnie.” (Dolnośląskie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych, 2018). Analiza struktury władania gruntami w gminie Malczyce prezentuje Tab. 12.

Tab. 12 Struktura władania gruntami w gminie Malczyce (oprac. wł. na podstawie Planu Urzędzeniowo-Rolnego, 2018 r.)

| Sektor prywatny | Powierzchnia gruntów w stosunku do powierzchni gminy |
|---|--|
| Gospodarstwa rolne | 54,1% |
| Nieruchomości do 1 ha | 6,7% |
| Grunty spółdzielni | 0,1% |
| Pozostałe | 7,9% |
| SUMA: | 68,8% |
| Sektor publiczny | Powierzchnia gruntów w stosunku do powierzchni gminy |
| Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa KOWR | 9,1% |
| Państwowe Gospodarstwo Leśne PGL | 11,0% |
| Własność komunalna | 5,6% |
| Pozostałe | 5,5% |
| SUMA: | 31,2% |

10. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze gminy występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

10.1. Obszary chronione na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne

Obszarami chronionymi na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne są tereny zamknięte. W gminie Malczyce obowiązują tereny zamknięte ustanowione w drodze Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

W granicach terenów zamkniętych na obszarze gminy znajdują się nieruchomości pod liniami kolejowymi w miejscowościach Malczyce, Mazurowice, Chomiąża, Rachów, Rusko i Wilczków.

10.2. Obszary chronione na podstawie ustawy Prawo wodne

Obszarami chronionymi na podstawie ustawy Prawo wodne są:

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 319 „Prochowice – Środa Śląska” opisany w Dziale II Rozdziale 3 Podrozdziale 3.9;
- Strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód podziemnych opisane w Dziale II Rozdziale 3 Podrozdziale 3.9;

- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
 - obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224 ustawy Prawo wodne, stanowiące działki ewidencyjne,opisane w Dziale II Rozdziale 15;
- Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
 - obszary narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,opisane w Dziale II Rozdziale 15.

Na terenie gminy występują również wały przeciwpowodziowe, dla których w celu zapewnienia szczelności i stabilności obowiązują przepisy odrębne wynikające z art. 176 ustawy Prawo wodne, w szczególności przepisy dla obszarów zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

10.3. Obszary chronione na podstawie Ustawy o ochronie przyrody

Obszarami chronionymi na podstawie ustawy o ochronie przyrody są:

- Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLB020008 (dyrektywa ptasia);
- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLC020002 (dyrektywa siedliskowa);

oraz stanowiska zwierząt chronionych, stanowiska roślin chronionych, siedliska przyrodnicze stanowiące ochronę gatunkową roślin, zwierząt i grzybów, opisane w Dziale II Rozdziale 3.

10.4. Obszary chronione na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Obszarami chronionymi na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych są:

- grunty rolne klasy bonitacyjnej I-III opisane w Dziale II Rozdziale 3 Podrozdziale 3.2;
- lasy opisane w Dziale II Rozdziale 3 Podrozdziale 3.3.

10.5. Obszary chronione na podstawie Ustawy Prawo geologiczne i górnicze

Obszarami chronionymi na podstawie ustawy Prawo geologiczne i górnicze są:

- Obszary występowania złóż kopalin;
- Granice terenów górniczych;
- Granice obszarów górniczych;

opisane w Dziale II Rozdziale 12.

10.6. Obiekty i obszary chronione na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Obiektami i obszarami chronionymi na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami są zabytki nieruchome i zabytki archeologiczne, w szczególności:

- Obiekty w rejestrze zabytków;
 - Obszary w rejestrze zabytków;
 - Obiekty w wykazie zabytków;
 - Obszary w wykazie zabytków;
 - Stanowiska archeologiczne;
 - Obiekty i obszary chronione na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- opisane w Dziale II Rozdziale 4.

11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarze gminy Malczyce nie stwierdzono występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz terenów górniczych

12.1. Obszary występowania złóż kopalin

Gmina Malczyce nie należy do bogatych pod względem zasobności w surowce mineralne. Występują wyłącznie złoża kopalin: piasków i żwirów. Na podstawie corocznej publikacji Państwowego Instytutu Geologicznego oraz Państwowego Instytutu Badawczego *Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2021* zdefiniowano zasoby surowcowe gminy w postaci trzech złóż oraz dwóch złóż skreślonych z bilansu, przedstawionych w Tab. 13. Obecnie wydobywanie złóż kopalin odbywa się dla złoża Chomiąża I, na podstawie koncesji nr 10/E/98. Marszałek Województwa Dolnośląskiego wydał również decyzję nr 45/2020 z dnia 21.09.2020 zatwierdzającą Dokumentację geologiczną złoża kruszywa naturalnego „Wilczków” o zasobach: 1242,13 tys. ton zasobów bilansowych w kat. C₁. Powyższa dokumentacja stanowi podstawę do sporządzenia projektu zagospodarowania złoża oraz uzyskania koncesji w trybie art. 24 i art. 26 ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Złoże Wilczków zostało ujawnione w *Bilansie zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2021*.

Tab. 13 Wykaz udokumentowanych złóż kopalin w gminie Malczyce (stan na 31 XII 2021) (PIG, PIB, Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2021 r., 2022)

| Lp. | Kod złoża | Nazwa złoża | Typ surowca | Zasoby | | Stan zagospodarowania |
|-----|-----------|-------------|---------------|----------------------------|------------------|-----------------------|
| | | | | geologiczne bilansowe [ha] | przemysłowe [ha] | |
| 1 | KN 7461 | Chomiąża I | piaski i żwir | 1242 | 1238 | E |

| Lp. | Kod złoża | Nazwa złoża | Typ surowca | Zasoby | | Stan zagospodarowania |
|-----|-----------|-------------|----------------|----------------------------|------------------|-----------------------|
| | | | | geologiczne bilansowe [ha] | przemysłowe [ha] | |
| 2 | KN 12382 | Chełm | piaski i żwiry | 3860 | - | R |
| 3 | KN 8799 | Wilczków | piaski i żwiry | 1242 | - | R |
| 4 | KN 8799 | Rachów | piaski i żwiry | - | - | M |
| 5 | KN 7467 | Malczyce I | piaski i żwiry | - | - | M |

Wyjaśnienie oznaczeń: E – złożo eksploatowane, R – złożo o zasobach rozpoznanych szczegółowo (w kat. A + B + C1, a w przypadku ropy i gazu – w kat. A + B), M – złożo skreślone z bilansu zasobów w roku sprawozdawczym.

12.2. Tereny i obszary górnicze

Na obszarze gminy Malczyce występują tereny oraz obszary górnicze, związane z wymienionymi w punkcie powyżej, złożami kopalin, przedstawione w Tab. 14. W granicach gminy znajdują się dwa aktualne tereny górnicze oraz dwa aktualne obszary górnicze. Zniesiono natomiast cztery tereny górnicze oraz cztery obszary górnicze.

Tab. 14 Wykaz terenów i obszarów górniczych w gminie Malczyce (oprac. wł. na podstawie danych PIG i PIB)

| Nazwa | Nr w rejestrze | położenie | złożo | Data wyznaczenia |
|----------------------|----------------|-----------|------------|------------------|
| Tereny górnicze | | | | |
| Chomiąza II – Pole A | 10-1/4/260/a | Chomiąza | Chomiąza I | 2011-02-21 |
| Chomiąza II – Pole B | 10-1/4/260/b | Chomiąza | Chomiąza I | 2011-02-21 |
| Obszary górnicze | | | | |
| Chomiąza II – Pole A | 10-1/4/260/a | Chomiąza | Chomiąza I | 2011-02-21 |
| Chomiąza II – Pole B | 10-1/4/260/b | Chomiąza | Chomiąza I | 2011-02-21 |

12.3. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze gminy nie stwierdzono występowania udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12.4. Wody podziemne

Gmina Malczyce znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”, który został omówiony w Dziale II Rozdziale 3.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

13.1. Stan systemu komunikacji

13.1.1. Komunikacja kolejowa

Przez Gminę Malczyce przebiega ważna trasa kolejowa – linia nr 275 Wrocław Muchobór – Gubinek – granica państwa. Magistrala ta posiada status drogi kolejowej o znaczeniu państwowym i stanowi część III Paneuropejskiego Korytarza Transportowego E-30, łączącego Drezno z Kijowem. Linią kolejową nr 275 przejeżdżają krajowe oraz międzynarodowe pociągi pasażerskie i towarowe. Gmina posiada tylko jedną pasażersko-towarową stację kolejową,

stanowiącą niegdyś węzeł kolejowy pomiędzy pięcioma liniami kolejowymi: nr 275 relacji Wrocław Muchobór – Gubinek, nr 302 relacji Malczyce – Marciszów, nr 315 relacji Malczyce – Jawor (zlikwidowana), nr 347 relacji Malczyce – Malczyce Port (zlikwidowana), linia Wołów – Malczyce (zlikwidowana) oraz bocznic kolejowe. Od stacji kolejowej Malczyce odchodzi również bocznic kolejowa do bazy paliw nr 10 PERN Kawice.

13.1.2. Komunikacja drogowa

Gmina Malczyce charakteryzuje się bardzo dobrym położeniem, biorąc pod uwagę powiązania komunikacyjne z pozostałą częścią województwa. Główną osią komunikacyjną jest droga krajowa nr 94 Zgorzelec – Korczowa, będąca bezpłatną alternatywą dla autostrady A4. Droga ta przebiega przez gminę na długości ok. 5 km i prowadzi na północny-zachód w kierunku drogi ekspresowej S3. Jest to droga klasy głównej ruchu przyspieszonego. Prostopadle do drogi krajowej biegnie droga wojewódzka nr 345, przebiegająca przez gminę na odcinku ok. 7,5 km. Droga ta rozpoczyna się skrzyżowaniem z drogą nr 94 w Wilczkowie i prowadzi do węzła autostrady A4 w miejscowości Budziszów Wielki. Droga województwa jest drogą klasy głównej. Uzupełnieniem krajowego i regionalnego układu komunikacyjnego w gminie są drogi powiatowe oraz drogi gminne o zbiorczych, lokalnych i dojazdowych klasach technicznych.

13.1.3. Żegluga śródlądowa

Ważnym korytarzem transportowym jest również rzeka Odra, stanowiąca śródlądowy szlak żeglugowy „Odrzańska Droga Wodna”. Na tym odcinku Odra posiada II klasę żeglugowości, co czyni ją drogą wodną o znaczeniu regionalnym, dopuszczając jednocześnie na niej żeglugę statków lub zestawów pchanych o dużej wielkości i pojemności (Anon., 2002). Powyżej Malczyc, na 300,4 km Odry znajduje się stopień wodny Malczyce, położony tuż przy wsi Rzeczyca. Jest to najniższy położony stopień Odrzańskiej Drogi Wodnej, jednak dwudziesty piąty stopień od początku biegu Odry. Stopień Wodny Malczyce uruchomiony został w 2018 roku. Stanowi on trzyprzęsłowy jaz wraz z elektrownią wodną o łącznej mocy zainstalowanej 9 MW.

13.1.4. Transport publiczny

Na obszarze Malczyc nie funkcjonuje zbiorowy, gminny transport publiczny, natomiast na obszarze wszystkich wsi wyznaczone są przystanki autobusowe. Wszystkie wsie obsługiwane są przez ponadlokalny transport autobusowy. Przystanki umiejscowione są w miejscach umożliwiających najwyższą obsługę przestrzenną mieszkańców, w ciągach najważniejszych dróg przebiegających przez gminę.

13.2. System wodociągów i kanalizacji

13.2.1. Wodociągi

Infrastruktura techniczna w gminie Malczyce jest dość zróżnicowana. Gmina posiada rozwiniętą sieć wodociągową o łącznej długości 48,3 km, zgodnie z danymi na koniec roku 2018. Sieć wodociągowa rozwijana jest od lata 90, a od 1995 roku jej długość wzrosła o 11,6 km. Z wodociągów korzystało w 2018 roku 98,24% ludności. Wszystkie miejscowości zaopatrzone są w wodę poprzez rozdzielczą sieć wodociągową zbiorczą bądź lokalną. Obsługę w zakresie zaopatrzenia w wodę pitną świadczą Malczyckie Usługi Komunalne sp. z

o. o. Uzupełnieniem gminnej sieci wodociągowej są indywidualne ujęcia wód, zlokalizowane na obszarze niektórych gospodarstw rolnych.

Na obszarze gminy obecnie znajdują się cztery ujęcia wód podziemnych, które zasilają cztery niezależne sieci wodociągowe:

- ujęcie w Dębicach, o łącznych zasobach 23,5 m³/h i średniej produkcji wody na poziomie 115 m³/dobę (ujęcie zaopatruje w wodę miejscowości: Dębice, Kwietno, Zawadka, Szymanów i Chełm);
- ujęcie w Malczycach – złożone z dwóch studni o łącznych zasobach 80,0 m³/h i średniej produkcji wody na poziomie 500 m³/dobę (ujęcie zaopatruje w wodę miejscowości: Malczyce i Chomiąża);
- ujęcie w Mazurowicach – o łącznych zasobach 35,0 m³/h i średniej produkcji wody na poziomie 160 m³/dobę (ujęcie zaopatruje w wodę miejscowości: Mazurowice, Rusko i Rachów);
- ujęcie w Wilczkowie – złożone z dwóch studni o łącznych zasobach 37,0 m³/h i średniej produkcji wody na poziomie 150 m³/dobę (ujęcie zaopatruje w wodę miejscowość Wilczków) (EKO-TEAM i Gmina Malczyce, 2018).

Woda ujmowana w Dębicach posiada odczyn lekko kwaśny, jest średnio twarda i charakteryzuje się wysoką zawartością jonów żelaza i manganu oraz podwyższonym stężeniem chlorków i siarczanów. Woda ujmowana w Malczycach jest średnio twarda, nisko zmineralizowana i posiada odczyn słabo zasadowy. Zawiera ponadnormatywne ilości żelaza i manganu. Pod względem warunków bakteriologicznych woda spełnia warunki zdatności do spożycia. Nie wymaga dezynfekcji. Woda pochodząca z ujęcia w Mazurowicach ma odczyn lekko zasadowy, należy do wód twardych oraz charakteryzuje się podwyższoną zawartością żelaza i manganu. Woda ujmowana w Wilczkowie należy do wód miękkich, ma lekko kwaśny odczyn i charakteryzuje się wysoką zawartością żelaza i manganu (EKO-TEAM i Gmina Malczyce, 2018). Zużycie wody w 2018 r. w przeliczeniu na 1 mieszkańca gminy wyniosło 27 m³ – jak w Tab. 15.

Tab. 15 Sieć wodociągowa na obszarze gminy Malczyce w latach 2009-2018 (oprac. wł. na podstawie danych GUS)

| Długość czynnej sieci rozdzielczej [km] | | | | | | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| 47,8 | 79,9 | 47,8 | 47,8 | 47,9 | 48,3 | 48,3 | 48,3 | 48,3 | 48,3 |
| Przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania [szt.] | | | | | | | | | |
| 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| 980 | 980 | 980 | 993 | 1 003 | 1 017 | 1 028 | 1 039 | 1 043 | 1 054 |
| Woda dostarczona gospodarstwom domowym [dam ³] | | | | | | | | | |
| 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| 143,5 | 160,4 | 152,7 | 144,9 | 153,0 | 150,4 | 157,9 | 169,0 | 157,7 | 161,6 |
| Ludność korzystająca z sieci wodociągowej [os.] | | | | | | | | | |
| 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| 5 853 | 5 987 | 5 988 | 5 969 | 5 953 | 5 892 | 5 900 | 5 898 | 5 890 | 5 860 |
| Zużycie wody w gospodarstwach domowych ogółem na 1 mieszkańca [m ³] | | | | | | | | | |
| 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| 24,1 | 26,2 | 25,0 | 23,8 | 25,3 | 24,9 | 26,4 | 28,1 | 26,2 | 27,0 |

13.2.2. Kanalizacja

Gmina Malczyce wyposażona jest w sieć kanalizacyjną o łącznej długości 27,6 km – dane na koniec roku 2018 – jak w Tab. 16. Sieć ta sukcesywnie rozwijana jest od końca lat 90., czego skutkiem było m.in. oddanie w 2008 roku nowej sieci w Malczycach i Chomiąży, a także oddanie do użytku w 2012 roku 9 km sieci wraz z 4 przepompowniami ścieków. Sieć zaopatruje 48,35% mieszkańców, a od 2002 roku udział mieszkańców korzystających z sieci kanalizacyjnej wzrósł o 12,45%. Ścieki z obszaru gminy odprowadzane są do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Malczycach, wybudowanej w 1995 roku. Oczyszczalnia posiada przepustowość nominalną na poziomie 500 m³/d i obecnie wykorzystywana jest w ok. 70%. Aktualnie obowiązującym pozwoleniem wodnoprawnym jest: decyzja Starosty Średzkiego ŚiR.6230/17-dec/2008 z dnia 3 października 2008 r. Odbiorcą ścieków z oczyszczalni jest rzeka Odra w km 306+400. Pozostałe gospodarstwa odprowadzają ścieki do suchych ustępów, bezodpływowych osadników gnilnych okresowo opróżnianych oraz osadników wykonanych jako doły chłonne. Często osadniki pełnią funkcję zbiorników przelewowych, z których ścieki są odprowadzane do rowów melioracyjnych.

Tab. 16 Sieć kanalizacyjna na obszarze gminy Malczyce w latach 2009-2018 (oprac. wł. na podstawie danych GUS)

| Długość czynnej sieci kanalizacyjnej [km] | | | | | | | | | |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| 17,3 | 17,3 | 17,3 | 25,1 | 25,1 | 25,1 | 26,9 | 26,9 | 26,9 | 27,6 |
| Przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania [szt.] | | | | | | | | | |
| 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| 512 | 512 | 512 | 587 | 587 | 587 | 536 | 543 | 545 | 550 |
| Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej [os.] | | | | | | | | | |
| 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| 2 748 | 2 811 | 2 811 | 3 032 | 3 024 | 2 993 | 2 865 | 2 883 | 2 885 | 2 884 |

13.3. System elektroenergetyczny

Gmina Malczyce posiada dość rozbudowaną sieć elektroenergetyczną, na którą składają się napowietrzne sieci dystrybucyjne niskiego 0,4 kV oraz średniego 20 kV napięcia. Przez obszar gminy przebiegają również dwie sieci napowietrzne wysokiego napięcia 110 kV oraz najwyższego napięcia 400 kV Czarna – Pasikowice. Linia elektroenergetyczna 400 kV podlega obecnie przebudowie w postaci rozbiórki istniejącej linii na podstawie decyzji Nr 1/20 z dnia 18 marca 2020 r., zatwierdzającej projekt rozbiórki i udzielającej pozwolenia na rozbiórkę dla zadania pn.: „Rozbiórka istniejącej linii 400 kV Czarna Pasikowice - Część 1”. Następnym etapem przebudowy powyższej linii elektroenergetycznej jest budowa nowej linii o tym samym napięciu, lecz zmienionym przebiegu. Budowa stanowi inwestycję celu publicznego, o której mowa w Dziale II rozdziale 14. studium. Budowa linii 400 kV Czarna – Pasikowice jest współfinansowana ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020 jako część projektu „Budowa linii Czarna – Pasikowice wraz z rozbudową stacji w tym ciągu liniowym”, na realizację którego PSE SA podpisały w grudniu 2017 roku umowę o dofinansowanie.

Gmina Malczyce w ostatnich latach podjęła również działania na rzecz ekologicznych i odnawialnych źródeł energii. „Projekt grantowy – wsparcie produkcji energii ze źródeł odnawialnych w Gminie Prusice, Gminie Malczyce i Gminie Oborniki Śląskie”. Do chwili

obecnej ze wspomnianego programu zrealizowano kilka indywidualnych instalacji fotowoltaicznych.

13.4. System gazowniczy

Przez obszar gminy Malczyce przebiegają dwie sieci gazowe wysokiego ciśnienia relacji Taczalin-Jeleniów-Kiełczów o średnicy nominalnej DN500 i ciśnieniu nominalnym PN 8,4 MPa oraz sieć gazowa wysokiego ciśnienia relacji Węzeł Jeleniów-Radowice o średnicy nominalnej DN300 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa. Sieci te przebiegają przez obręby Szymanów oraz Dębice. Gmina Malczyce nie posiada rozbudowanej sieci gazowej, służącej obsłudze mieszkańców.

13.5. System telekomunikacyjny

Sieć telekomunikacyjna w gminie Malczyce udostępniana jest dzięki czterem stacjom bazowym naziemnej telefonii komórkowej, należącej łącznie do pięciu operatorów. Stacje te udostępniają łącze telekomunikacyjne w standardzie GSM, EGSM, 3G, 4G oraz łącze internetowe w standardzie LTE 800 i LTE 2600.

Przez obszar gminy przebiega Dolnośląska Sieć Szerokopasmowa, tworząca regionalną sieć szerokopasmowego internetu na Dolnym Śląsku. Jest to sieć światłowodowa o charakterze szkieletowo-dystrybucyjnym. Sieć zrealizowana została w ramach programu „*Likwidacja obszarów wykluczenia informacyjnego i budowa dolnośląskiej sieci szkieletowej*” i sfinansowana została przy współudziale środków Unii Europejskiej. DSS przebiega przez 26 powiatów, 4 miasta na prawach powiatu oraz 139 gmin województwa. Przez obszar gminy przebiegają dwie trasy sieci szkieletowej (RS_08 w ciągu linii kolejowej 275 oraz RD_33 w ciągu linii kolejowej 302). W gminie znajduje się pięć węzłów dostępowych oraz jeden węzeł dystrybucyjny (w Malczycach).

13.6. System gospodarowanie odpadami

Gospodarowaniem i odprowadzaniem odpadów na obszarze gminy Malczyce zajmuje się od 2017 roku zewnętrzne przedsiębiorstwo. Odbiór odpadów z terenu gminy prowadzony jest zarówno w sposób selektywny jak i nieselektywny. Selektywnemu odprowadzaniu odpadów podlegają: papier, tektura, szkło, tworzywa sztuczne, metale oraz odpady ulegające biodegradacji. Odpady zielone na ogół kompostowane są w granicach nieruchomości. Dodatkowo, na obszarze gminy znajduje się Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych w Malczycach, w którym, w sposób nie podlegający opłatom, mieszkańcy mogą oddawać następujące odpady: leki, baterie, akumulatory, odpady poremontowe, itp. W 2018 roku gmina nie osiągnęła wymaganego poziomu recyklingu odpadów komunalnych (poziom wymagany, zgodnie z Rozporządzeniem ministra środowiska z 14 grudnia 2016 r. w sprawie poziomów recyklingu, przygotowania do ponownego użycia i odzysku innymi metodami niektórych frakcji odpadów komunalnych – 30%, poziom osiągnięty przez gminę – 17%). W przypadku innych niż niebezpieczne odpadów budowlanych i rozbiórkowych gmina osiągnęła 100% z 50% wymaganego poziomu recyklingu, zgodnie z przytoczonym wcześniej rozporządzeniem (Gmina Malczyce, 2019).

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na obszarze gminy, w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, 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:

Tab. 17 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych (oprac. wł. na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego)

| | | |
|----|---------------|--|
| 1. | nazwa Studium | ICP: modernizacja linii kolejowej E30 |
| | zadanie PZPWD | Modernizacja linii kolejowej E30, etap II. Wdrożenie ERTMS/ETCS i ERTMS/GSM-R w Polsce na odcinku Legnica - Wrocław – Opole |
| | zawarte w: | <ul style="list-style-type: none"> – Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020 – Krajowy Programie Kolejowy do 2023 r. – Master Plan dla Transportu Kolejowego w Polsce do 2030 r. |
| 2. | nazwa Studium | ICP: budowa linii 400 kV Czarna - Pasikowice |
| | zadanie PZPWD | Budowa linii 400 kV Czarna - Pasikowice wraz z rozbudową stacji w tym ciągu liniowym (PSE S.A.) |
| | zawarte w: | <ul style="list-style-type: none"> – Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020 – Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych |
| 3. | nazwa Studium | ICP: kanalizacja sanitarna - Wilczków |
| | zadanie PZPWD | Budowa kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami do budynków mieszkalnych dla całej miejscowości Wilczków |
| | zawarte w: | – Inwestycje celu publicznego ustalone w Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych |
| 4. | nazwa Studium | ICP: modernizacja dworca Malczyce |
| | zadanie PZPWD | Modernizacja wybranych dworców przy linii kolejowej nr 274 na odcinku Wrocław - Boguszów Gorce Zachód wraz z przedłużeniem przy linii 311, wybranych dworców przy linii kolejowej nr 282 wraz z dworcem na st. Malczyce położonym przy linii 275 |
| | zawarte w: | <ul style="list-style-type: none"> – Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020 – Program Inwestycji Dworcowych na lata 2016-2023 |
| 5. | nazwa Studium | ICP w zakresie Odrzańskiej Drogi Wodnej |
| | zadanie PZPWD | Remont i modernizacja zabudowy regulacyjnej Odry swobodnie płynącej - odbudowa i modernizacja zabudowy regulacyjnej - w celu przystosowania odcinka Odry od Malczyc do ujścia Nysy Łużyckiej do III klasy drogi wodnej |
| | zawarte w: | <ul style="list-style-type: none"> – Kontrakt Terytorialny dla Województwa Dolnośląskiego – Program Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko 2014-2020 – Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry |
| 6. | nazwa Studium | ICP: Średzka Woda - modernizacja koryta rzeki |
| | zadanie PZPWD | Średzka Woda - modernizacja koryta rzeki, gm. Środa Śląska |
| | zawarte w: | – Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry |
| 7. | nazwa Studium | ICP w zakresie Odrzańskiej Drogi Wodnej |
| | zadanie PZPWD | Odra - modernizacja wału, gm. Środa Śląska i Miękinia |
| | zawarte w: | – Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry |
| 8. | nazwa Studium | ICP: Składowisko w Rusku – rekultywacja |
| | zadanie PZPWD | Składowisko w Rusku – rekultywacja |
| | zawarte w: | – Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2016-2022 |

Dodatkowo wśród istotnych ponadlokalnych celów publicznych wyróżnić można zadanie: przystosowanie linii kolejowych do przewozów aglomeracyjnych – postulat do Rządu RP. Gmina Malczyce stanowi istotny węzeł kolejowy. W ośrodku administracyjnym gminy znajduje się stacja kolejowa, do której zbiegają się linie kolejowe Nr 275 i 302. Idea Wrocławskiej Kolei Aglomeracyjnej stanowi istotny projekt rozwojowy na obszarze funkcjonalnym Wrocławia. Ważny z punktu widzenia budowy sprawnego i szybkiego systemu połączeń kolejowych w podregionie Wrocławskim. Przez stację kolejową Malczyce obecnie przebiega łącznie pięć tras kolejowych w obsłudze spółki „Koleje Dolnośląskie”: D1, D10, D11, D25, D99, umożliwiające dojazd do Wrocławia, Legnicy, Berlina, Drezna, Lubania, Żagania, Lubina oraz Głogowa. Kolej aglomeracyjna sukcesywnie tworzona jest poprzez realizację coraz większej liczby połączeń, reaktywację niektórych linii kolejowej, zwiększanie przepustowości linii kolejowych, dzięki ich modernizacji czy zakupie niezbędnego taboru kolejowego do obsługi przyszłej sieci kolei aglomeracyjnej.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Na obszarze gminy znajdują się:

- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
 - obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224 ustawy Prawo wodne, stanowiące działki ewidencyjne;
- Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
 - obszary narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Obszary te występują w północnej części gminy w obrębie Malczyce, Chomiąza i Mazurowice, tuż przy korycie rzeki Odry i Średzkiej Wody, jak również w południowej części gminy w obrębie Chełm i Szymanów, w sąsiedztwie Cichej Wody. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują dodatkowe przepisy Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne. Na terenie gminy występują również wały przeciwpowodziowe, dla których w celu zapewnienia szczelności i stabilności obowiązują przepisy odrębne wynikające z art. 176 ustawy Prawo wodne, w szczególności przepisy dla obszarów zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

DZIAŁ III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

1.1. Wizja rozwoju gminy Malczyce

Gmina Malczyce znajduje się w centrum województwa dolnośląskiego i dzięki temu ma aspiracje do pełnienia funkcji centralnych dla obecnych i przyszłych mieszkańców oraz przedsiębiorców. Dalszy rozwój gminy przebiegać będzie w odniesieniu do ośmiu sektorów będących postulatem rozwoju przestrzennego – zgodnie z Rys. 8.



Rys. 8 Wizja rozwoju gminy Malczyce (oprac. wł.)

Gmina Malczyce to:

- **miejsce do życia**: celem rozwoju przestrzennego gminy jest stworzenie bogatej oferty mieszkaniowej dostosowanej do zróżnicowanych potrzeb mieszkańców, np. w zakresie współczesnych stylów zamieszkiwania. Malczyce to przyjazne miejsce do życia, o kompaktowej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;
- **miejsce do pracy**: rozwój przestrzenny gminy zakłada dostosowanie do współczesnych trendów gospodarczych poprzez dywersyfikację planowanego zagospodarowania aktywności gospodarczej. Malczyce to atrakcyjne miejsce dla inwestycji, które przedstawia bogatą ofertę przestrzenną pod różnego typu miejsca pracy;

- **dostęp do usług:** rozwój mieszkalnictwa i miejsc pracy na obszarze gminy Malczyce będzie przebiegać równocześnie ze wzrastającym zapotrzebowaniem dostępności do usług. Malczyce oferują hierarchiczną strukturę ośrodków usługowych, które obsługiwać będą mieszkańców i przedsiębiorców;
- **dostęp do rekreacji i zieleni:** istotnym elementem rozwoju Malczyc jest umożliwienie dostępu mieszkańcom i osobom pracującym na obszarze gminy do terenów wspólnej integracji, wypoczynku, rekreacji w powiązaniu z zielenią i powabem krajobrazu. Malczyce to atrakcyjne miejsce dla rekreacji aktywnej i pasywnej;
- **ochrona krajobrazu:** rozwój przestrzenny gminy przebiegać będzie z uwzględnieniem obecnych walorów zróżnicowanego krajobrazu – zarówno o charakterze naturalnym i przekształconym – antropogenicznym;
- **rozwój infrastruktury:** dalszy rozwój przestrzenny gminy powinna cechować komplementarność w stosunku do infrastruktury technicznej. Gmina Malczyce to rozwój mieszkalnictwa, aktywności gospodarczej, turystyki i rekreacji wraz z niezbędnym rozwojem infrastruktury publicznej;
- **„zielona energia”:** rozwój infrastruktury to także rozwój odnawialnych źródeł energii. Gmina Malczyce stawia na zdrową energię, poprzez wykorzystanie istniejącego potencjału przestrzennego – energetyki słonecznej i wodnej;
- **osiowy rozwój przestrzenny:** rozwój przestrzenny gminy Malczyce przebiegać będzie zgodnie z potencjałem struktury funkcjonalno-przestrzennej – w formie osiowej. Malczyce to oś integracji przyrodniczo-gospodarczej, oś integracji gospodarczej i oś integracji komunikacyjnej, w powiązaniu z hierarchiczną strukturą ośrodków usługowych. Mieszkalnictwo stanowi formę uzupełnienia osi rozwojowych gminy.

1.2. Cele polityki przestrzennej gminy

Wiodące cele rozwoju gminy Malczyce zostały opracowane w oparciu o uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne oraz w oparciu o materiały wejściowe, zebrane w toku prac nad Studium. W Studium za wiodący cel uznano zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy w oparciu o nowoczesne sposoby gospodarowania potencjałem materialnym i społecznym. Zakładają one dążenie w kierunku rozwoju mieszkalnictwa, wraz z towarzyszącymi usługami i zapleczem społecznym oraz wzrostu aktywności gospodarczej na obszarze gminy, a także rozwoju usług turystycznych w granicach zwartych układów przestrzennych poszczególnych jednostek urbanistycznych. Istotnym celem jest utrzymanie wysokich walorów środowiskowych i krajobrazowych gminy. Cele te realizowane są w Studium przez wyznaczenie terenów pod rozwój różnego typu kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze gminy przewiduje się następujące wiodące kierunki polityki przestrzennej:

- rozwój systemu osadniczego w oparciu o istniejące struktury przestrzenne obszarów zainwestowanych w strefach dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej oraz mieszkaniowej,
- aktywizacja ekonomiczna w oparciu o funkcje mieszane, lokalizowane na terenach o dogodnych warunkach komunikacyjnych, w strefach aktywności ekonomicznej o przewadze funkcji usługowych i produkcyjnych,

- ochrona środowiska w oparciu o narzędzia z zakresu ochrony przyrody, w tym obiekty i obszary o ustanowionej formie ich ochrony,
- ochrona wartości kulturowych, w oparciu o narzędzia z zakresu ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym strefy ochrony konserwatorskiej,
- modernizacja i korekty przebiegu dróg,
- modernizacja i rozwój infrastruktury technicznej,
- rozwój energetyki odnawialnej związanej z możliwością lokalizowania urządzeń fotowoltaicznych,
- wykorzystanie zasobów surowców naturalnych gminy w oparciu o istniejące punkty eksploatacji,
- rozwój produkcji rolnej na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- zachowanie istniejących zasobów leśnych z dopuszczeniem zalesień,
- zwiększenie dostępności przestrzeni i usług publicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- rozwój turystyki i aktywizacja terenów poprzez wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.

1.3. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Podstawową strukturą funkcjonalno-przestrzenną rozwoju przestrzennego gminy Malczyce są wyznaczone osie integracji:

- Oś integracji gospodarczej,
- Oś integracji przyrodniczo-gospodarczej,
- Osie integracji komunikacyjnej.

Osie integracji współistnieją z:

- Kierunkami zmian w przeznaczeniu terenów, w szczególności strukturą mieszkalnictwa i różnymi formami zieleni,
- Hierarchicznym systemem Lokalnych Ośrodków Usługowych (LOU).

Celem wskazania powyższych osi jest potrzeba wyższego poziomu integracji zjawisk związanych z rozwojem aktywności gospodarczej, w zakresie przestrzennym, ale także mobilności. W związku z tym, należy zwrócić szczególną uwagę na oś integracji gospodarczej jako elementu struktury przestrzennej, który wiąże ze sobą wiele istotnych fragmentów gminy i regionu – w szczególności dostęp do rzeki Odry oraz umożliwia powiązanie z autostradą A4. Rozwój tej osi powinien przebiegać w poszanowaniu walorów krajobrazowych, istniejącej struktury mieszkalnictwa, ale jednocześnie zapewniać odpowiedni dostęp do miejsc pracy. Oś integracji gospodarczej wiąże się na północny z osią integracji przyrodniczo-gospodarczej. Wyznaczona została w odniesieniu do pojawiających się tendencji lokalizacyjnych inwestycji oraz występującego tam potencjału funkcjonalno-przestrzennego. Oś integracji przyrodniczo-gospodarczej skorelowana jest z rzeką Odrą jako dualnie rozumianym miejscem – obszarem szczególnie atrakcyjnym ze względu na walory przyrodniczo-krajobrazowe, ale także rozumianym jako element wodnego transportu śródlądowego (tzw. Odrzańska Droga Wodna), która prężnie rozwija się w ostatnich latach dzięki powstaniu stopnia wodnego Malczyce. W sąsiedztwie tej osi zlokalizowane są również tereny przemysłowe i poprzemysłowe, port rzeczny oraz stocznia, których rozwój może przynieść benefity społeczno-gospodarcze dla gminy. Należy jednocześnie wskazać, że reaktywacja portu rzeczny jest zadaniem

określonym w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, co podkreśla rangę tej inwestycji w znaczeniu regionalnym.

Powyżej opisane osie skorelowane są z osiami integracji komunikacyjnej, które tworzą w szczególności droga krajowa nr 94 oraz linia kolejowa nr 275. Występowanie tych traktów komunikacyjnych na obszarze gminy stwarza szeroki potencjał rozwojowy poprzez dobre skomunikowanie gminy z regionem. Wzdłuż linii kolejowej występują bocznice kolejowe (oraz we fragmentach ich pozostałości), których funkcjonowanie i odtworzenie umożliwi rozwój transportu kombinowanego i multimodalnego poprzez połączenie ruchu kolejowego, ruchu w transporcie lądowym i wodnym. Ponadto w sąsiedztwie linii kolejowej możliwe jest wprowadzenie nowych bocznic zapewniających poprawną obsługę transportową. Dlatego też bezpośrednie sąsiedztwo krzyżowania się osi integracji stwarza wysoki potencjał rozwojowy dla omawianego sektora.

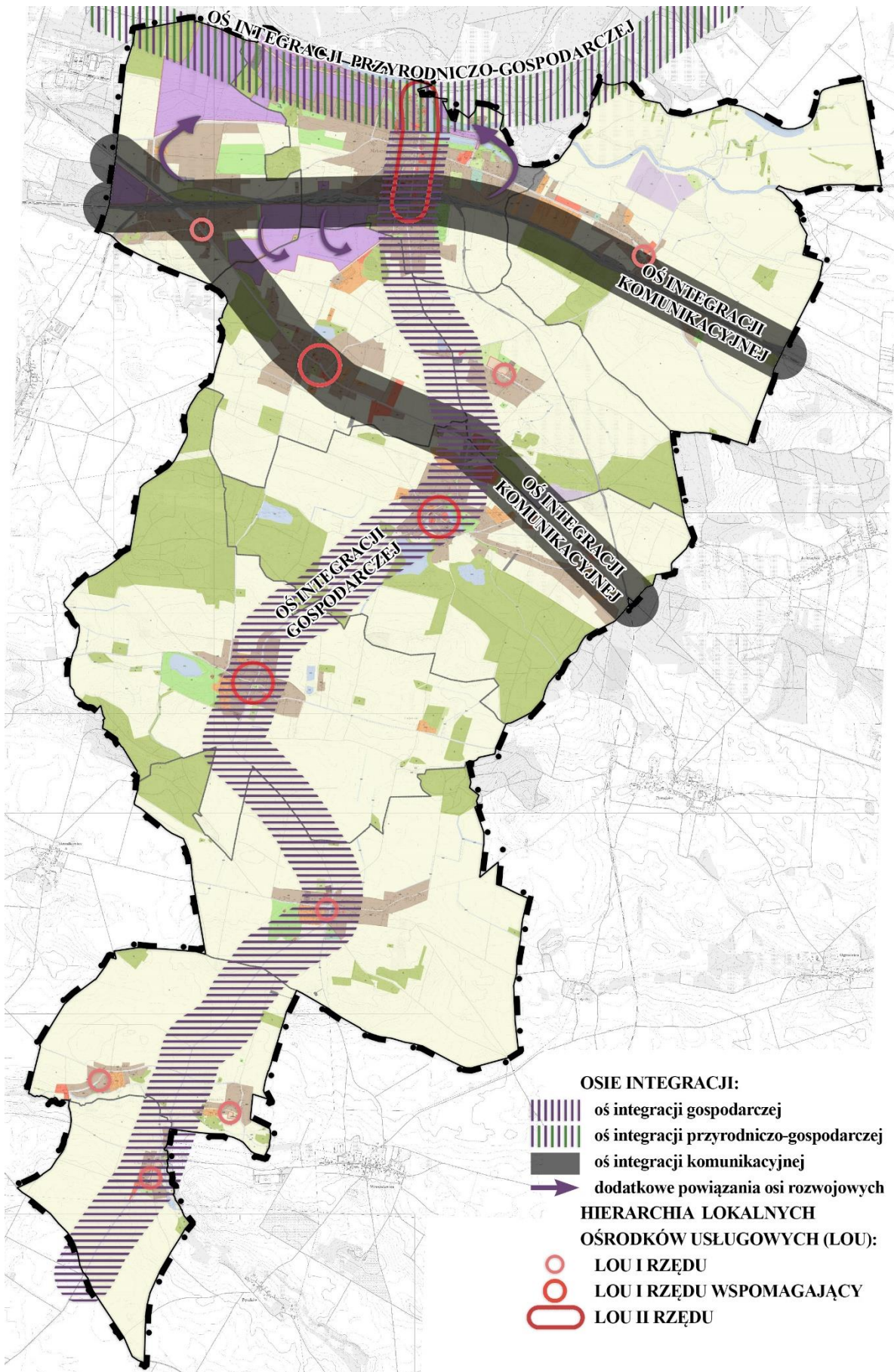
1.4. Lokalne ośrodki usługowe

Dotychczas zaplanowana struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy dopuszcza na obszarze wszystkich obrębów usługi – zarówno komercyjne jak i publiczne. Gmina, ze względu na występujące zjawiska gospodarcze, musi zapewnić lokalną obsługę w formie ośrodków usługowych, w szczególności dla mieszkańców gminy. Jednak należy również podkreślić możliwość wprowadzania usług wyższego rzędu lub usług specjalistycznych stanowiących ofertę nie tylko dla mieszkańców gminy, jak i będących elementem przyszłościowego atraktora gospodarczego.

Na podstawie przeprowadzonych analiz, w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy zaleca się kształtować lokalne ośrodki usługowe (LOU) według poniższej struktury hierarchicznej:

- LOU I RZĘDU – ośrodki obsługi elementarnej mieszkańców, świadczące podstawowy zakres funkcjonalny usług, których dostępność przestrzenna jest największa i wynosi ok. 500 m, wyznaczone we wsiach: Chelm, Chomiąża, Dębice, Mazurowice, Rachów, Szymanów, Zawadka,
- LOU I RZĘDU – wspomagające – ośrodki obsługi elementarnej mieszkańców, o zwiększonym zakresie funkcjonalnym i dostępności przestrzennej, których celem jest deglomeracja funkcjonalna ośrodka II rzędu, wyznaczone we wsiach Kwietno, Rusko, Wilczków,
- LOU II RZĘDU – wyznaczony w stolicy gminy – Malczycach, gminny ośrodek usługowy o strukturze liniowej, który zawiera w sobie zarówno funkcje LOU I rzędu oraz usługi wyższego rzędu, (jego dostępność przestrzenna limitowana jest charakterem świadczonych przez niego usług), wykorzystywany zarówno w skali potrzeb codziennych jak i okazjonalnych.

W ramach LOU I RZĘDU należy dążyć do uzyskania struktury funkcjonalnej, która zapewni poprawną obsługę funkcjonalną wszystkich mieszkańców gminy. W LOU I RZĘDU – wspomagających należy dążyć zarówno do zapewnienia poprawnej obsługi funkcjonalnej mieszkańców, jak również rozważyć potrzebę większej dywersyfikacji usług, w tym także usług publicznych, w tym usług świadczonych okazjonalnie. W ramach LOU II RZĘDU należy dążyć do rozbudowy oferty usługowej o wyższym stopniu specjalizacji, które obsługują specyficzne formy działalności, i które mogą pojawić się na obszarze gminy wraz z rozwojem aktywności gospodarczej.



Rys. 9 Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Malczyce (oprac. wł.)

W strukturze przestrzennej gminy sugeruje się zwrócenie szczególnej uwagi na usługi obsługi turystyki oraz dążenie do podkreślenia walorów przyrodniczo-krajobrazowych oraz uwarunkowań kulturowych. Na obszarze gminy zlokalizowane są dawne pałace, zespoły folwarczne oraz parki przypałacowe, które mogą stanowić integralny element sieci usługowej gminy w zakresie turystyki oraz rekreacji.

Rozwój hierarchicznej struktury ośrodków usługowych powinien być skorelowany z wyznaczonymi w strukturze przestrzennej gminy osiami integracji:

- Osią integracji gospodarczej,
- Osią integracji przyrodniczo-gospodarczej,
- Osiami integracji komunikacyjnej.

15. Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego

DANE PODSTAWOWE

Określa się ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Malczyce, do uwzględniania przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU

- linie podziałów terenów o różnych kierunkach zagospodarowania przestrzennego określone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze) są orientacyjne; dopuszcza się ich korekty w odległości nie większej niż 25 m;
- ustalenia dotyczące przeznaczeń terenów dopuszcza się realizować zarówno jako samodzielne lub łączne przeznaczenia poszczególnych wydziełów planistycznych w liniach rozgraniczających;
- dopuszcza się zachowanie istniejącego użytkowania, a także obowiązującego przeznaczenia w przypadku:
 - gdy w Studium przewidziano inne kierunki zmian w przeznaczeniu,
 - uzasadnionego braku potrzeby wyznaczania kolejnych obszarów pod zainwestowanie,
 - nieuzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- w określaniu przeznaczenia poszczególnych wydziełów planistycznych w liniach rozgraniczających:
 - dopuszcza się ich uzupełnienie o inne przeznaczenia niekolidujące z kierunkami zmian w przeznaczeniu,
 - dopuszcza się, w zależności od uwarunkowań przestrzennych, uwzględniać zieleń, wody powierzchniowe, miejsca do parkowania i obsługi pojazdów, place publiczne, drogi, dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne oraz inne urządzenia budowlane.

KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA

- w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy, a także istniejących kształtów, spadków, pokryć dachów;
- w przypadku obiektów i dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wprowadzanie innych parametrów i wskaźników zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, dostosowanych do potrzeb technicznych lub technologicznych;
- dopuszcza się zachowanie kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania zawartych w obowiązującym planie miejscowym.

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- zaleca się wprowadzić ograniczenia prowadzonych działalności, które nie powinny powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego;
- zaleca się wprowadzić ograniczenia emisji substancji powodujących ryzyko w glebie, ziemi lub wodzie w sposób powodujący szkodę w środowisku;
- zaleca się utrzymać wysoki udział wskaźnika minimalnej powierzchni terenów rekreacyjno-wypoczynkowych przypadających na zabudowę mieszkaniową, w skali gminy na poziomie minimalnym 0,78;
- zaleca się zachowanie istniejących zadrzewień zgodnie z klasyfikacją gruntów na terenach o nieleśnych kierunkach zagospodarowania przestrzennego;
- zaleca się wprowadzić szpalery drzew jako elementy kompozycji urbanistycznej;
- zaleca się wprowadzić zieleń separującą w miejscach konfliktowego zagospodarowania w celu odsunięcia zabudowy od potencjalnego emitora zanieczyszczeń;
- zaleca się zachowanie biologicznej obudowy śródlądowych wód powierzchniowych o szerokości zapewniającej ochronę wartości przyrodniczych zasobów wodnych, przy jednoczesnym uwzględnieniu wymagań art. 232 ust. 1 i art. 233 ust. 1 ustawy Prawo wodne w zakresie ograniczeń w grodzeniu nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych, przechodzenia przez te obszary oraz potrzeb wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód.

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- należy wprowadzić strefy ochrony konserwatorskiej określone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze) i tożsame z obszarami ujętymi w wykazie, dla których należy przewidzieć zapisy chroniące walory kulturowe zachowanych obiektów jak i całego układu;
- granice stref ochrony konserwatorskiej określone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze) mogą ulec doprecyzowaniu, szczegółowy przebieg granic powinien zostać wyznaczony na podstawie aktualnego stanu zachowania zabytku (granice stref powinny zostać wówczas wytyczone m.in. w oparciu o czytelne elementy zagospodarowania terenu);
- należy objąć ochroną obiekty i obszary figurujące w wykazie zabytków oraz inne, niefigurujące w wykazie zabytków o wysokich walorach kulturowych;
- w strefach ochrony konserwatorskiej należy uwzględnić poziom zagrożenia powodziowego i rozwiązania minimalizujące ryzyko powodziowe.

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- dopuszcza się korektę przebiegu dróg wskazanych na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze), wynikającą z warunków technicznych i użytkowych oraz struktury władania gruntami;
- dopuszcza się korektę parametrów i wskaźników kierunków rozwoju systemów komunikacji, wynikającą z warunków technicznych i użytkowych, poprzez obniżenie lub podwyższenie o dwie klasy dróg wskazanych na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze);
- dopuszcza się wprowadzenie dróg publicznych, wewnętrznych i transportu rolnego, a także ciągów pieszo-jezdných, pieszo-rowerowych, rowerowych oraz pieszych, niewskazanych na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze);
- dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej i przesyłowych urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury drogowej na terenach o innych kierunkach zmian w przeznaczeniu terenów (w tym na terenach rolniczych i terenach lasów), przy zachowaniu pozostałych ustaleń i wytycznych Studium oraz przepisów odrębnych.

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

- postuluje się realizację urządzeń zapobiegających powodzi oraz urządzeń związanych z melioracją gruntów rolnych i odprowadzanie wód deszczowych, przy jednoczesnym zachowaniu priorytetu rozwiązań uwzględniających małą retencję i maksymalnie wysoki udział zagospodarowania wód deszczowych w miejscu ich opadu;
- postuluje się dla terenów znajdujących się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią planować zabudowę zgodnie z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

2. Szczegółowe zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Na obszarze gminy Malczyce określono kierunki zmian w przeznaczeniu następujących terenów:

- **MW** tereny dominującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **MM** tereny zabudowy mieszanej o dominującym przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym i zagrodowym,
- **MNU** tereny dominującej zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- **Up** tereny dominującej zabudowy usługowej – usługi publiczne,
- **U** tereny dominującej zabudowy usługowej – usługi pozostałe,
- **PU** tereny dominującej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
- **PRU** tereny dominującej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
- **PG** tereny powierzchniowej eksploatacji,
- **US** tereny sportu i rekreacji,
- **ZP** tereny zieleni parkowej,
- **ZC** tereny cmentarzy,
- **ZL** tereny lasów,
- **R** tereny rolnicze,
- **WS** tereny śródlądowych wód powierzchniowych,
- **IT** tereny infrastruktury technicznej,
- **KUS** tereny komunikacji kolejowej lub sportu i rekreacji,
- **KK** tereny komunikacji kolejowej,
- **KD** tereny komunikacji drogowej.

Szczegółowe zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów przedstawiono w formie kart terenów, w podrozdziałach 2.1. – 2.18.

2.1. Tereny dominującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**MW****DANE PODSTAWOWE****OPIS:**

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczono w części miejscowości gminy. W dominującej części obejmują obszary już zabudowane. W miejscowości Malczyce wyznaczono tereny przewidziane pod dalsze zainwestowanie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wielorodzinnej. W kształtowaniu terenów należy uwzględnić istniejące walory kompozycyjne.

POWIERZCHNIA:**całkowita****procentowy udział w pow. gminy**

10,58 ha

0,20%

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU**W zakresie przeznaczenia obowiązuje:**

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- zabudowa usługowa
- obiekty sportu i rekreacji

Uwagi:

- zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie jako zainwestowanie wysoko intensywne
- zabudowę usługową należy lokalizować z wyłączeniem inwestycji zawsze znacząco oddziałujących na środowisko

KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA**W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązuje:**

- 15 metrów

Uwagi:

- dopuszcza się zabudowę o wysokości przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy, jeżeli:
 - stanowi odbudowę zniszczonego obiektu zabytkowego
 - są to obiekty sakralne z projektowanymi dominantami
 - są to budynki nawiązujące wysokością i formą do istniejących budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, w odległości 50 m od granicy działki, na której położony jest istniejący obiekt o takich parametrach
 - wymagają tego względy techniczne lub technologiczne

W zakresie maksymalnej liczby kondygnacji zaleca się:

- 3 kondygnacje

Uwagi:

-

W zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy zaleca się:

- 30% - dla obiektów sportu i rekreacji
- 40% - dla pozostałych przeznaczeń

Uwagi:

-

W zakresie intensywności zabudowy obowiązuje:

- od 0 do 0,9 - dla obiektów sportu i rekreacji
- od 0 do 1,5 - dla pozostałych przeznaczeń

Uwagi:

-

W zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje nie mniej niż:

- 30%

Uwagi:

-

W zakresie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi:

-

W zakresie geometrii i pokrycia dachów zaleca się:

- realizację dachów dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie mniejszym niż 30°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglonym, brązowym lub czarnym, matowym

- Uwagi:**
- dopuszcza się wiaty, budynki: gospodarcze i usługowe, o mniejszym kącie nachylenia głównych połaci dachowych
 - dopuszcza się zabudowę o innej geometrii i pokryciu dachów, jeżeli:
 - stanowi odbudowę zniszczonego obiektu zabytkowego
 - są to obiekty sakralne z projektowanymi dominantami
 - są to budynki nawiązujące geometrią i pokryciem dachów do znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków, w odległości 50 m od granicy działki, na której położony jest istniejący obiekt o takich parametrach
 - wymagają tego względy techniczne lub technologiczne

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- Główny zbiornik wód Podziemnych GZWP nr 391 „Prochowice – Środa Śląska”
- Jednolite Części Wód Powierzchniowych

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 3

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- zespoły pałacowo-folwarczne
- obszary w rejestrze zabytków
- strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych
- strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- strefy „E” ochrony ekspozycji
- strefy rozdzielające układ przestrzenny wsi

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 4

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 5, w szczególności:

- organizacja miejsc do parkowania

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 6

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM (...)

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBYNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 8

OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 9

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 10

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 12

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- granice obszaru rewitalizacji

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 13

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 15

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

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

2.2. Tereny zabudowy mieszanej o dominującym przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym i zagrodowym

MM

DANE PODSTAWOWE

OPIS:

Tereny zabudowy mieszanej wyznaczono we wszystkich miejscowościach gminy. Obejmują zarówno obszary zabudowane, jak i przewidziane do zainwestowania w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy. W kształtowaniu terenów należy uwzględnić istniejące walory architektoniczno-urbanistyczne.

POWIERZCHNIA:

całkowita

procentowy udział w pow. gminy

533,93 ha

10,13%

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU

W zakresie przeznaczenia obowiązuje:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ▪ zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ▪ zabudowa zagrodowa | <ul style="list-style-type: none"> ▪ zabudowa usługowa ▪ zabudowa produkcyjna, składy i magazyny ▪ obiekty sportu i rekreacji |
|--|--|

Uwagi:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zaleca się sytuować jako niskointensywną
- zabudowę zagrodową zaleca się sytuować na obszarach wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- zabudowę usługową należy lokalizować z wyłączeniem inwestycji zawsze znacząco oddziałujących na środowisko
- zabudowę usługową zaleca się lokalizować z wyłączeniem inwestycji potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko
- zabudowę produkcyjną, składy i magazyny należy lokalizować z wyłączeniem inwestycji zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko

KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA

W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązuje:

- 12 metrów

Uwagi:

- obowiązuje zachowanie istniejących dominant i akcentów architektonicznych (np. wież kościelnych, wież widokowych, dzwonnicy, etc.)
- dopuszcza się zabudowę o wysokości przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy, jeżeli:
 - stanowi odbudowę zniszczonego obiektu zabytkowego
 - są to obiekty sakralne z projektowanymi dominantami
 - są to budynki nawiązujące wysokością i formą do istniejących budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, w odległości 50 m od granicy działki, na której położony jest istniejący obiekt o takich parametrach
 - są to silosy i inne obiekty budowlane, lecz o maksymalnej wysokości 25 metrów
 - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych
 - wymagają tego względy techniczne lub technologiczne

W zakresie maksymalnej liczby kondygnacji zaleca się:

- 2 kondygnacje

Uwagi:

-

W zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy zaleca się:

- 40%

Uwagi:

-

W zakresie intensywności zabudowy obowiązuje:

- od 0 do 1,5 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej
- od 0 do 2,1 - dla zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów

- od 0 do 0,9 - dla obiektów sportu i rekreacji

Uwagi: -

W zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje nie mniej niż:

- 30%

Uwagi: -

W zakresie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla przeznaczeń nierolniczych

Uwagi: -

W zakresie geometrii i pokrycia dachów zaleca się:

- w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych: realizację dachów dwuspadowych lub naczółkowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym
- poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych: realizację dachów dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym

- Uwagi:**
- dopuszcza się wiaty, budynki: gospodarcze, produkcyjne i usługowe, o mniejszym kącie nachylenia głównych połaci dachowych
 - dopuszcza się zabudowę o innej geometrii i pokryciu dachów, jeżeli:
 - stanowi odbudowę zniszczonego obiektu zabytkowego
 - są to obiekty sakralne z projektowanymi dominantami
 - jest to zabudowa nawiązująca geometrią i pokryciem dachów do znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w odległości 50 m od granicy działki, na której położony jest istniejący obiekt o takich parametrach
 - wymagają tego względy techniczne lub technologiczne

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|---|--|
| ▪ stanowiska zwierząt chronionych | ▪ strefy 150 m ochrony sanitarnej od cmentarzy |
| ▪ Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska” | ▪ główny międzynarodowy korytarz doliny Odry |
| ▪ Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLB020008 | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 2 (PZC_2) |
| ▪ Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLC020002 | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 3 (PZC_3) |
| ▪ Jednolite Części Wód Powierzchniowych | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury związane z wodami płynącymi w strefie 3 (PZC_WP_3) |
| ▪ strefy 50 m ochrony sanitarnej od cmentarzy | |

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 3

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|--|--|
| ▪ zespoły pałacowo-folwarczne | ▪ strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych |
| ▪ obiekty w rejestrze zabytków | ▪ strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego |
| ▪ obszary w rejestrze zabytków | ▪ stanowiska archeologiczne |
| ▪ strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, | ▪ strefy rozdzielające układ przestrzenny wsi |
| ▪ strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych | |

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 4

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- maszty telekomunikacyjne i stacje bazowe
- zintegrowany węzeł przesiadkowy
- Odrzańska Droga Rowerowa

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 5, w szczególności:

- organizacja miejsc do parkowania

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 6

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM (...)

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- ICP: kanalizacja sanitarna - Wilczków

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 7

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 8

OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 9

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 10

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 11, w szczególności:

- przepisy odrębne wynikające z art. 176 ustawy Prawo wodne w ramach obszarów usytuowanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 12

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- granice obszaru rewitalizacji
- granice obszarów zdegradowanych

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 13

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 15

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

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

23. Tereny dominującej zabudowy usługowo-mieszkaniowej

MNU

DANE PODSTAWOWE

| | | |
|----------------------|--|--|
| OPIS: | Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej w dominującej części obejmują istniejące zespoły pałacowo-folwarczne o wysokich walorach kulturowych. Wyznaczone zostały w Chełmie, Dębicach, Kwietnie, Rachowie i Szymanowie. W kształtowaniu terenów należy uwzględnić szczególne wymagania kształtowania zabudowy w odniesieniu do uwarunkowań konserwatorskich. | |
| POWIERZCHNIA: | całkowita 5,95 ha | procentowy udział w pow. gminy 0,11% |

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU

W zakresie przeznaczenia obowiązuje:

- zabudowa usługowa
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Uwagi:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodziną zaleca się sytuować w ramach budynków usługowych lub jako adaptację istniejących budynków
- zabudowę usługową należy lokalizować z wyłączeniem inwestycji zawsze znacząco oddziałujących na środowisko

KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA

W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązuje:

- 12 metrów

Uwagi:

- obowiązuje zachowanie istniejących dominant i akcentów architektonicznych (np. wież kościelnych, wież widokowych, dzwonnicy etc.)
- dopuszcza się zabudowę o wysokości przekraczającą maksymalną wysokość zabudowy, jeżeli:
 - stanowi odbudowę zniszczonego obiektu zabytkowego
 - są to budynki nawiązujące wysokością i formą do istniejących budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, w odległości 50 m od granicy działki, na której położony jest istniejący obiekt o takich parametrach
 - wymagają tego względy techniczne lub technologiczne

W zakresie maksymalnej liczby kondygnacji zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: -

W zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy zaleca się:

- 60%

Uwagi: -

W zakresie intensywności zabudowy obowiązuje:

- od 0 do 1,0

Uwagi: -

W zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje nie mniej niż:

- 10%

Uwagi: -

W zakresie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: -

W zakresie geometrii i pokrycia dachów zaleca się:

- realizację dachów dwuspadowych lub naczółkowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym

- Uwagi:
- dopuszcza się wiaty, budynki: gospodarcze i usługowe, o mniejszym kącie nachylenia głównych połaci dachowych
 - dopuszcza się zabudowę o innej geometrii i pokryciu dachów, jeżeli:
 - stanowi odbudowę zniszczonego obiektu zabytkowego
 - są to obiekty sakralne z projektowanymi dominantami
 - jest to zabudowa nawiązująca geometrią i pokryciem dachów do znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w odległości 50 m od granicy działki, na której położony jest istniejący obiekt o takich parametrach
 - wymagają tego względy techniczne lub technologiczne

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”
- Jednolite Części Wód Powierzchniowych

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 3

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ zespoły pałacowo-folwarczne ▪ obiekty w rejestrze zabytków ▪ obszary w rejestrze zabytków ▪ strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej | <ul style="list-style-type: none"> ▪ strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych ▪ strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ▪ strefy „E” ochrony ekspozycji |
|--|---|

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 4

- Uwagi:
- postuluje się zakaz nowej zabudowy w ramach terenów obejmujących istniejące pałace w Dębicach i Kwietnie, z zachowaniem możliwości działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych
 - postuluje się zakaz podziałów działek wchodzących w skład zabytkowych zespołów

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 5, w szczególności:

- organizacja miejsc do parkowania

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 6

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM (...)

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

-

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 8

**OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY
PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 9

**KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI
PRODUKCYJNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 10

**OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ
MAS ZIEMNYCH**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 11

**OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB
REMEDIACJI**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 12

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów zdegradowanych

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym

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

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

2.4. Tereny dominującej zabudowy usługowej – usługi publiczne**Up****DANE PODSTAWOWE****OPIS:**

Tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne obejmują głównie istniejące zespoły usług publicznych, na które składają się usługi administracji, oświaty, kultury (w tym świetlice wiejskie), zdrowia oraz służby ratunkowe. W kształtowaniu terenów należy uwzględnić szczególne wymagania kształtowania zabudowy w odniesieniu do przestrzeni publicznych.

POWIERZCHNIA:**całkowita**

4,54 ha

procentowy udział w pow. gminy

0,09%

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU**W zakresie przeznaczenia obowiązuje:**

- zabudowa usługowa – usługi publiczne
- obiekty sportu i rekreacji
- zabudowa mieszkaniowa
- parkingi

Uwagi:

- zabudowę mieszkaniową zaleca się sytuować w ramach budynków usługowych lub jako adaptację istniejących budynków
- zabudowę usługową należy lokalizować z wyłączeniem inwestycji zawsze znacząco oddziałujących na środowisko
- parkingi zaleca się lokalizować w powiązaniu z zabudową usługową, w szczególności w sąsiedztwie dróg o wysokich klasach technicznych (Z, G, GP)

KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA**W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązuje:**

- 12 metrów - dla obiektów sportu i rekreacji
- 15 metrów - dla pozostałych przeznaczeń

Uwagi:

- obowiązuje zachowanie istniejących dominant i akcentów architektonicznych (np. wież kościelnych, wież widokowych, dzwonnicy etc.)
- dopuszcza się zabudowę o wysokości przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy, jeżeli:
 - stanowi odbudowę zniszczonego obiektu zabytkowego
 - są to obiekty sakralne z projektowanymi dominantami
 - są to budynki nawiązujące wysokością i formą do istniejących budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, w odległości 50 m od granicy działki, na której położony jest istniejący obiekt o takich parametrach
 - wymagają tego względy techniczne lub technologiczne

W zakresie maksymalnej liczby kondygnacji zaleca się:

- 3 kondygnacje

Uwagi:

-

W zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy zaleca się:

- 50%

Uwagi:

-

W zakresie intensywności zabudowy obowiązuje:

- od 0 do 1,2

Uwagi:

-

W zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje nie mniej niż:

- 20% - dla pozostałych przeznaczeń

Uwagi:

- w przypadku istniejącej zabudowy posiadającej mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się obniżenie ww. wskaźników do minimum 5%

W zakresie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi:

-

W zakresie geometrii i pokrycia dachów zaleca się:

- realizację dachów dwuspadowych lub naczółkowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglстым, matowym

Uwagi:

- dopuszcza się wiaty, budynki: gospodarcze i usługowe, o mniejszym kącie nachylenia głównych połaci dachowych
- dopuszcza się zabudowę o innej geometrii i pokryciu dachów, jeżeli:
 - stanowi odbudowę zniszczonego obiektu zabytkowego
 - są to obiekty sakralne z projektowanymi dominantami
 - jest to zabudowa nawiązująca geometrią i pokryciem dachów do znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w odległości 50 m od granicy działki, na której położony jest istniejący obiekt o takich parametrach
- wymagają tego względy techniczne lub technologiczne

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ stanowiska zwierząt chronionych ▪ Główny zbiornik wód Podziemnych GZWP nr 391 „Prochowice – Środa Śląska” ▪ Jednolite Części Wód Powierzchniowych | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 2 (PZC_2) ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 3 (PZC_3) |
|---|--|

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 3

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej ▪ strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych | <ul style="list-style-type: none"> ▪ strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych |
|---|--|

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 4

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- maszty telekomunikacyjne i stacje bazowe
- zintegrowany węzeł przesiadkowy

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 5, w szczególności:

- organizacja miejsc do parkowania

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 6

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM (...)

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary przestrzeni publicznej

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 8

OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 9

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 10

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 11

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- granice obszaru rewitalizacji
- granice obszarów zdegradowanych

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 13

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 15

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

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

2.5. Tereny dominującej zabudowy usługowej – usługi pozostałe

U

DANE PODSTAWOWE

OPIS: Tereny zabudowy usługowej – usługi pozostałe obejmują głównie istniejące zespoły usług, w szczególności komercyjnych, jak również istniejące zespoły kościelne. W kształtowaniu terenów należy uwzględnić szczególne wymagania kształtowania zabudowy w odniesieniu do dostępności przestrzennej oraz przestrzeni publicznych.

| | | |
|----------------------|------------------|---------------------------------------|
| POWIERZCHNIA: | całkowita | procentowy udział w pow. gminy |
| | 39,99 ha | 0,76% |

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU

W zakresie przeznaczenia obowiązuje:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ zabudowa usługowa ▪ zabudowa mieszkaniowa ▪ obiekty sportu i rekreacji | <ul style="list-style-type: none"> ▪ zabudowa produkcyjna, składy i magazyny ▪ parkingi ▪ urządzenia fotowoltaiczne |
|--|--|

- Uwagi:**
- zabudowę mieszkaniową zaleca się sytuować w ramach budynków usługowych lub jako adaptację istniejących budynków
 - parkingi zaleca się lokalizować w powiązaniu z zabudową usługową, w szczególności w sąsiedztwie dróg o wysokich klasach technicznych (Z, G, GP)
 - zabudowę usługową należy lokalizować z wyłączeniem inwestycji zawsze znacząco oddziałujących na środowisko
 - zabudowę usługową zaleca się lokalizować z wyłączeniem inwestycji potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko
 - zabudowę produkcyjną, składy i magazyny należy lokalizować z wyłączeniem inwestycji zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko
 - urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie na obszarach, na których rozmieszczone będą urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW tożsamych ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
 - dla urządzeń fotowoltaicznych kształtowanych jako farmy fotowoltaiczne zaleca się wprowadzić strefy przejściowe w postaci zieleni izolacyjnej lub szpalerów drzew w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, w celu ochrony optycznej stref zamieszkania

KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA

W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązuje:

- 12 metrów - dla obiektów sportu i rekreacji
- 15 metrów - dla pozostałych przeznaczeń

- Uwagi:**
- obowiązuje zachowanie istniejących dominant i akcentów architektonicznych (np. wież kościelnych, wież widokowych, dzwonnicy etc.)
 - dopuszcza się zabudowę o wysokości przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy, jeżeli:
 - stanowi odbudowę zniszczonego obiektu zabytkowego
 - są to obiekty sakralne z projektowanymi dominantami
 - są to budynki nawiązujące wysokością i formą do istniejących budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, w odległości 50 m od granicy działki, na której położony jest istniejący obiekt o takich parametrach
 - wymagają tego względy techniczne lub technologiczne

W zakresie maksymalnej liczby kondygnacji zaleca się:

- 3 kondygnacje

Uwagi: -

W zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy zaleca się:

- 50%

Uwagi: -

W zakresie intensywności zabudowy obowiązuje:

- od 0 do 1,2

Uwagi: -

W zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje nie mniej niż:

- 10% - dla urządzeń fotowoltaicznych
- 20% - dla pozostałych przeznaczeń

Uwagi:

- w przypadku istniejącej zabudowy posiadającej mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się obniżenie ww. wskaźników do minimum 5%

W zakresie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki zaleca się:

- 5000 m² - dla urządzeń fotowoltaicznych
- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – dla pozostałych przeznaczeń

Uwagi: -

W zakresie geometrii i pokrycia dachów zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: -

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|---|--|
| ▪ Główny zbiornik wód Podziemnych GZWP nr 391 „Prochowice – Środa Śląska” | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 2 (PZC_2) |
| ▪ Jednolite Części Wód Powierzchniowych | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 3 (PZC_3) |
| ▪ strefy 50 m ochrony sanitarnej od cmentarzy | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury związane z wodami płynącymi w strefie 3 (PZC_WP_3) |
| ▪ strefy 150 m ochrony sanitarnej od cmentarzy | |

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 3

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|---|--|
| ▪ zespoły pałacowo-folwarczne | ▪ strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych |
| ▪ obiekty w rejestrze zabytków | ▪ strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych |
| ▪ ważniejsze rozwinięcia widokowe | ▪ strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego |
| ▪ obszary w rejestrze zabytków | ▪ strefy rozdzielające układ przestrzenny wsi |
| ▪ strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej | |

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 4

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|-------------------|-----------------------------------|
| ▪ stacja kolejowa | ▪ zintegrowany węzeł przesiadkowy |
| ▪ parking P+B&R | |

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 5, w szczególności:

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| ▪ organizacja miejsc do parkowania | ▪ przystanki autobusowe |
| ▪ tramwaj wodny | ▪ stacja kolejowa |
| ▪ parking P+B&R | ▪ zintegrowany węzeł przesiadkowy |

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 6

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM (...)

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- ICP: modernizacja dworca Malczyce

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 7

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 8

OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 9

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 10

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 11

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary wymagające rekultywacji

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 12

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- granice obszaru rewitalizacji

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 13

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- tereny zamknięte

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 14

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 15

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW tożsame ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 16, w szczególności:

- energetyka promieniowania słonecznego

2.6. Tereny dominującej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej

PU

DANE PODSTAWOWE

OPIS: Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej obejmują obszary przewidziane do zainwestowania jako nowe jednostki związane z kształtowaniem aktywności gospodarczej stanowiącej potencjał gospodarczy gminy. W kształtowaniu terenów należy uwzględnić rozwiązania projektowe ograniczające negatywne oddziaływania na tereny sąsiednie. W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do maksymalizacji wykorzystania istniejących potencjałów komunikacyjnych, wysokich walorów estetycznych w powiązaniu z przestrzeniami publicznymi i zielenią, jak również niezbędną obsługą usługową.

| | | |
|----------------------|------------------|---------------------------------------|
| POWIERZCHNIA: | całkowita | procentowy udział w pow. gminy |
| | 244,60 ha | 4,64% |

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU

W zakresie przeznaczenia obowiązuje:

- zabudowa usługowa
- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny
- bocznice kolejowe
- urządzenia fotowoltaiczne

Uwagi:

- zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych
- zaleca się zabudowę usługową, zabudowę produkcyjną, składy i magazyny lokalizować z wyłączeniem inwestycji zawsze znacząco oddziałujących na środowisko
- urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie na obszarach, na których rozmieszczone będą urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW tożsamych ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- dla urządzeń fotowoltaicznych kształtowanych jako farmy fotowoltaiczne zaleca się wprowadzić strefy przejściowe w postaci zieleni izolacyjnej lub szpalerów drzew w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, w celu ochrony optycznej stref zamieszkania

KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA

W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązuje:

- 35 metrów

Uwagi:

- obowiązuje zachowanie istniejących dominant i akcentów architektonicznych (np. wieżowych obiektów budowlanych, etc.)
- dopuszcza się zabudowę o wysokości przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy, jeżeli:
 - są to budynki nawiązujące wysokością i formą do istniejących budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, w odległości 50 m od granicy działki, na której położony jest istniejący obiekt o takich parametrach
 - wymagają tego względy techniczne lub technologiczne

W zakresie maksymalnej liczby kondygnacji zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: -

W zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy zaleca się:

- 90%

Uwagi: -

W zakresie intensywności zabudowy obowiązuje:

- od 0 do 2,4

Uwagi: -

W zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje nie mniej niż:

- 10%

Uwagi: -

W zakresie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki zaleca się:

- 5000 m² - dla urządzeń fotowoltaicznych
- 2000 m² - dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów
- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - dla pozostałych przeznaczeń

Uwagi: -

W zakresie geometrii i pokrycia dachów zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: -

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|--|--|
| ▪ siedliska przyrodnicze | ▪ Jednolite Części Wód Powierzchniowych |
| ▪ Główny zbiornik wód Podziemnych GZWP nr 391 „Prochowice – Środa Śląska” | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 3 (PZC_3) |

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 3

- Uwagi:**
- postuluje się o wprowadzanie stref przejściowych w postaci zabudowy usługowej, zieleni lub szpalerów drzew w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, w celu separacji optycznej i akustycznej stref zamieszkania.

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|---|---|
| ▪ strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych | ▪ strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych |
|---|---|

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 4

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia - 110 kV
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia - 110 kV
- Odrzańska Droga Rowerowa

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 5, w szczególności:

- organizacja miejsc do parkowania

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 6

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM (...)

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 8

OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 9

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 10

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 11

- przepisy odrębne wynikające z art. 176 ustawy Prawo wodne w ramach obszarów usytuowanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 12

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- granice obszaru rewitalizacji
- granice obszarów zdegradowanych

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 13

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- tereny zamknięte

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 14

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 15

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW tożsame ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 16, w szczególności:

- energetyka promieniowania słonecznego

2.7. Tereny dominującej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych

PRU

DANE PODSTAWOWE

OPIS: Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych obejmują obszary istniejącego zainwestowania, w szczególności małych jednostek zajmujących się produkcją, w tym również rolniczą. Na terenach PRU umiejscowione są również dawne folwarki będące częścią zespołów pałacowo-folwarcznych. W kształtowaniu terenów należy uwzględnić rozwiązania projektowe ograniczające negatywne oddziaływania na tereny sąsiednie oraz ochronę konserwatorską obiektów o wysokich walorach architektoniczno-urbanistycznych.

| | | |
|----------------------|------------------|---------------------------------------|
| | całkowita | procentowy udział w pow. gminy |
| POWIERZCHNIA: | 57,99 ha | 1,10% |

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU

W zakresie przeznaczenia obowiązuje:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ zabudowa usługowa ▪ zabudowa produkcyjna, składy i magazyny ▪ zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych | <ul style="list-style-type: none"> ▪ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ▪ zabudowa zagrodowa ▪ urządzenia fotowoltaiczne |
|--|--|

- Uwagi:**
- zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych
 - zabudowę mieszkaniową jednorodziną zaleca się sytuować w ramach budynków o innym przeznaczeniu lub jako adaptację istniejących budynków, w szczególności objętych ochroną konserwatorską na terenach zespołów pałacowo-folwarcznych – w powiązaniu z usługami
 - zabudowę zagrodową zaleca się sytuować na obszarach wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
 - zaleca się zabudowę usługową, zabudowę produkcyjną, składy i magazyny, zabudowę obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych lokalizować z wyłączeniem inwestycji zawsze znacząco oddziałujących na środowisko
 - urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie na obszarach, na których rozmieszczone będą urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW tożsamy ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
 - dla urządzeń fotowoltaicznych kształtowanych jako farmy fotowoltaiczne zaleca się wprowadzić strefy przejściowe w postaci zieleni izolacyjnej lub szpalerów drzew w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, w celu ochrony optycznej stref zamieszkania

KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA

W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązuje:

- 12 metrów

- Uwagi:**
- obowiązuje zachowanie istniejących dominant i akcentów architektonicznych (np. wież kościelnych, wież widokowych, dzwonnicy, etc.)
 - dopuszcza się zabudowę o wysokości przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy, jeżeli:
 - są to budynki nawiązujące wysokością i formą do istniejących budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, w odległości 50 m od granicy działki, na której położony jest istniejący obiekt o takich parametrach
 - wymagają tego względy techniczne lub technologiczne

W zakresie maksymalnej liczby kondygnacji zaleca się:

- 2 kondygnacje

Uwagi: -

W zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy zaleca się:

- 60%

Uwagi: -

W zakresie intensywności zabudowy obowiązuje:

- od 0 do 0,8

Uwagi: -

W zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje nie mniej niż:

- 10% - dla urządzeń fotowoltaicznych
- 30% - dla pozostałych przeznaczeń

Uwagi: -

W zakresie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki zaleca się:

- 5000 m² - dla urządzeń fotowoltaicznych
- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – dla pozostałych przeznaczeń nierolniczych

Uwagi: -

W zakresie geometrii i pokrycia dachów zaleca się:

- w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych: realizację dachów dwuspadowych lub naczółkowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym
- poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych: realizację dachów dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym

- Uwagi:**
- dopuszcza się wiaty, budynki: gospodarcze, produkcyjne i usługowe, o mniejszym kącie nachylenia głównych połaci dachowych
 - dopuszcza się zabudowę o innej geometrii i pokryciu dachów, jeżeli:
 - stanowi odbudowę zniszczonego obiektu zabytkowego
 - są to obiekty sakralne z projektowanymi dominantami
 - jest to zabudowa nawiązująca geometrią i pokryciem dachów do znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w odległości 50 m od granicy działki, na której położony jest istniejący obiekt o takich parametrach
 - wymagają tego względy techniczne lub technologiczne

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|---|--|
| ▪ siedliska przyrodnicze | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 2 (PZC_2) |
| ▪ Główny zbiornik wód Podziemnych GZWP nr 391 „Prochowice – Środa Śląska” | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 3 (PZC_3) |
| ▪ Jednolite Części Wód Powierzchniowych | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury związane z wodami płynącymi w strefie 3 (PZC_WP_3) |
| ▪ strefy 50 m ochrony sanitarnej od cmentarzy | |

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 3

- Uwagi:**
- postuluje się o wprowadzanie stref przejściowych w postaci zabudowy usługowej, zieleni lub szpalerów drzew w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, w celu separacji optycznej i akustycznej stref zamieszkania

**OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW
ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- zespoły pałacowo-folwarczne
- obiekty w rejestrze zabytków
- obszary w rejestrze zabytków
- strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych
- strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego stanowiska archeologiczne
- strefy rozdzielające układ przestrzenny wsi
- zabytkowe grodzisko z ruinami dworu, otoczone fosą wraz ze śladami zewnętrznych obwałowań

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 4

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 5, w szczególności:

- organizacja miejsc do parkowania

**OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O
ZNACZENIU LOKALNYM**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 6

**OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O
ZNACZENIU PONADLOKALNYM (...)**

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

**OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W
TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI,
A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 8

**OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY
PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 9

**KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI
PRODUKCYJNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 10

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 11

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary wymagające rekultywacji
- obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 12

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- granice obszaru rewitalizacji
- granice obszarów zdegradowanych

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 13

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 15

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW tożsame ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 16, w szczególności:

- energetyka promieniowania słonecznego

2.8. Tereny powierzchniowej eksploatacji

PG

DANE PODSTAWOWE

OPIS: Tereny powierzchniowej eksploatacji wyznaczono w oparciu o istniejące złoża, tereny i obszary górnicze. Zlokalizowane są w obrębach geodezyjnych Chomiąża i Rachów.

| | | |
|----------------------|------------------|---------------------------------------|
| POWIERZCHNIA: | całkowita | procentowy udział w pow. gminy |
| | 26,18 ha | 0,50% |

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU

W zakresie przeznaczenia obowiązuje:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ kopalnia ▪ zabudowa produkcyjna, składy i magazyny | <ul style="list-style-type: none"> ▪ obiekty służące eksploatacji i dystrybucji kopalin ▪ urządzenia fotowoltaiczne |
|---|---|

Uwagi:

- po zakończeniu eksploatacji złóż kopalin, dopuszcza się rekultywację w kierunku leśnym, wodnym lub sportowo-rekreacyjnym
- urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie na obszarach, na których rozmieszczone będą urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW tożsamyh ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA

W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązuje:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: -

W zakresie maksymalnej liczby kondygnacji zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: -

W zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy zaleca się:

- 60 % - dla urządzeń fotowoltaicznych
- 10% - dla pozostałych przeznaczeń

Uwagi:

- dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w przypadku istniejącego zainwestowania o takich parametrach
- dopuszcza się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy

W zakresie intensywności zabudowy obowiązuje:

- od 0 do 0,1 - dla kopalni i obiektów służących eksploatacji i dystrybucji kopalin
- od 0 do 0,8 - dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, urządzeń fotowoltaicznych

Uwagi:

- dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy w przypadku istniejącego zainwestowania o takich parametrach
- dopuszcza się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy

W zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje nie mniej niż:

- 10%

Uwagi:

- dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w przypadku istniejącego zainwestowania o takich parametrach

W zakresie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki zaleca się:

- 5000 m² - dla urządzeń fotowoltaicznych
- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – dla pozostałych przeznaczeń

Uwagi: -

W zakresie geometrii i pokrycia dachów zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: -

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”
- tereny górnicze
- Jednolite Części Wód Powierzchniowych
- obszary górnicze
- obszary występowania złóż kopalin
- Jednostki Zielonej Infrastruktury związane z wodami płynącymi w strefie 3 (PZC_WP_3)

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 3

- Uwagi:**
- postuluje się o wprowadzanie stref przejściowych w postaci zieleni lub szpalerów drzew w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, w celu separacji optycznej i akustycznej stref zamieszkania

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- stanowiska archeologiczne

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 4

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 5, w szczególności:

- organizacja miejsc do parkowania

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 6

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM (...)

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 8

OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 9

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 10

**OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ
MAS ZIEMNYCH**

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 11, w szczególności:

- przepisy odrębne wynikające z art. 176 ustawy Prawo wodne w ramach obszarów usytuowanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego

**OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB
REMEDIACJI**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 12

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów zdegradowanych

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW tożsamy ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 16, w szczególności:

- energetyka promieniowania słonecznego

2.9. Tereny sportu i rekreacji**US****DANE PODSTAWOWE****OPIS:**

Tereny sportu i rekreacji obejmują istniejące jak i planowane strefy z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, w szczególności boiska sportowe. W kształtowaniu terenów należy uwzględnić szczególne wymagania kształtowania zabudowy w odniesieniu do dostępności przestrzennej oraz powiązania ich z zielenią.

POWIERZCHNIA:**całkowita****procentowy udział w pow. gminy**

15,48 ha

0,29%

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU**W zakresie przeznaczenia obowiązuje:**

- obiekty sportu i rekreacji
- zieleń urządzona
- zabudowa usługowa

Uwagi:

- zabudowę usługową zaleca się sytuować jako uzupełnienie przeznaczenia obiektów sportu i rekreacji, w szczególności jako usługi gastronomii lub rozrywki – również jako tymczasowe formy zagospodarowania
- zabudowę usługową należy lokalizować z wyłączeniem inwestycji zawsze znacząco oddziałujących na środowisko

KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA**W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązuje:**

- 7 metrów

Uwagi:

-

W zakresie maksymalnej liczby kondygnacji zaleca się:

- 2 kondygnacje

Uwagi:

-

W zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy zaleca się:

- 10%

Uwagi:

-

W zakresie intensywności zabudowy obowiązuje:

- od 0 do 0,3

Uwagi:

-

W zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje nie mniej niż:

- 70%

Uwagi:

-

W zakresie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi:

-

W zakresie geometrii i pokrycia dachów zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi:

-

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):**

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”
- tereny górnicze
- Jednolite Części Wód Powierzchniowych
- obszary górnicze
- strefy 50 m ochrony sanitarnej od cmentarzy
- Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 2 (PZC_2)
- strefy 150 m ochrony sanitarnej od cmentarzy
- Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 3 (PZC_3)

- obszar występowania złóż kopalin
- Jednostki Zielonej Infrastruktury związane z wodami płynącymi w strefie 3 (PZC_WP_3)

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 3

**OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW
ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓLCZESNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- zespoły pałacowo-folwarczne
- obszary w rejestrze zabytków
- strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych
- strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego
- strefy „E” ochrony ekspozycji
- stanowiska archeologiczne
- strefy rozdzielające układ przestrzenny wsi

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 4

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 5, w szczególności:

- organizacja miejsc do parkowania

**OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O
ZNACZENIU LOKALNYM**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 6

**OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O
ZNACZENIU PONADLOKALNYM (...)**

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

**OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W
TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI,
A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary przestrzeni publicznej

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 8

**OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY
PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 9

**KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI
PRODUKCYJNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 10

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 11, w szczególności:

- przepisy odrębne wynikające z art. 176 ustawy Prawo wodne w ramach obszarów usytuowanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- granice obszaru rewitalizacji

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 13

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 15

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

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

2.10. Tereny zieleni parkowej

ZP

DANE PODSTAWOWE

OPIS: Tereny zieleni parkowej w znacznej mierze obejmują istniejące parki i ogrody przypałacowe, zespoły zieleni folwarcznej, jak również planowane tereny zieleni urządzonej oraz nieczynne cmentarze. W kształtowaniu terenów należy szczególnie zwrócić uwagę na procesy rewaloryzacyjne, uwarunkowania konserwatorskie, jak również aspekty ochrony środowiska. Należy dążyć do zagospodarowania terenów umożliwiające aktywne i pasywne formy spędzania czasu wolnego.

| | | |
|----------------------|------------------------------|--|
| POWIERZCHNIA: | całkowita 94,47 ha | procentowy udział w pow. gminy 1,79% |
|----------------------|------------------------------|--|

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU

W zakresie przeznaczenia obowiązuje:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ zielen urządzona ▪ zielen nieurządzona ▪ śródlądowe wody powierzchniowe | <ul style="list-style-type: none"> ▪ obiekty sportu i rekreacji ▪ ogrody działkowe ▪ lasy |
|---|--|

Uwagi:

- dla zieleni urządzonej i obiektów sportu i rekreacji dopuszcza się realizację urządzeń małej architektury i niewielkich obiektów służących rekreacji
- realizację zabudowy dopuszcza się wyłącznie w miejscu istniejącej, historycznej zabudowy lub jako jej logiczne uzupełnienie

KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA

W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązuje:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- Uwagi:**
- przy określaniu wysokości zabudowy uwzględnić lokalne uwarunkowania krajobrazu
 - zaleca się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy

W zakresie maksymalnej liczby kondygnacji zaleca się:

- 2 kondygnacje
- Uwagi:**
- zaleca się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy

W zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy zaleca się:

- 10%
- Uwagi:**
- zaleca się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy

W zakresie intensywności zabudowy obowiązuje:

- od 0 do 0,2
- Uwagi:**
- zaleca się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy

W zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje nie mniej niż:

- 70%
- Uwagi:**
-

W zakresie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- Uwagi:**
-

W zakresie geometrii i pokrycia dachów zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- Uwagi:**
-

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska” | <ul style="list-style-type: none"> ▪ strefy 150 m ochrony sanitarnej od cmentarzy ▪ obszary występowania złóż kopalin |
|---|---|

- Jednolite Części Wód Powierzchniowych
- strefy 50 m ochrony sanitarnej od cmentarzy
- Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 2 (PZC_2)
- Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 3 (PZC_3)

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 3

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- zespoły pałacowo-folwarczne
- obiekty w rejestrze zabytków
- obszary w rejestrze zabytków
- strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych
- strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego
- strefy „E” ochrony ekspozycji
- dawne cmentarze
- stanowiska archeologiczne
- zabytkowe grodzisko z ruinami dworu, otoczone fosą wraz ze śladami zewnętrznych obwałowań

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 4

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia - 400 kV
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia - 110 kV
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia - 400 kV
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia - 110 kV

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 5

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 6

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM (...)

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- ICP: budowa linii 400 kV Czarna - Pasikurowice

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 7

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary przestrzeni publicznej

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 8

**OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY
PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 9

**KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI
PRODUKCYJNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 10

**OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS
ZIEMNYCH**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 11, w szczególności:

- przepisy odrębne wynikające z art. 176 ustawy Prawo wodne w ramach obszarów usytuowanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego

**OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB
REMEDIACJI**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 12

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- granice obszaru rewitalizacji
- granice obszarów zdegradowanych

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 13

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 15

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

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

2.11. Tereny cmentarzy**ZC****DANE PODSTAWOWE****OPIS:**

Tereny cmentarzy obejmują istniejące cmentarze oraz rezerwy pod ich rozwój przestrzenny. W kształtowaniu terenów zaleca się sytuować zieleni towarzyszącą cmentarzom oraz strefować przestrzeń cmentarną ze szczególnym uwzględnieniem wysokich walorów urbanistycznych stref wejściowych.

POWIERZCHNIA:**całkowita****procentowy udział w pow. gminy**

3,37 ha

0,06%

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU**W zakresie przeznaczenia obowiązuje:**

- cmentarz
- zieleni urządzona
- obiekty kultu religijnego
- parkingi

Uwagi: -**KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA****W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązuje:**

- 9 metrów

Uwagi:

- przy określaniu wysokości zabudowy uwzględnić lokalne uwarunkowania krajobrazu
- dopuszcza się zabudowę o wysokości przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy, jeżeli:
 - są to budynki nawiązujące wysokością i formą do istniejących budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, w odległości 50 m od granicy działki, na której położony jest istniejący obiekt o takich parametrach
 - wymagają tego względy techniczne lub technologiczne
- dopuszcza się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy

W zakresie maksymalnej liczby kondygnacji zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi:

- dopuszcza się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy

W zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy zaleca się:

- 20%

Uwagi:

- dopuszcza się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy

W zakresie intensywności zabudowy obowiązuje:

- od 0 do 0,2

Uwagi:

- dopuszcza się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy

W zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje nie mniej niż:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi:

- przy określeniu udziału powierzchni biologicznie czynnej należy uwzględnić potrzebę równoważenia obszaru zabudowanego z obszarem umożliwiającym naturalną vegetację

W zakresie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi:

-

W zakresie geometrii i pokrycia dachów zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi:

-

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):**

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”
- strefy 50 m ochrony sanitarnej od cmentarzy
- strefy 150 m ochrony sanitarnej od cmentarzy

- Jednolite Części Wód Powierzchniowych

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 3

**OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW
ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych
- strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 4

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 5, w szczególności:

- organizacja miejsc do parkowania

**OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O
ZNACZENIU LOKALNYM**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 6

**OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O
ZNACZENIU PONADLOKALNYM (...)**

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

**OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W
TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI,
A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 8

**OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY
PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 9

**KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI
PRODUKCYJNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 10

**OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ
MAS ZIEMNYCH**

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

**OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB
REMEDIACJI**

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Tereny lub ich części znajdują się poza obszarami zdegradowanymi

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny lub ich części znajdują się poza granicami terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części znajdują się poza obszarami funkcjonalnymi o znaczeniu lokalnym

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

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

2.12. Tereny lasów

ZL

DANE PODSTAWOWE

OPIS: Tereny lasów obejmują istniejące lasy i obszary planowane do zalesienia. Kształtowanie zagospodarowania i użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o lasach.

| | | |
|----------------------|------------------|---------------------------------------|
| POWIERZCHNIA: | całkowita | procentowy udział w pow. gminy |
| | 731,32 ha | 13,87% |

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU

W zakresie przeznaczenia obowiązuje:

- lasy

Uwagi: ▪ dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie poprzez realizację urządzeń turystycznych z parkingami leśnymi (miejsca wypoczynku), dróg leśnych (w tym szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych), zgodnie z ustawą o lasach

KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA

W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązuje:

- 15 m

Uwagi: ▪ przy określaniu wysokości zabudowy uwzględnić lokalne uwarunkowania krajobrazu
▪ zaleca się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy

W zakresie maksymalnej liczby kondygnacji zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: ▪ zaleca się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy

W zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy zaleca się:

- 10%

Uwagi: ▪ zaleca się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy

W zakresie intensywności zabudowy obowiązuje:

- od 0 do 0,2

Uwagi: ▪ zaleca się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy

W zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje nie mniej niż:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: ▪ przy określeniu udziału powierzchni biologicznie czynnej należy uwzględnić potrzebę równoważenia obszaru zabudowanego z obszarem umożliwiającym naturalną vegetację

W zakresie geometrii i pokrycia dachów zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: -

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|---|--|
| ▪ stanowiska zwierząt chronionych | ▪ strefy 50 m ochrony sanitarnej od cmentarzy |
| ▪ stanowiska roślin chronionych | ▪ strefy 150 m ochrony sanitarnej od cmentarzy |
| ▪ siedliska przyrodnicze | ▪ strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych |
| ▪ Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska” | ▪ główny międzynarodowy korytarz doliny Odry |
| ▪ Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLB020008 | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 2 (PZC_2) |
| ▪ Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLC020002 | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 3 (PZC_3) |
| ▪ Jednolite Części Wód Powierzchniowych | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury związane z wodami płynącymi w strefie 3 (PZC_WP_3) |

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 3

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ zespoły pałacowo-folwarczne ▪ obiekty w rejestrze zabytków ▪ obszary w rejestrze zabytków ▪ strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, ▪ strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych ▪ strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych | <ul style="list-style-type: none"> ▪ strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ▪ strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego ▪ strefy „E” ochrony ekspozycji ▪ stanowiska archeologiczne ▪ zabytkowe grodzisko z ruinami dworu, otoczone fosą wraz ze śladami zewnętrznych obwałowań |
|--|--|

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 4

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze)

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV ▪ pasy technologiczne ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej 110 kV | <ul style="list-style-type: none"> ▪ gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji Węzeł Jeleniów-Radkowice o średnicy nominalnej DN300 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPA ▪ strefa kontrolowana ograniczonego zagospodarowania wzdłuż gazociągów ▪ Dolnośląska Sieć Szerokopasmowa |
|--|---|

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 5

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 6

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM (...)

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- ICP: Składowisko w Rusku - rekultywacja

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 7

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary przestrzeni publicznej

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 8

OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 9

**KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI
PRODUKCYJNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- leśniczówka

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 10

**OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS
ZIEMNYCH**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- wał przeciwpowodziowy
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 11, w szczególności:

- przepisy odrębne wynikające z art. 176 ustawy Prawo wodne w ramach obszarów usytuowanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego

**OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB
REMEDIACJI**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary wymagające rekultywacji

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 12

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- dawne składowisko odpadów
- obszary wymagające rekultywacji

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 13

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 15

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

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

2.13. Tereny rolnicze**R****DANE PODSTAWOWE****OPIS:**

Tereny rolnicze służą prowadzeniu działalności rolnej (grunty orne, sady, łąki, pastwiska, grunty pod stawami i rowami, a także grunty rolne zabudowane). Kształtowanie zagospodarowania i użytkowania z uwzględnieniem dążenia do zwartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zachowaniem wielkoobszarowych użytków rolnych charakteryzujących się korzystnymi warunkami do prowadzenia produkcji rolniczej. Zagospodarowanie wynikające z przepisów odrębnych.

POWIERZCHNIA:

całkowita
3221,68 ha

procentowy udział w pow. gminy
61,12%

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU**W zakresie przeznaczenia obowiązuje:**

- uprawy rolne, łąki, stawy hodowlane, ogrody, sady, pastwiska, zadrzewienia
- lasy
- ogrody działkowe
- śródlądowe wody powierzchniowe
- zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych
- urządzenia fotowoltaiczne

Uwagi:

- lasy zakazuje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLB020008 oraz w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLC020002, z wyłączeniem istniejących lasów
- ogrody działkowe dopuszcza się wyłącznie jako istniejące ogrody działkowe z możliwością ich rozbudowy w bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych
- zabudowę obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych i urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie:
 - poza Jednostkami Zielonej Infrastruktury w strefie 3 (PZC_3) i Jednostkami Zielonej Infrastruktury związanymi z wodami płynącymi w strefie 3 (PZC_WP_3)
 - poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% o głębokości wody powyżej 0,5 m, z uwzględnieniem odpowiedniego zabezpieczenia przed wodami powodziowymi
- urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie na obszarach, na których rozmieszczone będą urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW tożsamych ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA**W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązuje:**

- 5 m - dla ogrodów działkowych
- 8 m - dla urządzeń fotowoltaicznych i zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

Uwagi:

- zaleca się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy

W zakresie maksymalnej liczby kondygnacji zaleca się:

- 2 kondygnacje

Uwagi:

- zaleca się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy

W zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy zaleca się:

- 60% - dla urządzeń fotowoltaicznych
- 30% - dla pozostałych przeznaczeń

Uwagi:

- zaleca się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy

W zakresie intensywności zabudowy obowiązuje:

- od 0 do 0,6 - dla ogrodów działkowych i zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

- od 0 do 1,5 - dla pozostałych przeznaczeń

Uwagi: ▪ zaleca się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy

W zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje nie mniej niż:

- 60% - dla ogrodów działkowych
- 40% - dla zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- 10% - dla urządzeń fotowoltaicznych

Uwagi: ▪ przy określeniu udziału powierzchni biologicznie czynnej należy uwzględnić potrzebę równoważenia obszaru zabudowanego z obszarem umożliwiającym naturalną vegetację

W zakresie geometrii i pokrycia dachów zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: -

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ stanowiska zwierząt chronionych ▪ siedliska przyrodnicze ▪ Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska” ▪ Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLB020008 ▪ Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLC020002 ▪ Jednolite Części Wód Powierzchniowych ▪ strefy 50 m ochrony sanitarnej od cmentarzy | <ul style="list-style-type: none"> ▪ strefy 150 m ochrony sanitarnej od cmentarzy ▪ obszary występowania złóż kopalin ▪ strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych ▪ główny międzynarodowy korytarz doliny Odry ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 2 (PZC_2) ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 3 (PZC_3) ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury związane z wodami płynącymi w strefie 3 (PZC_WP_3) |
|---|---|

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 3

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ ważniejsze rozwinięcia widokowe ▪ obszary w rejestrze zabytków ▪ strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, ▪ strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych ▪ strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych | <ul style="list-style-type: none"> ▪ strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ▪ strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego ▪ stanowiska archeologiczne |
|--|--|

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 4

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia - 400 kV
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia - 110 kV
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia - 400 kV
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia - 110 kV
- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji Taczalin-Gałów-Kielczów o średnicy nominalnej DN500 i ciśnieniu nominalnym PN 8,4 MPA
- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji Węzeł Jeleniów-Radakowice o średnicy nominalnej DN300 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPA
- strefa kontrolowana ograniczonego zagospodarowania wzdłuż gazociągów
- Dolnośląska Sieć Szerokopasmowa

- rezerwa drogowa
- Odrzańska Droga Rowerowa

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 5

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 6

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM (...)

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- ICP: budowa linii 400 kV Czarna - Pasikowice

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 7

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 8

OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 9

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 10

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- wał przeciwpowodziowy
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 11, w szczególności:

- przepisy odrębne wynikające z art. 176 ustawy Prawo wodne w ramach obszarów usytuowanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- granice obszarów zdegradowanych

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 13

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 15

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW tożsame ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 16, w szczególności:

- energetyka promieniowania słonecznego

2.14. Tereny śródlądowych wód powierzchniowych**WS****DANE PODSTAWOWE****OPIS:**

Tereny śródlądowych wód powierzchniowych obejmują obszary istniejących śródlądowych wód powierzchniowych zarówno stojących jak i płynących. W szczególności obejmują one rzekę Odre i Średzką Wodę, jak również zbiorniki retencyjne i małej retencji, jak i ważniejsze ciekły. Zagospodarowanie terenów związane z urządzeniami hydrotechnicznymi i małą energetyką wodną.

| | | |
|----------------------|------------------|---------------------------------------|
| POWIERZCHNIA: | całkowita | procentowy udział w pow. gminy |
| | 97,50 ha | 1,85% |

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU**W zakresie przeznaczenia obowiązuje:**

- śródlądowe wody powierzchniowe
- elektrownie wodne
- obiekty sportu i rekreacji
- tereny komunikacji wodnej, szlaki wodne
- instalacje hydroenergetyczne

Uwagi:

- zagospodarowanie terenów wód powierzchniowych wynikające z przepisów odrębnych
- elektrownie wodne i instalacje hydroenergetyczne zaleca się lokalizować wyłącznie w ramach Odrzańskiej Drogi Wodnej i Portu Malczyce na Średzkiej Wodzie

KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA**W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązuje:**

- 12 m - dla elektrowni wodnych i instalacji hydroenergetycznych
- 7 m - dla obiektów sportu i rekreacji

Uwagi:

- zaleca się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy, z wyłączeniem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną, w szczególności obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych i innych do nich podobnych
- wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu przyległego

W zakresie maksymalnej liczby kondygnacji zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi:

- zaleca się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy, z wyłączeniem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną, w szczególności obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych i innych do nich podobnych

W zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy zaleca się:

- 60% - dla elektrowni wodnych i instalacji hydroenergetycznych
- 10% - dla obiektów sportu i rekreacji

Uwagi:

- zaleca się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy, z wyłączeniem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną, w szczególności obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych i innych do nich podobnych

W zakresie intensywności zabudowy obowiązuje:

- od 0 do 1,5 - dla elektrowni wodnych i instalacji hydroenergetycznych
- od 0 do 0,3 - dla obiektów sportu i rekreacji

Uwagi:

- zaleca się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy, z wyłączeniem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną, w szczególności obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych i innych do nich podobnych

W zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje nie mniej niż:

- 10% - dla elektrowni wodnych i instalacji hydroenergetycznych
- 70% - dla obiektów sportu i rekreacji

- Uwagi:**
- przy określeniu udziału powierzchni biologicznie czynnej należy uwzględnić potrzebę równoważenia obszaru zabudowanego z obszarem umożliwiającym naturalną retencję

W zakresie geometrii i pokrycia dachów zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: -

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy ochrony środowiska i jego zasobów:

- | | |
|---|--|
| ▪ stanowiska zwierząt chronionych | ▪ strefy 50 m ochrony sanitarnej od cmentarzy |
| ▪ siedliska przyrodnicze | ▪ strefy 150 m ochrony sanitarnej od cmentarzy |
| ▪ Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska” | ▪ główny międzynarodowy korytarz doliny Odry |
| ▪ Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLB020008 | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 2 (PZC_2) |
| ▪ Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLC020002 | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 3 (PZC_3) |
| ▪ Jednolite Części Wód Powierzchniowych | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury związane z wodami płynącymi w strefie 3 (PZC_WP_3) |

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 3

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|--|---|
| ▪ zespoły pałacowo-folwarczne | ▪ strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego |
| ▪ obszary w rejestrze zabytków | ▪ strefy „E” ochrony ekspozycji |
| ▪ strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej | ▪ stanowiska archeologiczne |
| ▪ strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych | ▪ zabytkowe grodzisko z ruinami dworu, otoczone fosą wraz ze śladami zewnętrznych obwałowań |
| ▪ strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych | |
| ▪ strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych | |

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 4

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia - 400 kV
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia - 110 kV
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia - 400 kV
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia - 110 kV
- Dolnośląska Sieć Szerokopasmowa
- tramwaj wodny
- rezerwa drogowa
- Odrzańska Droga Wodna
- Odrzańska Droga Rowerowa

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 5, w szczególności:

- tramwaj wodny

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 6

**OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O
ZNACZENIU PONADLOKALNYM (...)**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- ICP w zakresie Odrzańskiej Drogi Wodnej
- ICP: Średzka Woda - modernizacja koryta rzeki
- ICP: budowa linii 400 kV Czarna - Pasikurowice

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 7

**OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W
TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI,
A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary przestrzeni publicznej

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 8

**OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY
PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 9

**KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI
PRODUKCYJNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 10

**OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ
MAS ZIEMNYCH**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 11

- przepisy odrębne wynikające z art. 176 ustawy Prawo wodne w ramach obszarów usytuowanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego

**OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB
REMEDIACJI**

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- granice obszarów zdegradowanych

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 13

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 15

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 16, w szczególności:

- hydroenergetyka

2.15. Tereny infrastruktury technicznej**IT****DANE PODSTAWOWE****OPIS:**

Tereny infrastruktury technicznej obejmują obszary istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, wodociągów, kanalizacji, gospodarowania odpadami, telekomunikacji, gazownictwa i ciepłownictwa. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

POWIERZCHNIA:**całkowita****procentowy udział w pow. gminy**

10,46 ha

0,20%

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU**W zakresie przeznaczenia obowiązuje:**

- infrastruktura techniczna: elektroenergetyka, wodociągi, kanalizacja, gospodarowanie odpadami, telekomunikacja, gazownictwo, ciepłownictwo
- urządzenia fotowoltaiczne

Uwagi:

- urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie na obszarach, na których rozmieszczone będą urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW tożsamyh ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- dla urządzeń fotowoltaicznych kształtowanych jako farmy fotowoltaiczne zaleca się wprowadzić strefy przejściowe w postaci zieleni izolacyjnej lub szpalerów drzew w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, w celu ochrony optycznej stref zamieszkania

KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA**W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązuje:**

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi:

-

W zakresie maksymalnej liczby kondygnacji zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi:

-

W zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy zaleca się:

- 80%

Uwagi:

-

W zakresie intensywności zabudowy obowiązuje:

- od 0 do 1,2

Uwagi:

- dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy w przypadku istniejącego zainwestowania o takich parametrach lub w innych uzasadnionych przypadkach (np. niewspółmiernie małej powierzchni działki w odniesieniu do planowanych urządzeń i zabudowy)

W zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje nie mniej niż:

- 10%

Uwagi:

- dopuszcza się rezygnację z powierzchni biologicznie czynnej w przypadku istniejącego zainwestowania o takich parametrach lub w innych uzasadnionych przypadkach (np. niewspółmiernie małej powierzchni działki w odniesieniu do planowanych urządzeń i zabudowy)

W zakresie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi:

-

W zakresie geometrii i pokrycia dachów zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi:

-

**OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY
PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”
- Jednolite Części Wód Powierzchniowych
- strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych
- Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 2 (PZC_2)
- Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 3 (PZC_3)

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 3

- Uwagi:**
- postuluje się wprowadzić strefy przejściowe w postaci zieleni izolacyjnej lub szpalerów drzew w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, w celu ochrony akustycznej i optycznej stref zamieszkania

**OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW
ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych
- strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 4

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- ujęcia wód podziemnych
- mechaniczno-biologiczne oczyszczalnie ścieków
- maszty telekomunikacyjne i stacje bazowe

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 5

- organizację miejsc do parkowania

**OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O
ZNACZENIU LOKALNYM**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 6

**OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O
ZNACZENIU PONADLOKALNYM (...)**

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

-

**OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W
TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI,
A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 8

**OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY
PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 9

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 10

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 11

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- granice obszarów zdegradowanych

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 13

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 15

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW tożsamy ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 16, w szczególności:

- energetyka promieniowania słonecznego

2.16. Tereny komunikacji kolejowej lub sportu i rekreacji

KUS

DANE PODSTAWOWE

OPIS: Tereny komunikacji kolejowej lub sportu i rekreacji obejmują nieczynną linię kolejową i zakładają możliwość jej reaktywacji lub przekształcenia zagospodarowania w kierunku sportowo-rekreacyjnym.

| | | |
|----------------------|-----------------------------|--|
| POWIERZCHNIA: | całkowita 4,32 ha | procentowy udział w pow. gminy 0,08% |
|----------------------|-----------------------------|--|

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU

W zakresie przeznaczenia obowiązuje:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ obiekty związane z obsługą ruchu kolejowego ▪ bocznicę kolejową | <ul style="list-style-type: none"> ▪ obiekty sportu i rekreacji ▪ zabudowa usługowa |
|--|---|

Uwagi:

- zagospodarowanie terenów kolejowych wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności dopuszcza się torowiska, bocznicę kolejową, drogi i obiekty inżynierskie
- w ramach obiektów sportu i rekreacji dopuszcza się także komunikację rowerową
- dopuszcza się realizację nadbudów i łączników stanowiących powiązania terenów sąsiednich

KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA

W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązuje:

- 15 metrów

Uwagi:

- dopuszcza się zabudowę o wysokości przekraczającą maksymalną wysokość zabudowy, jeżeli wymagają tego względy techniczne lub technologiczne

W zakresie maksymalnej liczby kondygnacji zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: -

W zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy zaleca się:

- 80%

Uwagi:

- dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w przypadku istniejącego zainwestowania o takich parametrach

W zakresie intensywności zabudowy obowiązuje:

- od 0 do 2,4

Uwagi:

- dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy w przypadku istniejącego zainwestowania o takich parametrach

W zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje nie mniej niż:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: -

W zakresie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: -

W zakresie geometrii i pokrycia dachów zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: -

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Główny zbiornik wód Podziemnych GZWP nr 391 „Prochowice – Środa Śląska” ▪ Jednolite Części Wód Powierzchniowych | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 3 (PZC_3) |
|--|---|

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 3

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych
- strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 4

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- Z – drogi klasy zbiorczej
- L – drogi klasy lokalnej
- Dolnośląska Sieć Szerokopasmowa

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 5, w szczególności:

- komunikacja rowerowa
- KUS – tereny komunikacji kolejowej lub sportu i rekreacji

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 6

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM (...)

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 8, w szczególności:

- obszary przestrzeni publicznej

OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 9

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 10

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

**OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB
REMEDIACJI**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 12

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 13

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny lub ich części znajdują się poza granicami terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 15

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

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

2.17. Tereny komunikacji kolejowej**KK****DANE PODSTAWOWE****OPIS:**

Tereny komunikacji kolejowej obejmują istniejące linie kolejowe, tj. linia nr 275 Wrocław Muchobór – Gubinek – granica państwa o statusie drogi kolejowej o znaczeniu państwowym i stanowiącej część III Paneuropejskiego Korytarza Transportowego E-30, łączącego Drezno z Kijowem, linia nr 302 Malczyce – Marciszów oraz Malczyce – Jawor, jak również tereny bocznic kolejowych – częściowo rozebranych. Należy dążyć do odtworzenia ruchu kolejowego i zintegrowania go z istniejącą i planowaną zabudową.

POWIERZCHNIA:**całkowita****procentowy udział w pow. gminy**

64,66 ha

1,23%

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU**W zakresie przeznaczenia obowiązuje:**

- obiekty związane z obsługą ruchu kolejowego
- zabudowa usługowa
- komunikacja rowerowa
- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Uwagi:

- zagospodarowanie terenów kolejowych wynikające z przepisów odrębnych
- zaleca się sytuować zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę mieszkaniową wielorodziną w ramach istniejących budynków lub w przypadku zmiany klasyfikacji gruntu kolejowego

KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA**W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy obowiązuje:**

- 12 metrów – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 65 metrów – dla obiektów radiokomunikacyjnych i innych obiektów wieżowych
- 35 metrów – dla pozostałych przeznaczeń

Uwagi:

- obowiązuje zachowanie istniejących dominant i akcentów architektonicznych (np. wieżowych obiektów budowlanych, etc.)
- dopuszcza się zabudowę o wysokości przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy, jeżeli:
 - są to budynki nawiązujące wysokością i formą do istniejących budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, w odległości 50 m od granicy działki, na której położony jest istniejący obiekt o takich parametrach
 - wymagają tego względy techniczne lub technologiczne

W zakresie maksymalnej liczby kondygnacji zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi:

-

W zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy zaleca się:

- 40% – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 90% – dla pozostałych przeznaczeń

Uwagi:

- dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w przypadku istniejącego zainwestowania o takich parametrach

W zakresie intensywności zabudowy obowiązuje:

- od 0 do 1,5 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- od 0 do 2,4 – dla pozostałych przeznaczeń

Uwagi:

- dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy w przypadku istniejącego zainwestowania o takich parametrach

W zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje nie mniej niż:

- 30% – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla pozostałych przeznaczeń

Uwagi: -

W zakresie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: -

W zakresie geometrii i pokrycia dachów zaleca się:

- określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Uwagi: -

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|---|---|
| ▪ Główny zbiornik wód Podziemnych GZWP nr 391 „Prochowice – Środa Śląska” | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 2 (PZC_2) |
| ▪ Jednolite Części Wód Powierzchniowych | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 3 (PZC_3) |
| ▪ strefy 150 m ochrony sanitarnej od cmentarzy | |

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 3

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|--|-----------------------------|
| ▪ strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych | ▪ stanowiska archeologiczne |
| ▪ strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych | |

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 4

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia - 400 kV
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia - 110 kV
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia - 400 kV
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia - 110 kV
- maszty telekomunikacyjne i stacje bazowe
- Dolnośląska Sieć Szerokopasmowa
- stacja kolejowa
- parking P+B&R
- zintegrowany węzeł przesiadkowy
- GP – drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego
- Z – drogi klasy zbiorczej
- L – drogi lasy lokalnej

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 5, w szczególności:

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| ▪ organizacja miejsc do parkowania | ▪ stacja kolejowa |
| ▪ parking P+B&R | ▪ zintegrowany węzeł przesiadkowy |

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 6

**OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O
ZNACZENIU PONADLOKALNYM (...)**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- ICP: modernizacja dworca Malczyce
- ICP: modernizacja linii kolejowej E30

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 7

**OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W
TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI,
A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 8

**OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY
PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 9

**KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI
PRODUKCYJNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 10

**OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ
MAS ZIEMNYCH**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 11

**OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB
REMEDIACJI**

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów wymagających przekształcenia, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Tereny lub ich części znajdują się poza obszarami zdegradowanymi

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- tereny zamknięte

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 14

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 15

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

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

2.18. Tereny komunikacji drogowej**KD****DANE PODSTAWOWE**

OPIS: Tereny istniejących i projektowanych dróg i ulic. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o drogach publicznych.

| | całkowita | procentowy udział w pow. gminy |
|----------------------|------------------|---------------------------------------|
| POWIERZCHNIA: | 103,87 ha | 1,97% |

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU

W zakresie przeznaczenia obowiązuje:

- | | |
|--------------------|---|
| ▪ drogi publiczne | ▪ obiekty obsługi komunikacji samochodowej |
| ▪ drogi wewnętrzne | ▪ usługi towarzyszące obsłudze komunikacji samochodowej |
| ▪ parkingi | |

Uwagi: -

KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA

Obowiązują wymagania techniczne i użytkowe, jak również zagospodarowanie terenów, zgodnie z klasami dróg

Uwagi: ▪ terenom komunikacji drogowej, którym nie przypisano klas dróg, należy ustalić odpowiednią klasę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|---|--|
| ▪ siedliska przyrodnicze | ▪ obszary występowania złóż kopalin |
| ▪ Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska” | ▪ tereny górnicze |
| ▪ Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLB020008 | ▪ obszary górnicze |
| ▪ Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLC020002 | ▪ główny międzynarodowy korytarz doliny Odry |
| ▪ Jednolite Części Wód Powierzchniowych | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 2 (PZC_2) |
| ▪ strefy 50 m ochrony sanitarnej od cmentarzy | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury w strefie 3 (PZC_3) |
| ▪ strefy 150 m ochrony sanitarnej od cmentarzy | ▪ Jednostki Zielonej Infrastruktury związane z wodami płynącymi w strefie 3 (PZC_WP_3) |

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 3

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

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- | | |
|--|--|
| ▪ zespoły pałacowo-folwarczne | ▪ strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych |
| ▪ obszary w rejestrze zabytków | ▪ strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego |
| ▪ strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, | ▪ stanowiska archeologiczne |
| ▪ strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych | ▪ ważniejsze rozwinięcia widokowe |

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 4

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia - 400 kV
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia - 110 kV
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia - 400 kV

- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia - 110 kV
- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji Taczalin-Gałów-Kielczów o średnicy nominalnej DN500 i ciśnieniu nominalnym PN 8,4 MPA
- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji Węzeł Jeleniów-Radakowice o średnicy nominalnej DN300 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPA
- strefa kontrolowana ograniczonego zagospodarowania
- przystanki autobusowe
- GP – drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego
- G – drogi klasy głównej
- Z – drogi klasy zbiorczej
- L – drogi klasy lokalnej
- Odrzańska Droga Rowerowa

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 5

**OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O
ZNACZENIU LOKALNYM**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 6

**OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O
ZNACZENIU PONADLOKALNYM (...)**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- ICP: budowa linii 400 kV Czarna - Pasikowice

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 7

**OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W
TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI,
A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 8

**OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY
PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 9, w szczególności:

- obszary przestrzeni publicznej

**KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI
PRODUKCYJNEJ**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

-

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 10

**OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ
MAS ZIEMNYCH**

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- wał przeciwpowodziowy

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 11, w szczególności:

- przepisy odrębne wynikające z art. 176 ustawy Prawo wodne w ramach obszarów usytuowanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- granice obszaru rewitalizacji

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 13

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Tereny lub ich części zawierają następujące elementy wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Dodatkowe kierunki rozwoju wskazano w Dziale III, Rozdziale 15

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW (..)

Tereny lub ich części znajdują się poza zasięgiem obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

3.1. Ogólne zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Istotnym komponentem idei zrównoważonego rozwoju jest środowisko przyrodnicze, które wraz z postępem społeczno-gospodarczym musi gwarantować możliwość zaspokajania podstawowych potrzeb ludności. Na obszarze gminy Malczyce wyznaczone są obszary i obiekty ochrony środowiska, obowiązujące na mocy przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, ustanawiające zakres ich ochrony. Mimo to, w polityce przestrzennej gminy z zakresu ochrony i kształtowania środowiska należy dążyć do:

- zachowania istniejących, uzupełniania lub wprowadzania drzew, zarówno przyulicznych szpalerów jak i drzew na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie:
 - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zaleca się wprowadzać istniejące drzewa do zachowania wraz ze strefami ich ochrony;
- ochrony bioróżnorodności jako nadrzędnego elementu mającego znaczenie dla ewolucji i trwałości gatunków:
 - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zaleca się zachować istniejące zadrzewienia, w tym także zadrzewienia śródpolne, zakrzewienia, wody powierzchniowe, torfowiska, miedze, ekstensywne łąki i pastwiska, jak również siedliska przyrodnicze i stanowiska przyrodnicze;
- kształtowania zieleni w sposób systemowy i spójny, intensyfikujący dyspersję, migrację i ochronę obszarów siedliskowych, jak również ograniczający fragmentaryzację środowiska przyrodniczego:
 - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zaleca się wprowadzać ograniczenia w zabudowie na terenach lasów (ZL) i terenach rolniczych (R), a w miejscach przerwania ciągłości ekosystemu umożliwić realizację łączników przyrodniczych, np. w formie szpalerów drzew;
- rozwoju błękitnej i zielonej infrastruktury jako nadrzędnego elementu dywersyfikującego system przyrodniczy gminy:
 - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie zaleca się wprowadzać zasady zagospodarowania wód opadowych w miejscu ich opadu poprzez realizację studni chłonnych, muld, bioswali, naturalnych drenaży, jak również zaleca się wprowadzać parametry i wskaźniki urbanistyczne umożliwiające naturalną kompensację obszarów zabudowanych względem obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych;
- integracji istniejącej i planowanej zabudowy z zielenią
 - w planie miejscowym, na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie zaleca się wprowadzać zielen (zarówno urządzoną jak i nieurządzoną) w formie odrębnych wydzieleń planistycznych w liniach rozgraniczających, w szczególności umożliwiających realizację obszarowych form zieleni w powiązaniu z funkcją sportowo-rekreacyjną.

3.1.1. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów w zakresie lokalnych warunków nasłoneczniania

W granicach gminy Malczyce należy dążyć do uwzględnienia lokalnych warunków nasłoneczniania w kształtowaniu zabudowy pod kątem optymalnego wykorzystania energii solarnej do wytwarzania energii cieplnej i elektrycznej oraz minimalizacji zjawiska kumulacji ciepłej poprzez:

- kształtowanie układu drogowego w sposób determinujący kierunki sytuowania zabudowy,
- kształtowanie wysokości zabudowy z uwzględnieniem sąsiedztwa,
- dopasowanie rodzajów dachu i ich kąta nachylenia do lokalnych warunków,
- nasycania zabudowy zielenią – w szczególności wysoką,
- ograniczania powstawania dużych połączy terenu o utwardzonej nawierzchni, cechujących się wysokim poziomem akumulacji ciepłej,
- defragmentację dużych połączy terenu o utwardzonej nawierzchni elementami wprowadzającymi zacienienie.

3.1.2. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów w zakresie warunków przewietrzania

W granicach gminy Malczyce należy dążyć do uwzględnienia warunków przewietrzania w kształtowaniu zabudowy poprzez:

- kształtowanie układu przestrzennego zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniających odpowiednie warunki przewietrzania na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę,
- uwzględniania systemu zieleni jako elementu wpływającego na warunki przewietrzania,
- określania udziału terenów biologicznie czynnych oraz zieleni wysokiej, w tym na terenach komunikacyjnych.

3.2. Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”

W granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska” gromadzącego wody powierzchniowe w trzeciorzędowych utworach porowych, zaleca się:

- wprowadzenie zagospodarowania nienaruszającego stanu tego GZWP,
- wprowadzenie zakazu składowania odpadów niebezpiecznych oraz składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w strefie zasilania GZWP.

3.3. Obszary Natura 2000

W granicach gminy Malczyce występują:

- Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLB020008,
- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLC020002.

Zakazy oraz nakazy dotyczące ograniczeń w funkcjonowaniu ww. obszarów określone zostały w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

3.4. Stanowiska zwierząt chronionych, stanowiska roślin chronionych, siedliska przyrodnicze

W granicach gminy Malczyce występują:

- stanowiska zwierząt chronionych,
- stanowiska roślin chronionych,
- siedliska przyrodnicze.
 - w planie miejscowym postuluje się wprowadzenie zagospodarowania, w ramach którego zamierzenia inwestycyjne i prowadzona działalność nie będzie stanowić zagrożenia wystąpienia znacząco negatywnych oddziaływań na stanowiska zwierząt chronionych, stanowiska roślin chronionych i siedliska przyrodnicze, wskazane na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze).

3.5. Strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy

Na obszarze gminy Malczyce występują:

- granice strefy 50 m ochrony sanitarnej od cmentarzy,
- granice strefy 150 m ochrony sanitarnej od cmentarzy,

dla których obowiązują przepisy odrębne. W zależności od stopnia zwodociągowania otoczenia cmentarza należy wziąć pod uwagę zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3.6. Złóża, obszary górnicze i tereny górnicze

Na obszarze gminy Malczyce występują:

- obszary występowania złóż kopalin:
 - Chomiąża I o nr KN 7461 – piaski i żwiry,
 - Chełm o nr KN 12382 – piaski i żwiry,
 - Wilczków o nr KN 20032 – piaski i żwiry;
- granice terenów górniczych oraz granice obszarów górniczych:
 - Chomiąża II – Pole A,
 - Chomiąża II – Pole B.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują przepisy odrębne w zakresie geologii i górnictwa,
- obowiązują *Szczegółowe zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów* w zakresie karty terenu nr 2.8, 2.9, 2.18,
- obowiązują dopuszczenia eksploatacji złóż mineralnych w zakresie *zasad kształtowania przestrzeni rolniczej*, o których mowa w Dziale III Rozdziale 10 Studium.

3.7. Strefy ochronne ujęć wód podziemnych

Na obszarze gminy występuje granica strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych, dla ujęcia umiejscowionego w obrębie ewidencyjnym Szymanów. Strefa zlokalizowana jest w obrębach Szymanów oraz Dębice. Na obszarze gminy funkcjonują również strefy ochrony

bezpośredniej ujęć wód podziemnych. Dla powyższej strefy obowiązują ograniczenia, nakazy oraz zakazy ustanowione na mocy przepisów odrębnych.

3.8. Jednolite Części Wód

Na obszarze gminy występują granice Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP), jak również gmina zlokalizowana jest w zasięgu jednej Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd). W granicach Jednolitych Części Wód należy dążyć do ograniczenia znacząco negatywnych oddziaływań i zagospodarowania umożliwiającego osiągnięcie celów środowiskowych.

3.9. Główny międzynarodowy korytarz doliny Odry

Na obszarze gminy występuje główny międzynarodowy korytarz doliny Odry. W jego granicach zaleca się:

- zachowanie ciągłości ekosystemu przyrodniczego,
- zapewnienie ochrony siedlisk oraz swobodnej migracji roślin, zwierząt lub grzybów,
- przeciwdziałanie fragmentaryzacji systemu przyrodniczego.

3.10. Jednostki Zielonej Infrastruktury

Na obszarze gminy występują wyznaczone w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego Jednostki Zielonej Infrastruktury:

- w strefie 2 (PZC_2),
- w strefie 3 (PZC_3),
- związane z wodami płynącymi w strefie 3 (PZC_WP_3).

W Jednostkach Zielonej Infrastruktury należy dążyć do:

- zapewnienia odpowiednich stosunków wodnych poprzez dostosowanie systemu melioracyjnego do nowych warunków zagospodarowania oraz poprzez zachowanie naturalnego poziomu retencji przy zmianie przeznaczenia,
- separowania obszarów zabudowy podlegającej ochronie przed hałasem od zwartych kompleksów zabudowy produkcyjnej lub usługowej,
 - w planie miejscowym postuluje się wprowadzenie stref buforowych o minimalnej szerokości 50 m między obszarami zabudowy podlegającej ochronie przed hałasem od zabudowy produkcyjnej lub usługowej w ramach zwartych kompleksów, w szczególności poprzez odsunięcie linii zabudowy lub zagospodarowanie zielenią,
- separowania obszarów zabudowy podlegającej ochronie przed hałasem od zabudowy związanej z potencjalną emisją fetoru,
 - w planie miejscowym postuluje się wprowadzenie stref buforowych o minimalnej szerokości 50 m między obszarami zabudowy podlegającej ochronie przed hałasem od zabudowy związanej z potencjalną emisją fetoru, w szczególności poprzez odsunięcie linii zabudowy lub zagospodarowanie zielenią,
- zachowania odpowiednich proporcji między publicznymi obszarami zieleni a zabudową mieszkaniową, produkcyjną i usługową.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *1.5 Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, w szczególności wskaźnika minimalnej powierzchni obszarów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- obowiązują *8.3 Obszary przestrzeni publicznej* w zakresie wskaźnika minimalnej powierzchni obszarów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3.11. Dorzecze Odry

Gmina Malczyce zlokalizowana jest w granicach dorzecza Odry. W skład podstawowej sieci hydrograficznej gminy wchodzi rzeki i potoki:

- Odra,
- Średzka Woda,
- Cicha Woda,
- Dłużek,
- Drążnik,
- Szadzica,
- Zbójno,

W granicach dorzecza Odry, dla podstawowej sieci hydrograficznej gminy zaleca się:

- ograniczenie znacząco negatywnych oddziaływań,
- osiągnięcie celów środowiskowych.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Szczegółowe zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów* w zakresie karty terenu nr 2.14,
- obowiązują *5.1.4 Podsystem transportu wodnego* w zakresie Odrzańskiej Drogi Wodnej,
- obowiązują *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym* w zakresie zadania: *Remont i modernizacja zabudowy regulacyjnej Odry swobodnie płynącej - odbudowa i modernizacja zabudowy regulacyjnej - w celu przystosowania odcinka Odry od Malczyc do ujścia Nysy Łużyckiej do III klasy drogi wodnej* zawartych w:
 - Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Dolnośląskiego,
 - Programie Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko 2014-2020,
 - Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry.
- obowiązują *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym* w zakresie zadania: *Średzka Woda - modernizacja koryta rzeki, gm. Środa Śląska* zawartych w:
 - Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry,
- obowiązują *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym* w zakresie zadania: *Odra - modernizacja wału, gm. Środa Śląska i Miękinia* zawartych w:
 - Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry.

3.12. Adaptacja do zmian klimatu

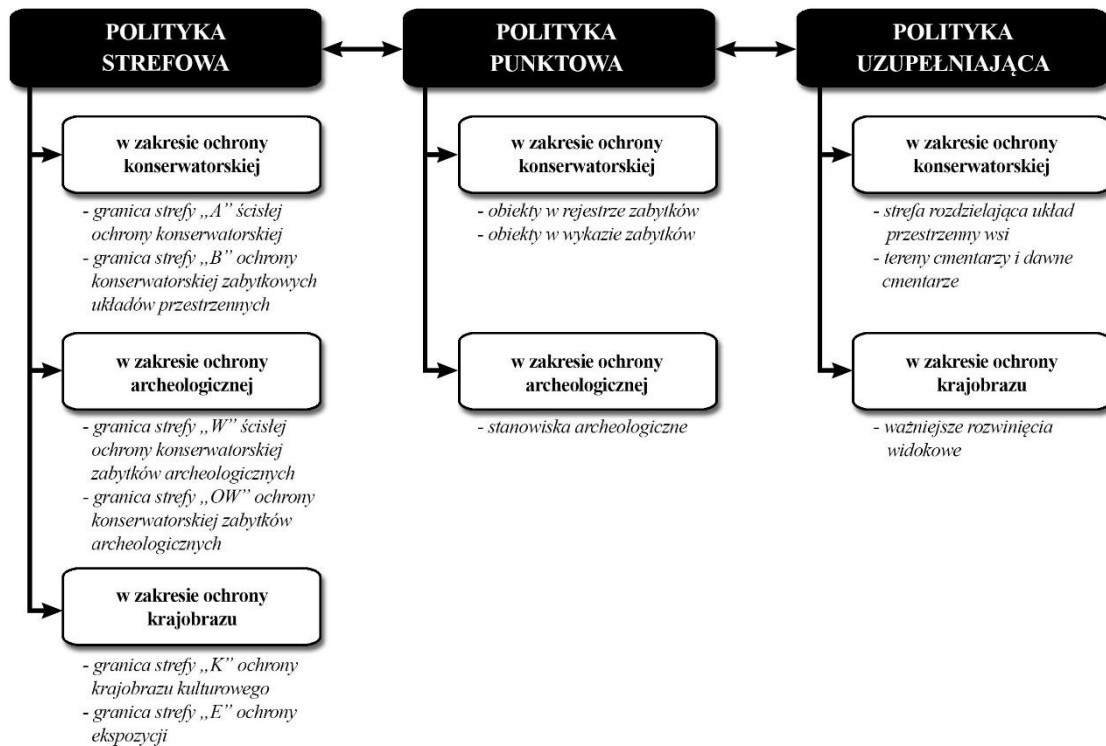
Współcześnie obserwuje się coraz więcej zagrożeń związanych ze zmianami klimatu. Szczególną rolę w łagodzeniu tych zmian odgrywa planowanie przestrzenne, które poprzez lokalne działania wpływa na globalne tendencje. Zmiany klimatu dotyczą głównie elementów takich jak: temperatura, wilgotność, ilość opadów, kierunki wiatrów. Niezrównoważone zabudowywanie i użytkowanie gruntów mogą prowadzić do fal upałów, powodzi błyskawicznych, a z drugiej strony do suszy i niedoborów wody. Są to ekstremalne zjawiska pogodowe wpływające na składowe elementy kształtujące zrównoważony rozwój.

W zakresie adaptacji do zmian klimatu zaleca się:

- 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,
- wprowadzać i maksymalizować udział zieleni oraz niekubaturowych elementów zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym niecek retencyjnych, fontann, źródeł ulicznych, kurtyn wodnych,
- dywersyfikować formy zieleni (przydomowa, przyuliczna, osiedlowa, skwery, parki, lasy, etc.) oraz ich wzajemne powiązania,
- rozwijać rozwiązania w zakresie błękitnej i zielonej infrastruktury, zarówno w skali gminnej jak i miejscowej,
- ochraniać obszary o wysokich walorach przyrodniczych,
- kształtować kompaktowe osiedla mieszkaniowe z katalogiem obsługujących funkcji usługowych, zmierzające do redukcji zmotoryzowanych przemieszczeń indywidualnych,
- 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,
- promować inwestycje na obszarach już zainwestowanych (*brownfields*) oraz rekultywację terenów,
- dywersyfikację energetyczną w oparciu o odnawialne źródła energii,
- promocję budownictwa ekologicznego,
- kształtować świadomość o zagrożeniach związanych ze zmianami klimatu i możliwymi ich rozwiązaniami w planowaniu przestrzennym.

4. Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Występujące na obszarze całej gminy Malczyce dziedzictwo kulturowe stanowi o wartościach rangi ponadlokalnej. Zabytki, które występują w gminie, świadczą o kontekście historycznym w rozwoju przestrzennym. Jest to szczególnie istotnie dla krajobrazu gminy. W polityce przestrzennej gminy Malczyce wyróżniono obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków według Rys. 10:



Rys. 10 Polityka przestrzenna wobec zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (oprac. wł.)

W prowadzonej polityce dotyczącej ochrony zabytków zaleca się kierować niżej sformułowanymi zasadami:

- wiązać zespoły pałacowo-folwarczne z pełnieniem nowych funkcji niekolidujących z ich pierwotnym przeznaczeniem; zespoły te powinny stanowić walory turystyczne, jako obiekty noclegowe i gastronomiczne, a także funkcje kulturalne i socjalne dla społeczności lokalnej i ponadlokalnej,
- wykorzystywać i eksponować w układach przestrzennych oraz sylwetach miejscowości zachowane dominanty architektoniczne i krajobrazowe, a także odtwarzać tego typu zniszczone obiekty historyczne,
- zwracać szczególną uwagę na potrzebę obejmowania rewaloryzacją nie tylko zabytków architektury, ale również w powiązaniu z nimi, zieleni komponowanej w formie parków, ogrodów, alei, szpalerów itp. dla których zaleca się właściwą pielęgnację.

4.1. Polityka strefowa

4.1.1. W zakresie ochrony konserwatorskiej

Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej:

Obowiązują granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej w miejscowościach: Chełm, Chomiąża, Dębice, Kwietno, Malczyce, Rachów, Wilczków, Zawadka.

Przedmiotem ochrony w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej są:

- zespoły kościelne (kościół wraz z cmentarzami przykościelnymi, ogrodzeniami i zabytkowymi elementami małej architektury),

- zespoły pałacowo-folwarczne (dworsko-folwarczne i folwarczne), wraz z parkami i założeniami ogrodowymi,
- obszary w rejestrze zabytków.

W strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zaleca się:

- zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic i miedzuchów, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni,) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zielen),
- konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
- przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
- dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
- rygorystycznie powtarzać przebieg pierwotnej linii zabudowy dla nowopowstającej zabudowy – w odniesieniu do materiałów historyczno-architektonicznych,
- kształtować nową zabudowę w formie nie dominującej nad zabudową historyczną,
- stosować materiały występujące w lokalnym budownictwie historycznym,
- stosować kolorystykę obiektów respektującą tradycyjne rozwiązania kolorystyczne (w szczególności ustalone badaniami stratygraficznymi), ponadto uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi (w szczególności biel, rozbielone beże, piaski),
- dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje - dotyczy to również wartościowych kompozycji parkowych, nasadzeń przydrożnych, planowanych osadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych,
- usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
- likwidować obiekty tymczasowe; w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
- sytuować wyłącznie szczyty, we właściwej, nieagresywnej formie,
- uporządkować wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych,
- uniemożliwić prowadzenie napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- ograniczyć możliwość sytuowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych o monolitycznych przęsłach,

- sytuować ogrodzenia w nawiązaniu do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
- zachować i konserwować zachowany zabytkowy układ przestrzenny; nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia.

W strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla zespołów kościelnych, dodatkowo zaleca się:

- utrzymanie bezwzględnego priorytetu wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
- zachować i konserwować zachowany zabytkowy układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu,
- wprowadzanie nowych inwestycji jako uzupełnienia już istniejącej formy zainwestowania, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem założenia.

Ustalenia relacyjne:

- strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej równoznaczna jest z granicami strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują dodatkowe ustalenia,
- strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej jest tożsama z granicami historycznych układów ruralistycznych ujętych w rejestrze zabytków,
- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie obszarów oraz *zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*,
- w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują dodatkowo zasady, o których mowa w Dziale III, Rozdziale 11.

Strefa „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych:

Obowiązują granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych w miejscowościach: Chełm, Chomiąża, Dębice, Kwietno, Mazurowice, Malczyce, Podewsie, Rachów, Rusko, Szymanów, Wilczków, Zawadka.

Przedmiotem ochrony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych są:

- historyczne układy ruralistyczne, w obrębie których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem, zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej.

Celem ochrony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych jest:

- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek,
- restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach kulturowych z zastosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów i obszarów.

W strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych zaleca się:

- zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego poprzez rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję: wewnątrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy,
- zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
- obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- prowadzić działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów historycznych,
- preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru,
- rozbudowę budynków w sposób tworzący spójną kompozycję z istniejącą częścią (dla obiektów w wykazie zabytków obowiązują odrębne zalecenia),
- sytuować nową zabudowę w sposób zharmonizowany z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy poszczególnych miejscowości,
- lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołów folwarcznych lub zagród możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących budynków lub jako logiczne uzupełnienie czworoboku bądź układu zabudowy,
- w obrębie zespołów folwarcznych lub zagród wprowadzenie zakazu budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych; dopuszcza się budowę silosów jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej – w miejscu nieistniejących obiektów historycznych lub na tyłach zabudowy folwarcznej,
- lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową w miejscach nieekspozowanych,
- wysokość silosów nieprzekraczającą wysokości historycznych obiektów,
- wprowadzenie zakazu przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły,
- kształtowanie nowej zabudowy jako niedominującej nad zabudową historyczną,
- wprowadzić dodatkowe parametry kształtowania zabudowy:
 - dachy symetryczne: dwuspadowe, naczółkowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych powyżej 38°,
 - dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików lub lukarn,

- kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia, jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
- elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych i występujących w danej miejscowości budynkach o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych (tynkowe lub ceglane),
- wprowadzenie zakazu stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe,
- usuwać lub poddawać odpowiedniej przebudowie elementy dysharmonizujące, niespełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
- ograniczyć możliwość sytuowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych o monolitycznych przęsłach,
- sytuować ogrodzenia w nawiązaniu do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
- zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
- zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.

W strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych, dodatkowo zaleca się:

- kształtować przyszłą zabudowę po uwzględnieniu historycznego charakteru zabudowy miejscowości i jej rozplanowania, np. mieszkaniowego lub zagrodowego.

Ustalenia relacyjne:

- strefa „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych jest tożsama z granicami historycznych układów ruralistycznych ujętych w wykazie zabytków,
- historyczne układy ruralistyczne wsi wypisane są w Załączniku nr 4 do tekstu Studium,
- wykaz stanowiący Załącznik nr 4 do tekstu Studium może zostać zastąpiony gminną ewidencją zabytków po jej sporządzeniu i przyjęciu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- wykaz stanowiący Załącznik nr 4 do tekstu Studium może zostać uzupełniony w związku z sukcesywną weryfikacją zabytków na obszarze gminy,
- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Obszarów oraz *zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*,
w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują dodatkowo zasady, o których mowa w Dziale III, Rozdziale 11.

4.1.2. W zakresie ochrony archeologicznej:

Strefa „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:

Obowiązują granice strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowościach: Chełm, Chomiąża, Dębice, Kwietno, Malczyce, Rachów, Wilczków, Zawadka.

Przedmiotem ochrony w strefie „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych są:

- zespoły kościelne (kościół wraz z cmentarzami przykościelnymi, ogrodzeniami i zabytkowymi elementami małej architektury),
- zespoły pałacowo-folwarczne (dworsko-folwarczne i folwarczne), wraz z parkami i założeniami ogrodowymi,
- zabytkowe grodzisko z ruinami dworu, otoczone fosą wraz ze śladami zewnętrznych obwałowań.

W strefie „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych zaleca się:

- wprowadzić zakaz działalności inwestycyjnej nienaruszającej specyficzną formę obiektów,
- prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem.

Ustalenia relacyjne:

- Strefa „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych równoznaczna jest z granicami strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują dodatkowe ustalenia,
- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Obszarów oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- w granicach strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują dodatkowo zasady, o których mowa w Dziale III, Rozdziale 11.

Strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:

Obowiązują granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowościach: Chełm, Chomiąża, Dębice, Kwietno, Mazurowice, Malczyce, Podewsie, Rachów, Rusko, Szymanów, Wilczków, Zawadka.

Przedmiotem ochrony w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych są:

- elementy dziedzictwa archeologicznego gminy Malczyce stanowiące zachowane zabytkowe relikty.

W strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych zaleca się:

- przeprowadzenie badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia relacyjne:

- Strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych równoznaczna jest z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych,

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Obszarów oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują dodatkowo zasady, o których mowa w Dziale III, Rozdziale 11.

4.1.3. W zakresie ochrony krajobrazu

Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego:

Obowiązują granice strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego w miejscowościach: Chomiąża, Dębice, Kwietno, Mazurowice, Malczyce, Rachów, Rusko, Wilczków, Zawadka.

Przedmiotem ochrony w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego są:

- historyczne obszary oraz związane z nimi tereny krajobrazu przyrodniczego lub obszary o wyglądzie ukształtowanym w wyniku działalności człowieka.

Celem ochrony w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego jest:

- restauracja zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego,
- ochrona krajobrazu naturalnego, przestrzennie związanego z historycznym założeniem,
- ochrona form i sposobu użytkowania, w szczególności układu dróg, miedz, zadrzewień, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i formy użytkowania.

W strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego zaleca się:

- zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,
- harmonizować nową zabudowę z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną, w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej,
- uwzględniać w działalności inwestycyjnej istniejące już związki przestrzenne,
- przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych, figurujących w wykazie zabytków,
- preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących już form zainwestowania terenu,
- zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- sytuować wyłącznie szyldy, we właściwej, nieagresywnej formie.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Obszarów oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Strefa „E” ochrony ekspozycji:

Obowiązują granice strefy „E” ochrony ekspozycji w miejscowościach: Dębice, Kwietno, Rusko, Wilczków, Zawadka.

Przedmiotem ochrony w strefie „E” ochrony ekspozycji są:

- zabytkowe parki przypałacowe, przydworskie i przyfolwarczne stanowiące obszary w rejestrze zabytków,
- zabytkowe grodzisko z ruinami dworu, otoczone fosą wraz ze śladami zewnętrznych obwałowań.

W strefie „E” ochrony ekspozycji zaleca się:

- preferować działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne (w szczególności odtworzenie dróg, ścieżek, nowe nasadzenia, sytuowanie obiektów małej architektury),
- wprowadzić zakaz zabudowy,
- uniemożliwić prowadzenie podziału nieruchomości,
- zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Obszarów oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują dodatkowo zasady, o których mowa w Dziale III, Rozdziale 11.

4.2. Polityka punktowa

4.2.1. W zakresie ochrony konserwatorskiej

Obiekty w rejestrze zabytków

Obowiązują obiekty w rejestrze zabytków w miejscowościach: Chełm, Chomiąża, Dębice, Kwietno, Malczyce, Rachów, Wilczków.

Przedmiotem ochrony dla obiektów w rejestrze zabytków są:

- sylweta oraz historyczne elementy architektonicznego wystroju,
- charakterystyczne bryły zachowanych budynków,
- rozwiązania architektoniczne i tradycyjny materiał,
- historyczny wystrój elewacji.

Dla obiektów w rejestrze zabytków zaleca się:

- priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
- działania rewaloryzacyjne zabytków,
- zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów, zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,

- w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub pokrycie historyczne, charakterystyczne dla danego obiektu,
- montować elementy elewacyjne instalacji technicznych z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

Ustalenia relacyjne:

- obiekty w rejestrze zabytków objęte są wszystkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści aktów prawnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- obiekty w rejestrze zabytków wypisane są w Załączniku nr 2 do tekstu Studium,
- wykaz stanowiący Załącznik nr 2 do tekstu Studium może zostać zastąpiony gminną ewidencją zabytków po jej sporządzeniu i przyjęciu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- wykaz stanowiący Załącznik nr 2 do tekstu Studium może zostać uzupełniony w związku z sukcesywną weryfikacją zabytków na obszarze gminy,
- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Obszarów oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Obiekty w wykazie zabytków

Obowiązują obiekty w wykazie zabytków w miejscowościach: Chełm, Chomiąża, Dębice, Kwietno, Malczyce, Mazurowice, Rachów, Rusko, Szymanów, Wilczków, Zawadka.

Przedmiotem ochrony dla obiektów w wykazie zabytków są:

- charakterystyczne bryły zachowanych budynków,
- rozwiązania architektoniczne i tradycyjny materiał,
- historyczny wystrój elewacji.

Dla obiektów w wykazie zabytków zaleca się:

- zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- nie stosować okładzin ściennych typu „siding”,
- stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub pokrycie historyczne, charakterystyczne dla danego obiektu,

- montować elementy elewacyjne instalacji technicznych z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

Dla obiektów w wykazie zabytków będących urządzeniami technicznymi oraz dziełami inżynierskimi lub ich zespołami, trwale związanymi z miejscem posadowienia, w szczególności stacje trafo, dodatkowo zaleca się:

- zachować urządzenia oraz ich formę, wraz z najbliższym otoczeniem,
- utrzymać urządzenia w należyтым stanie technicznym.

Ustalenia relacyjne:

- obiekty w wykazie zabytków wypisane są w Załączniku nr 2 do tekstu Studium,
- wykaz stanowiący Załącznik nr 2 do tekstu Studium może zostać zastąpiony gminną ewidencją zabytków po jej sporządzeniu i przyjęciu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- wykaz stanowiący Załącznik nr 2 do tekstu Studium może zostać uzupełniony w związku z sukcesywną weryfikacją zabytków na obszarze gminy,
- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Obszarów oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- w ramach obiektów w wykazie zabytków występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują dodatkowo zasady, o których mowa w Dziale III, Rozdziale 11.

4.2.2. W zakresie ochrony archeologicznej

Stanowiska archeologiczne

Obowiązują stanowiska archeologiczne w miejscowościach: Chełm, Chomiąże, Dębice, Kwietno, Malczyce, Rachów, Rusko, Szymanów, Wilczków, Zawadka.

Przedmiotem ochrony dla stanowisk archeologicznych są:

- elementy dziedzictwa archeologicznego gminy Malczyce stanowiące zachowane zabytkowe relikty.

Dla obiektów w wykazie zabytków zaleca się:

- zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla zespołów sakralnych oraz stanowisk archeologicznych posiadających własną formę krajobrazową (zabytkowe grodzisko z ruinami dworu w Zawadce, ruiny kościoła w Rusku, gródek w Kwietnie), dodatkowo zaleca się:

- wprowadzić zakaz działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć ich specyficzną formę,
- wprowadzić priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu,
- prowadzenie badań naukowych, prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem.

Ustalenia relacyjne:

- stanowiska archeologiczne wypisane są w Załączniku nr 3 do tekstu Studium,

- wykaz stanowiący Załącznik nr 3 do tekstu Studium może zostać zastąpiony gminną ewidencją zabytków po jej sporządzeniu i przyjęciu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- wykaz stanowiący Załącznik nr 3 do tekstu Studium może zostać uzupełniony w związku z sukcesywną weryfikacją zabytków na obszarze gminy,
- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Obszarów oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- w ramach stanowisk archeologicznych występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują dodatkowo zasady, o których mowa w Dziale III, Rozdziale 11.

4.3. Polityka uzupełniająca

4.3.1. W zakresie ochrony konserwatorskiej

Strefa rozdzielająca układ przestrzenny wsi

Obowiązuje strefa rozdzielająca układ przestrzenny wsi w miejscowościach: Chełm, Chomiąża, Dębice, Kwietno, Mazurowice, Rachów, Rusko, Szymanów, Wilczków, Zawadka.

Przedmiotem strefy rozdzielającej układ przestrzenny wsi jest:

- dążenie do rozwijania zabudowy w logicznym rozwinięciu istniejącej tkanki budowlanej, w sąsiedztwie siatki dróg.

Dla strefy rozdzielającej układ przestrzenny wsi zaleca się:

- wprowadzenie zakazu zabudowy z wyłączeniem:
 - obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń,
 - budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy mniejszej niż 50 m²,
 - części budynków, których powierzchnia zabudowy wkracza w strefę rozdzielającą układ przestrzenny wsi nie więcej niż w 20%.
 - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków dopuszcza się modyfikację przebiegu strefy rozdzielającej układ przestrzenny wsi, a w uzasadnionych przypadkach jej usunięcie, jak również modyfikację ustaleń.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Obszarów oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Tereny cmentarzy i dawne cmentarze

Obowiązują tereny cmentarzy i dawne cmentarze w miejscowościach: Chomiąża, Dębice, Malczyce, Rachów, Rusko, Szymanów, Zawadka.

Dla terenów cmentarzy i dawnych cmentarzy zaleca się:

- utrzymać i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu, w tym historyczne ogrodzenie, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleni,

- zabezpieczyć nagrobki przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie stworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób,
- ogrodzić w sposób trwały cmentarz, np. poprzez twórze sztuczne (mur, estetyczne ogrodzenie metalowe) lub twórze naturalne (żywopłot),
- prowadzenie zamierzeń inwestycyjnych zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
- dla terenu zabytkowych cmentarzy oraz historycznych miejsc pocmentarnych należy ustalić stanowiska archeologiczne.

Ustalenia relacyjne:

- w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego postuluje się wprowadzenie stanowisk archeologicznych w miejscach zabytkowych cmentarzy oraz historycznych miejsc pocmentarnych,
- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Obszarów oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4.3.2. W zakresie ochrony krajobrazu

Ważniejsze rozwinięcia widokowe

Obowiązują ważniejsze rozwinięcia widokowe w miejscowościach: Chełm, Dębice, Kwietno, Malczyce, Rachów, Rusko.

Przedmiotem ochrony ważniejszych rozwinięć widokowych jest:

- trójwymiarowa struktura przestrzenna miejscowości widziana z miejsc oznaczonych na rysunku Kierunków studium, wraz z istniejącą strukturą budowlaną oraz zielenią komponowaną.

Dla ważniejszych rozwinięć widokowych zaleca się:

- zachowanie istniejącej struktury kompozycyjnej, w szczególności dominant, subdominant, granicy obszarów zabudowanych na tle obszarów niezabudowanych, jak również istniejącej zieleni,
- wprowadzenie zakazu realizacji nowych dominant wysokościowych przekraczających wysokością dotychczasową strukturę wysokości zabudowy wsi, które naruszyłyby krajobraz kulturowy poszczególnych wsi.

Dla ważniejszego rozwinięcia widokowego umiejscowionego w Malczycach wzdłuż rzeki Odry, dodatkowo zaleca się:

- zachować zróżnicowany krajobraz widziany wzdłuż linii biegnącej przez rzekę Odrę, poprzez zachowanie przeznaczeń rolniczych, zieleni urządzonej i nieurządzonej, obszarów mieszkaniowych oraz budownictwa przemysłowego,
- rewaloryzację obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji w postaci terenów poprzemysłowych.

W polityce przestrzennej gminy nie ustala się ochrony dla dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak ich występowania.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

5.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

5.1.1. Model systemu transportowego

System transportowy gminy Malczyce rozwijać się będzie w odniesieniu do istniejącej struktury komunikacyjnej. System oparty jest o trzy zasadnicze elementy:

- podsystem transportu kołowego,
- podsystem transportu kolejowego,
- podsystem transportu wodnego,

zgodnie z Rys. 11.

Trzon układu komunikacyjnego to:

- droga krajowa nr 94,
- droga wojewódzka nr 345,
- linia kolejowa nr 275,
- Odrzańska Droga Wodna.

W polityce zrównoważonego transportu gminy Malczyce zaleca się:

- sukcesywną rozbudowę sieci dróg poprzez realizację innych dróg klas dojazdowych, lokalnych i zbiorczych oraz modernizację istniejącej sieci dróg, w tym utwardzanie jezdni na odcinkach obecnie nieutwardzonych, zmianę nawierzchni, poszerzenie jezdni,
- dążyć do realizacji chodników na terenach ukierunkowanych pod zainwestowanie w formie jednostronnej lub dwustronnej,
- dążyć do realizacji obwodnic miejscowości Dębice i Kwietno w ciągu drogi wojewódzkiej nr 345
 - postulat do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego,
- zwiększyć udział wykorzystania żeglugi śródlądowej poprzez dalsze udrażnianie Odrzańskiej Drogi Wodnej
 - postulat do Zarządu Województwa Dolnośląskiego i Rządu Rzeczypospolitej Polskiej,
- zwiększyć udział transportu kolejowego na obszarze gminy poprzez reaktywację bocznic kolejowych obsługujących port, stocznię, jak również powstawania nowych bocznic umożliwiających wytworzenie idei transportu multimodalnego i kombinowanego
 - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się implementację rozwiązań przestrzennych sprzyjających idei transportu multimodalnego i kombinowanego, w szczególności poprzez dopuszczenie bocznic kolejowych, miejsc przeładunku, jak również zabudowy obsługującej.

Zintegrowany węzeł komunikacyjny

W trzonie układu komunikacyjnego wyróżnia się zintegrowany węzeł komunikacyjny, zlokalizowany w Malczycach. Poprzez zintegrowany węzeł komunikacyjny rozumie się, zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 27 ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym, miejsce umożliwiające dogodną zmianę środka transportu, wyposażone w niezbędną dla obsługi podróży infrastrukturę, w szczególności: miejsca postojowe,

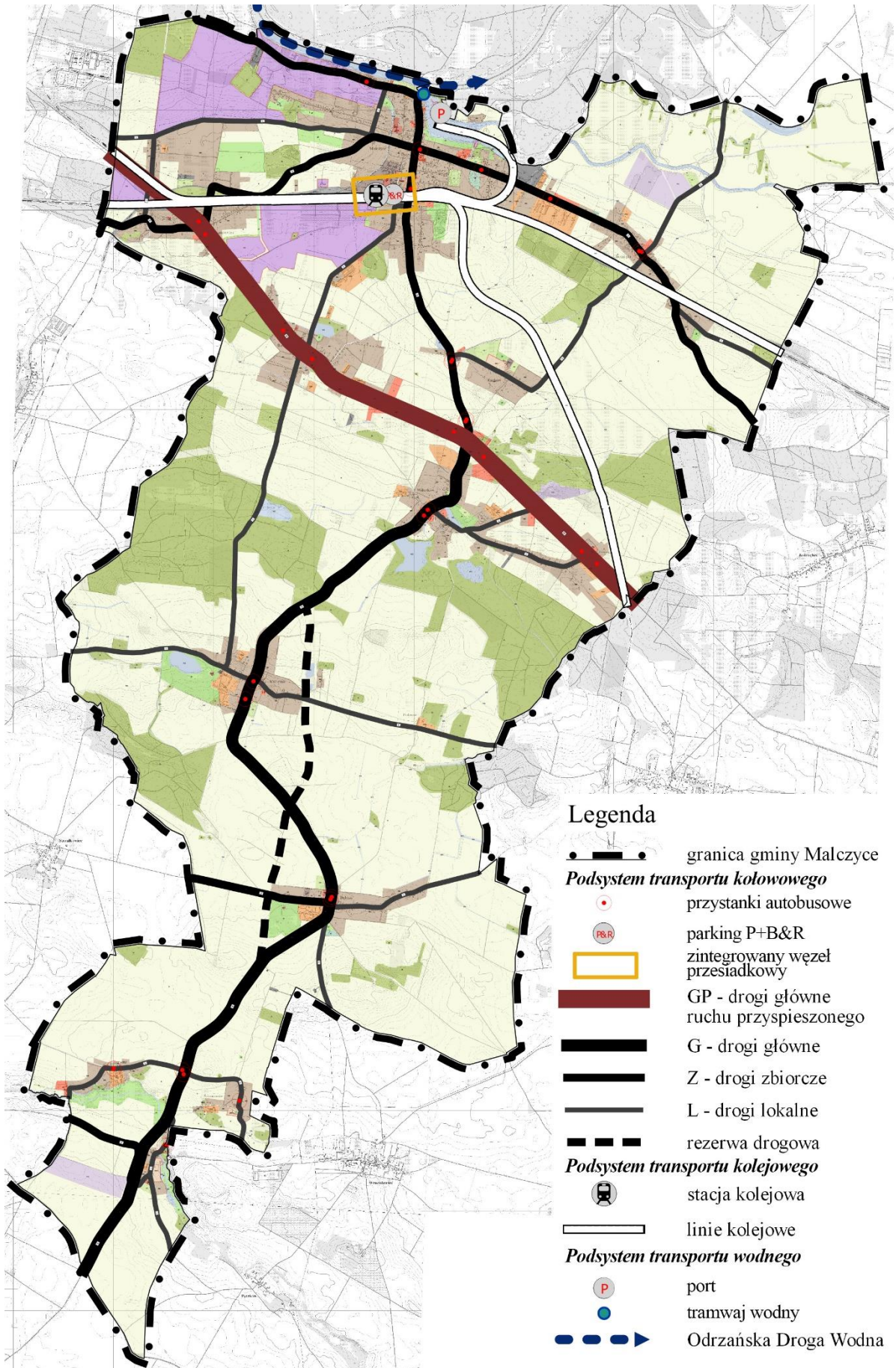
przystanki komunikacyjne, punkty sprzedaży biletów, systemy informacyjne umożliwiające zapoznanie się zwłaszcza z rozkładem jazdy, linią komunikacyjną lub siecią komunikacyjną.

Dla zintegrowanego węzła komunikacyjnego zaleca się:

- sukcesywną integrację zróżnicowanych środków transportu, w szczególności zrównoważonego, w postaci: transportu kolejowego, zbiorowego, przemieszczeń pieszych i rowerowych,
- kształtowanie zagospodarowania w oparciu o istniejącą stację kolejową (modernizacja dworca jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym), planowany parking w systemie P+B&R oraz przystanki autobusowe.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Kierunki rozwoju systemów komunikacji*, o których mowa w Dziale III, Rozdziale 5, Podrozdziale 5.1. w zakresie: 5.1.2. Podsystemu transportu kołowego, w szczególności: *Parking P+B&R, Przystanki autobusowe, Komunikacja rowerowa, w tym Odrzańska Droga Rowerowa*,
- obowiązują *Kierunki rozwoju systemów komunikacji*, o których mowa w Dziale III, Rozdziale 5, Podrozdziale 5.1. w zakresie: 5.1.3. Podsystemu transportu kolejowego, w szczególności: *Stacja kolejowa*.



Rys. 11 System transportu w gminie Malczyce (oprac. wł.)

5.1.2. Podsystem transportu kołowego

GP – drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego

Obowiązuje droga klasy głównej ruchu przyspieszonego – droga krajowa nr 94 przebiegająca przez Mazurowice, Rusko i Wilczków.

Dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego obowiązuje:

- przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania jak dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego.

Dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego zaleca się:

- wydzielać drogi rowerowe,
- wprowadzać szpalery drzew,
- rozbudowę do właściwych parametrów technicznych o docelowym przekroju dwujezdniowym 2x2,
- minimalną szerokość drogi na 30 m, z uwzględnieniem warunków terenowych, istniejącego zagospodarowania i stanu władania gruntami,
- uwzględnić rezerwy terenowe pod skrzyżowania skanalizowane i lokalizację odpowiednich zabezpieczeń akustycznych wzdłuż terenów przewidzianych pod zainwestowanie,
- powiązania komunikacyjne poprzez istniejące i projektowane zjazdy i skrzyżowania, z ograniczeniem zjazdów bezpośrednich do obsługi nieruchomości przy drodze,
- sytuować ścieżki piesze, ścieżki rowerowe lub pasy ruchu dla rowerów z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności w odpowiednich odległościach od jezdni,

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

G – drogi klasy głównej

Obowiązuje droga klasy głównej – droga wojewódzka nr 345 przebiegająca przez Chełm, Dębice, Kwietno, Szymanów i Wilczków.

Dla drogi klasy głównej obowiązuje:

- przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania jak dla drogi klasy głównej.

Dla drogi klasy głównej zaleca się:

- wydzielać drogi rowerowe,
- wydzielać obustronnie chodniki na terenach ukierunkowanych pod zainwestowanie,
- wprowadzać szpalery drzew,
- minimalną szerokość drogi na 25 m, z uwzględnieniem warunków terenowych, istniejącego zagospodarowania i stanu władania gruntami.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obowiązują rezerwy terenowe, po których realizacji zaleca się obniżenie klasy fragmentów dróg stanowiących dla nich trasy obwodowe do klasy lokalnej.

Z – drogi klasy zbiorczej

Obowiązują drogi klasy zbiorczej – drogi gminne i powiatowe przebiegające przez Chełm, Chomiążę, Dębice, Malczyce, Mazurowice, Rachów, Rusko, Wilczków.

Dla drogi klasy zbiorczej obowiązuje:

- przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania jak dla drogi klasy zbiorczej.

Dla drogi klasy zbiorczej zaleca się:

- wydzielać drogi rowerowe,
- wydzielać obustronnie chodniki na terenach ukierunkowanych pod zainwestowanie,
- minimalną szerokość drogi na 20 m, z uwzględnieniem warunków terenowych, istniejącego zagospodarowania i stanu władania gruntami.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

L – drogi klasy lokalnej

Obowiązują drogi klasy lokalnej – drogi gminne i powiatowe przebiegające przez Chełm, Chomiążę, Dębice, Kwietno, Malczyce, Mazurowice, Rachów, Rusko, Szymanów, Wilczków, Zawadkę.

Dla drogi klasy lokalnej obowiązuje:

- przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania jak dla drogi klasy lokalnej.

Dla drogi klasy lokalnej zaleca się:

- wydzielać drogi rowerowe,
- wydzielać obustronnie chodniki na terenach ukierunkowanych pod zainwestowanie,
- wydzielać miejsca do parkowania,
- minimalną szerokość drogi na 15 m, z uwzględnieniem warunków terenowych, istniejącego zagospodarowania i stanu władania gruntami.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rezerwa drogowa

Obowiązują rezerwy drogowe – przebiegające przez Dębice, Kwietno, Szymanów.

Dla rezerwy drogowej obowiązuje:

- zakaz realizacji budynków.

Dla rezerwy drogowej zaleca się:

- zagospodarowanie jako drogę klasy głównej o minimalnej szerokości 35 metrów, z uwzględnieniem warunków terenowych, istniejącego zagospodarowania i stanu władania gruntami,

Dla rezerwy drogowej dopuszcza się:

- zachowanie obowiązującego zainwestowania, wprowadzenie drogi jako niepublicznej lub wprowadzenie przeznaczenia terenu z zakazem zabudowy umożliwiającym późniejsze zagospodarowanie terenu drogą.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Parking P+B&R

Obowiązuje parking strategiczny w systemie Park+Bike&Ride w miejscowości Malczyce.

Dla parkingu P+B&R obowiązuje:

- organizacja przestrzenna umożliwiająca wysoką dostępność i obsługę parkingu w powiązaniu z transportem szynowym, autobusowym, rowerowym oraz zabudową usługową.

Dla parkingu P+B&R zaleca się:

- umiejscowić przystanki autobusowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
- zorganizować co najmniej 30 miejsc do parkowania,
- wprowadzić zadaszenia z elementami zieleni pnącej,
- wprowadzić systemy informatyczne informujące o wypełnieniu parkingu, godzinach odjazdu pociągów oraz autobusów,
- wprowadzić małą architekturę i bogaty program zieleni,
- wprowadzić miejsca do parkowania rowerów.

Organizacja miejsc do parkowania

Obowiązuje organizacja miejsc do parkowania na obszarze całej gminy Malczyce.

W organizacji miejsc do parkowania obowiązuje:

- wyposażenie terenów przewidzianych pod zainwestowanie w miejsca do parkowania.

W organizacji miejsc do parkowania zaleca się:

- wprowadzenie współczynników odnoszących się do minimalnej liczby miejsc do parkowania na terenach noworealizowanej zabudowy:
 - 1 miejsce na lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 500 m² obiektów sportu i rekreacji,
 - 3 miejsca na 10 zatrudnionych w ramach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych,
- określić wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla obiektów infrastruktury technicznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- określić liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- tworzyć zorganizowane parkingi w sąsiedztwie dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego, dróg klasy głównej i dróg klasy zbiorczej, w szczególności na terenach dominującej zabudowy usługowej – usługi pozostałe.

Przystanki autobusowe

Obowiązują przystanki autobusowe umiejscowione na obszarze całej gminy Malczyce.

Dla przystanków autobusowych zaleca się:

- zwiększenie dostępności przestrzennej terenów ukierunkowanych pod zainwestowanie,
- powiązanie przystanków autobusowych z planowanym parkingiem P+B&R,
- wprowadzanie nowych przystanków autobusowych wraz z rozwojem przestrzennym gminy.

Komunikacja rowerowa, w tym Odrzańska Droga Rowerowa

Dla komunikacji rowerowej zaleca się:

- dalszy rozwój komunikacji rowerowej w oparciu o istniejące, atrakcyjne szlaki rowerowe, o których mowa w Dziale II Rozdziale 6, w tym Odrzańską Drogę Rowerową,
- powiązanie jednostek osadniczych komunikacją rowerową w celach codziennych dojazdów do szkoły, pracy, usług, przystanków i węzłów transportu zbiorowego, mogących stanowić jeden z etapów podróży,
- wydzielanie osobnych dróg rowerowych, w tym także na terenach o innych kierunkach zmian w przeznaczeniu,
- powiązanie z wewnętrznym i zewnętrznym układem komunikacyjnym z wykorzystaniem dróg rowerowych, ścieżek rowerowych lub pasów ruchu dla rowerów,
- tworzenie dróg rowerowych i ścieżek rowerowych wzdłuż szlaków pieszych o funkcji turystycznej,
- realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, oznakowania oraz możliwość lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, w szczególności z katalogu gastronomii i drobnego handlu,
- modernizację istniejących pasów drogowych.

5.1.3. Podsystem transportu kolejowego

KUS – tereny komunikacji kolejowej lub sportu i rekreacji

Obowiązują tereny komunikacji kolejowej lub sportu i rekreacji – dawna linia kolejowa relacji Malczyce – Cukrownia Małoszyn.

Dla terenów komunikacji kolejowej obowiązuje:

- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla terenów komunikacji kolejowej zaleca się:

- reaktywację nieczynnych bocznic kolejowych,
- możliwość realizacji zieleni urządzonej oraz obiektów sportu i rekreacji, w tym komunikacji rowerowej.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obowiązują *Szczegółowe zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów* w zakresie karty terenu nr 2.16.

KK – tereny komunikacji kolejowej

Obowiązują tereny komunikacji kolejowej – linia kolejowa nr 275 CE 30 relacji Wrocław Muchobór – Gubinek, linia kolejowa relacji Malczyce – Bolków, prywatne linie kolejowe relacji Malczyce – Malczyce Baza CPN oraz Malczyce – Malczyce Port.

Dla terenów komunikacji kolejowej obowiązuje:

- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla terenów komunikacji kolejowej zaleca się:

- dalszy rozwój ruchu kolejowego,
- reaktywację nieczynnych bocznic kolejowych,
- modernizację infrastruktury kolejowej adekwatnie do wymagań technicznych i technologicznych,
- ograniczyć odprowadzanie wód opadowych na obszar kolejowy i korzystanie z kolejowych urządzeń odwadniających.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obowiązują *Szczegółowe zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów* w zakresie karty terenu nr 2.17,
- obowiązują *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym* w zakresie zadania: *Modernizacja linii kolejowej E30, etap II. Wdrożenie ERTMS/ETCS i ERTMS/GSM-R w Polsce na odcinku Legnica - Wrocław – Opole* zawartych w:
 - Programie Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko 2014-2020,
 - Krajowym Programie Kolejowym do 2023 r.,
 - Master Planie dla Transportu Kolejowego w Polsce do 2030 r.

Stacja kolejowa

Obowiązuje stacja kolejowa w Malczycach, przy ul. Dworcowej.

Dla stacji kolejowej obowiązuje:

- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla terenów komunikacji kolejowej zaleca się:

- powiązanie funkcji kolejowych obiektu z użytkowaniem usługowym,
- organizację przestrzenną umożliwiającą wysoką dostępność i obsługę stacji w powiązaniu z parkingiem P+B&R oraz transportem zbiorowym.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obowiązują *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym* w zakresie zadania: *Modernizacja wybranych dworców przy linii kolejowej nr 274 na odcinku Wrocław - Boguszów Gorce Zachód* wraz z

przedłużeniem przy linii 311, wybranych dworców przy linii kolejowej nr 282 wraz z dworcem na st. Malczyce położonym przy linii 275 zawartych w:

- Programie Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko 2014-2020,
- Programie Inwestycji Dworcowych na lata 2016-2023.

5.1.4. Podsystem transportu wodnego

Obowiązuje podsystem transportu wodnego obejmujący Odrzańską Drogę Wodną.

Dla podsystemu transportu wodnego obowiązuje:

- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla podsystemu transportu wodnego zaleca się:

- dalsze działania mające na celu udroźnienie żeglugi śródlądowej,
- modernizację infrastruktury adekwatnie do wymagań technicznych i technologicznych,
- integrację transportu wodnego z rekreacyjnym wykorzystaniem rzeki, m.in. odrzańską trasą kajakową.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obowiązują *Szczegółowe zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów* w zakresie karty terenu nr 2.14,
- obowiązują *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym* w zakresie zadania: *Remont i modernizacja zabudowy regulacyjnej Odry swobodnie płynącej - odbudowa i modernizacja zabudowy regulacyjnej - w celu przystosowania odcinka Odry od Malczyc do ujścia Nysy Łużyckiej do III klasy drogi wodnej* zawartych w:
 - Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Dolnośląskiego,
 - Programie Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko 2014-2020,
 - Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry,
- obowiązują *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym* w zakresie zadania: *Odra - modernizacja wału, gm. Środa Śląska i Miękinia* zawartych w:
 - Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry.

Tramwaj wodny

Obowiązuje tramwaj wodny w Malczycach.

Dla tramwaju wodnego obowiązuje:

- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla tramwaju wodnego zaleca się:

- powiązanie zagospodarowania tramwaju wodnego z użytkowaniem usługowym,
- organizację przestrzenną umożliwiającą wysoką dostępność i obsługę tramwaju w powiązaniu z transportem zbiorowym i parkingami.

5.2. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

5.2.1. Model rozwoju infrastruktury technicznej

W zakresie infrastruktury technicznej należy dążyć do:

- gazyfikacji gminy, co stworzy szansę na większą konkurencyjność gminy jako miejsca lokalizacji działalności gospodarczej (potrzebującej zaopatrzenia w gaz). Jest to tym bardziej uzasadnione, że przez gminę przebiegają gazociągi, co ułatwia realizację tego przedsięwzięcia,
- sukcesywnej rozbudowy sieci kanalizacyjnej,
- stymulowania rozwoju terenów mieszkaniowych przez politykę w zakresie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

5.2.2. System elektroenergetyki

Obowiązuje system elektroenergetyki oparty o istniejące i planowane linie elektroenergetyczne:

- linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia – 400 kV,
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia – 110 kV,
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia – 20 kV,
- linie elektroenergetyczne niskiego napięcia.

Dla systemu elektroenergetyki dopuszcza się:

- budowę, przebudowę lub remont linii elektroenergetycznych,
- powstawanie nowych stacji transformatorowych,
- budowę Głównych Punktów Zasilania (GPZ) na terenach oznaczonych symbolami U, PU, PRU lub PG.
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, w szczególności mikroinstalacje: wiatrowe, promieniowania słonecznego, aerotermalne, geotermalne i hydroenergetyczne, jak również energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego i biopłynów. Dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW nie wyznacza się stref ochronnych.

Dla linii elektroenergetycznej zaleca się:

- wprowadzić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia - 400 kV w odległości 35 m od osi linii w obu kierunkach,
- wprowadzić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia - 110 kV w odległości 5 m od osi linii w obu kierunkach,
- możliwość wprowadzenia pasów technologicznych o charakterze pogładowym lub informacyjnym na rysunku planu miejscowego, jednak z określeniem maksymalnej szerokości pasa w treści uchwały do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
→ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest opracowywany w oparciu o mapę zasadniczą do celów projektowych, zatem precyzyjny przebieg sieci może

wystąpić dopiero na etapie projektu budowlanego z zachowaniem odpowiednich szerokości pasa określonych w drodze uchwały.

Dla pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia - 400 kV zaleca się:

- ograniczyć wznoszenie obiektów budowlanych oraz podejmować działania mogące spowodować uszkodzenie linii elektroenergetycznej,
- wprowadzić zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 metrów,
- wprowadzić zakaz tworzenia hałd i nasypów o wysokości powyżej 3 metrów,
- umożliwić swobodny dostęp i dojazd do linii i słupów elektroenergetycznych.

Dla pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia - 110 kV zaleca się:

- wprowadzić zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 metrów,
- umożliwić swobodny dostęp i dojazd do linii i słupów elektroenergetycznych.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obowiązują *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym* w zakresie zadania: *Budowa linii 400 kV Czarna - Pasikurowice wraz z rozbudową stacji w tym ciągu liniowym (PSE S.A.)* zawartych w:
 - Programie Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko 2014-2020,
 - Ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych.

5.2.3. System gazownictwa

Obowiązuje system gazownictwa oparty o istniejące gazociągi:

- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji Taczalin-Gałów-Kiełczów o średnicy nominalnej DN500 i ciśnieniu nominalnym PN 8,4 MPA,
- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji Węzeł Jeleniów-Radakowice o średnicy nominalnej DN300 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPA.

Dla systemu gazownictwa dopuszcza się:

- budowę, przebudowę lub remont gazociągów,
- powstawanie stacji gazowych,
- realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji do czasu zapewnienia możliwości korzystania z lokalnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla gazociągów obowiązuje:

- strefa kontrolowana ograniczonego zagospodarowania wzdłuż gazociągów
 - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzić strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- możliwość wprowadzenia stref kontrolowanych o charakterze pogładowym lub informacyjnym na rysunku planu miejscowego, jednak z określeniem maksymalnej szerokości strefy w treści uchwały do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

→ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest opracowywany w oparciu o mapę zasadniczą do celów projektowych, zatem precyzyjny przebieg sieci może wystąpić dopiero na etapie projektu budowlanego z zachowaniem odpowiednich szerokości pasa określonych w drodze uchwały.

Dla strefy kontrolowanej ograniczonego zagospodarowania zaleca się:

- wprowadzić maksymalną szerokość strefy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ograniczyć wznoszenie obiektów budowlanych, urządzenie stałych składów i magazynów oraz podejmować działania mogące spowodować uszkodzenie eksploatacji gazociągu,
- ograniczyć sadzenie drzew w odległości mniejszej niż 2 metry od gazociągu,

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

5.2.4. System wodociągów i kanalizacji

System wodociągów

Obowiązuje system wodociągów oparty o istniejące i planowane wodociągi oraz ujęcia wód podziemnych.

Dla systemu wodociągów dopuszcza się:

- budowę, przebudowę lub remont wodociągów,
- powstawanie ujęć wód podziemnych i stacji uzdatniania wody.

Dla systemu wodociągów zaleca się:

- pełne zwodociągowanie wszystkich miejscowości, z uwzględnieniem uwarunkowań społeczno-ekonomicznych,
- podłączenie nieruchomości do publicznego systemu wodociągów, z uwzględnieniem realizacji indywidualnych ujęć wody o wydajności nieprzekraczającej 5 m³ na dobę, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- ograniczyć wznoszenie obiektów budowlanych, urządzenie stałych składów i magazynów oraz podejmować działania mogące spowodować uszkodzenie eksploatacji wodociągu,
- ograniczyć sadzenie drzew w odległości mniejszej niż 2 metry od wodociągu,

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obowiązują granice stref ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych, o których mowa w Dziale III Rozdziale 3.7 Studium Strefy ochronne ujęć wód podziemnych.

System kanalizacji

Obowiązuje system kanalizacji oparty o istniejącą i planowaną sieć kanalizacji, w tym także system kanalizacji sanitarnej, oraz mechaniczno-biologiczne oczyszczalnie ścieków.

Dla systemu kanalizacji dopuszcza się:

- budowę, przebudowę lub remont sieci kanalizacji,
- powstawanie mechaniczno-biologicznych oczyszczalni ścieków.

Dla systemu kanalizacji zaleca się:

- pełne skanalizowanie wszystkich miejscowości, z uwzględnieniem uwarunkowań społeczno-ekonomicznych,
- podłączenie nieruchomości do publicznego systemu kanalizacji, z uwzględnieniem realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ograniczyć realizację zbiorników na nieczystości ciekłe,
- stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych oraz wody szarej⁶ w całości lub w części, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów, spowolnianie odpływu lub retencjonowanie.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obowiązują *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym* w zakresie zadania: *Budowa kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami do budynków mieszkalnych dla całej miejscowości Wilczków* zawartych w:
 - Inwestycjach celu publicznego ustalonych w Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych.

5.2.5. System telekomunikacji

Obowiązuje system telekomunikacji oparty o istniejące i planowane linie telekomunikacyjne, maszty telekomunikacyjne i stacje bazowe. System telekomunikacji jest częścią systemu Dolnośląskiej Sieci Szerokopasmowej.

Dla systemu telekomunikacji dopuszcza się:

- budowę, przebudowę lub remont sieci telekomunikacyjnej,
- powstawanie linii telekomunikacyjnych, masztów telekomunikacyjnych i stacji bazowych.

Dla systemu telekomunikacji zaleca się:

- dalszy rozwój Dolnośląskiej Sieci Szerokopasmowej,
- lokalizację masztów telekomunikacyjnych i stacji bazowych w ramach terenów oznaczonych symbolami: PU, PRU, PG, IT,
- rozwój systemu zgodnie z przepisami odrębnymi i pod warunkiem niepowodowania szkodliwego oddziaływania na zdrowie ludzi.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

5.2.6. System ciepłownictwa

Obowiązuje system ciepłownictwa oparty o istniejące i planowane źródła zaopatrzenia w ciepło, zarówno indywidualne jak i grupowe.

Dla systemu ciepłownictwa obowiązuje:

⁶ 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.

- uchwała nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. U. Woj. Dlnśl. z 2017 r., poz. 5155).

Dla systemu ciepłownictwa zaleca się:

- stosowanie odnawialnych źródeł energii,
- dążyć do ochrony środowiska, w tym spełniać normy z zakresu ochrony środowiska.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

5.2.7. System gospodarowania odpadami

Obowiązuje system gospodarowania odpadami oparty o przepisy odrębne, w szczególności ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Dla systemu gospodarowania odpadami zaleca się:

- likwidację nielegalnych wysypisk śmieci.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Ogólne zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego* w zakresie Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- obowiązują *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym* w zakresie zadania: *Składowisko w Rusku – rekultywacja* zawartych w:
 - Wojewódzkim Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2016-2022.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Obowiązują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*.

Dla obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje:

- możliwość ich lokalizacji na obszarze całej gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze gminy Malczyce zaleca się następujące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- drogi publiczne o znaczeniu lokalnym:
 - drogi klasy zbiorczej, drogi klasy lokalnej i drogi klasy dojazdowej – przewidziane do wydzielania gruntów, budowy, utrzymania oraz wykonywania robót budowlanych tych dróg, w tym realizacji jezdni, chodników, placów, ciągów pieszych, dróg rowerowych oraz realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- drogi rowerowe o znaczeniu lokalnym:

- przewidziane do wydzielania gruntów, budowy, utrzymania oraz wykonywania robót budowlanych tych dróg, w tym do realizacji w pasach drogowych oraz jako niezależne drogi rowerowe, wraz z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
- porty o znaczeniu lokalnym:
 - przewidziane do wydzielania gruntów, budowy, modernizacji i utrzymania, jak również wydzielania gruntów pod infrastrukturę zapewniająca dostęp do portów wraz z ich budową, modernizacją i utrzymaniem,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym:
 - przewidziane do budowy i utrzymania urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania, a także do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej,
- obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska o znaczeniu lokalnym:
 - przewidziane do budowy i utrzymania, w szczególności zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych,
- obszary usług publicznych oraz obiekty użyteczności publicznej o znaczeniu lokalnym:
 - przewidziane do budowy i utrzymania, urzędów, szkół, obiektów ochrony zdrowia i innych do nich podobnych,
- obszary cmentarzy:
 - przewidziane do założenia i utrzymywania,
- obszary parków, promenad i bulwarów:
 - przewidziane do wydzielenia gruntów, budowę lub przebudowę.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Obowiązują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i innymi ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ICP: kanalizacja sanitarna - Wilczków

Obowiązuje inwestycja celu publicznego w zakresie zadania: Budowa kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami do budynków mieszkalnych dla całej miejscowości Wilczków.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej*, o których mowa w Dziale III Rozdziale 5 Podrozdziale 5.2 w zakresie 5.2.4 *Systemu wodociągów i kanalizacji: system wodociągów*.

ICP: modernizacja dworca Malczyce

Obowiązuje inwestycja celu publicznego w zakresie zadania: Modernizacja wybranych dworców przy linii kolejowej nr 274 na odcinku Wrocław - Boguszów Gorce Zachód wraz z przedłużeniem przy linii 311, wybranych dworców przy linii kolejowej nr 282 wraz z dworcem na st. Malczyce położonym przy linii 275.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Kierunki rozwoju systemów komunikacji*, o których mowa w Dziale III Rozdziale 5 Podrozdziale 5.1 w zakresie 5.1.3 Podsystemu transportu kolejowego: Stacja kolejowa,
- obowiązują *Szczegółowe zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów* w zakresie karty terenu nr 2.17.

ICP: Składowisko w Rusku – rekultywacja

Obowiązują inwestycje celu publicznego w zakresie zadania: Składowisko w Rusku – rekultywacja.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*, o których mowa w Dziale III Rozdziale 5 Podrozdziale 5.2. w zakresie 5.2.7 Systemu gospodarowania odpadami,
- obowiązują *Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji*, o których mowa w Dziale III Rozdziale 12 Podrozdziale 12.1 Obszary wymagające rekultywacji,
- obowiązują *Szczegółowe zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów* w zakresie karty terenu nr 2.12.

ICP: modernizacja linii kolejowej E30

Obowiązuje inwestycja celu publicznego w zakresie zadania: Modernizacja linii kolejowej E30, etap II. Wdrożenie ERTMS/ETCS i ERTMS/GSM-R w Polsce na odcinku Legnica - Wrocław – Opole.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Kierunki rozwoju systemów komunikacji*, o których mowa w Dziale III Rozdziale 5 Podrozdziale 5.1 w zakresie 5.1.3 Podsystemu transportu kolejowego: KK – tereny komunikacji kolejowej,
- obowiązują *Szczegółowe zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów* w zakresie karty terenu nr 2.17.

ICP w zakresie Odrzańskiej Drogi Wodnej

Obowiązują inwestycje celu publicznego w zakresie zadań:

- Remont i modernizacja zabudowy regulacyjnej Odry swobodnie płynącej - odbudowa i modernizacja zabudowy regulacyjnej - w celu przystosowania odcinka Odry od Malczyce do ujścia Nysy Łużyckiej do III klasy drogi wodnej,
- Odra - modernizacja wału, gm. Środa Śląska i Miękinia.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego*, o których mowa w Dziale III Rozdziale 3 Podrozdziale 3.11 *Dorzecze Odry*,
- obowiązują *Kierunki rozwoju systemów komunikacji*, o których mowa w Dziale III Rozdziale 5 Podrozdziale 5.1 w zakresie 5.1.3 *Podsystemu transportu wodnego*,
- obowiązują *Szczegółowe zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów* w zakresie karty terenu nr 2.14.

ICP: Średzka Woda – modernizacja koryta rzeki

Obowiązują inwestycje celu publicznego w zakresie zadania: Średzka Woda – modernizacja koryta rzeki, gm. Środa Śląska, który obejmuje również modernizację wałów przeciwpowodziowych na obszarach wzdłuż koryta rzeki Średzka Woda, w granicach gminy Malczyce.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego*, o których mowa w Dziale III Rozdziale 3 Podrozdziale 3.11 *Dorzecze Odry*,
- obowiązują *Szczegółowe zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów* w zakresie karty terenu nr 2.14.

ICP: budowa linii 400 kV Czarna - Pasikowice

Obowiązuje inwestycja celu publicznego w zakresie zadania: Budowa linii 400 kV Czarna - Pasikowice wraz z rozbudową stacji w tym ciągu liniowym (PSE S.A.).

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej*, o których mowa w Dziale III Rozdziale 5 Podrozdziale 5.2 w zakresie 5.2.2 *Systemu elektroenergetyki*.

Dodatkowo wśród istotnych ponadlokalnych celów publicznych wyróżnić można zadanie: przystosowanie linii kolejowych do przewozów aglomeracyjnych – postulat do Rządu RP. Gmina Malczyce stanowi istotny węzeł kolejowy. W ośrodku administracyjnym gminy znajduje się stacja kolejowa, do której zbiegają się linie kolejowe Nr 275, 302 i 315 (linie nieczynna). Idea Wrocławskiej Kolei Aglomeracyjnej stanowi istotny projekt rozwojowy na obszarze funkcjonalnym Wrocławia. Jest on ważny z punktu widzenia budowy sprawnego i szybkiego systemu połączeń kolejowych w podregionie Wrocławskim. Przez stację kolejową Malczyce na chwilę obecną przebiega łącznie pięć tras kolejowych w obsłudze spółki „Koleje Dolnośląskie”: D1, D10, D11, D25, D99, umożliwiające dojazd do Wrocławia, Legnicy,

Berlina, Drezna, Lubania, Żagania, Lubina oraz Głogowa. Kolej aglomeracyjna sukcesywnie tworzona jest poprzez realizację coraz większej liczby połączeń, reaktywację niektórych linii kolejowej, zwiększanie przepustowości linii kolejowych, dzięki ich modernizacji czy zakupie niezbędnego taboru kolejowego do obsługi przyszłej sieci kolei aglomeracyjnej.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej

8.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

W Studium nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

- obszar gminy jest w całości pokryty obowiązującymi planami miejscowymi, sporządzanie nowych planów miejscowych może wynikać z sytuacji i działań określonych w przepisach odrębnych,
- zaleca się określenie wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wynikami oceny aktualności studium i planów miejscowych w trybie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

W Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

- zaleca się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego podejmować decyzje o zachodzącej potrzebie wprowadzenia obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

8.3. Obszary przestrzeni publicznej

Obowiązują obszary przestrzeni publicznej:

- place, skwery, parki, boiska sportowe,
- wybrane usługi publiczne,
- wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze), tereny komunikacji kolejowej lub sportu i rekreacji (oznaczone na rysunku Kierunków zbiorczych symbolem KUS) oraz drogi publiczne (drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, drogi klasy głównej, drogi klasy zbiorczej, drogi klasy lokalnej).

Dla obszarów przestrzeni publicznej zaleca się:

- dalszy rozwój przestrzeni publicznej,
- organizację i uporządkowanie przestrzeni,
- wyposażyć w chodniki, drogi rowerowe i zieleń,
- wprowadzić urządzenia służące rekreacji, obiekty małej architektury, tymczasowe obiekty usługowo-handlowe,

- wyposażyć w niezbędnym zakresie w miejsca do parkowania samochodów i rowerów,
- wprowadzić rozwiązania umożliwiające korzystanie z przestrzeni osobom z niepełnosprawnościami,
- rozszerzyć lub ograniczyć w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze) obszary przestrzeni publicznej w sytuacji realizacji takich obszarów na innych terenach lub zmiany ich statusu z publicznego na prywatny.

W Studium określono strukturę funkcjonalno-przestrzenną, w której uwzględniono odpowiednie proporcje między obszarami zabudowy mieszkaniowej a dostępnymi obszarami rekreacyjno-wypoczynkowymi – jak w Tab. 18.

Tab. 18. Wskaźnik minimalnej powierzchni obszarów rekreacyjno-wypoczynkowych* przypadających na zabudowę mieszkaniową w podziale na obręby

| Lp. | Obręb geodezyjny | Wskaźnik minimalnej powierzchni obszarów rekreacyjno-wypoczynkowych przypadających na zabudowę mieszkaniową |
|--------------------|------------------|---|
| 1. | Chełm | 1,94 |
| 2. | Chomiąża | 1,09 |
| 3. | Dębice | 0,45 |
| 4. | Kwietno | 0,35 |
| 5. | Malczyce | 0,26 |
| 6. | Mazurowice | 0,30 |
| 7. | Rachów | 0,29 |
| 8. | Rusko | 0,56 |
| 9. | Szymanów | 0,53 |
| 10. | Wilczków | 2,03 |
| średnia dla gminy: | | 0,78 |

*Poprzez obszary rekreacyjno-wypoczynkowe rozumie się obszary sportu i rekreacji, ogólnodostępne, planowane i istniejące obszary zieleni oraz lasy w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów mieszkaniowych

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Gmina Malczyce posiada 100% pokrycie planistyczne.

Dla obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zaleca się:

- określenie wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wynikami oceny aktualności studium i planów miejscowych w trybie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obowiązują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Dla obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dopuszcza się:

- zachowanie istniejącego użytkowania i obowiązującego przeznaczenia,
- wprowadzanie przeznaczenia rolniczego, w szczególności zabudowy zagrodowej (z wyłączeniem terenów R), lub leśnego, w sytuacji nieuzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

10.1. Zasady kształtowania przestrzeni rolniczej

Zakłada się dalszy rozwój rolnictwa na całym obszarze przestrzeni rolniczej gminy.

W zakresie zasad kształtowania przestrzeni rolniczej obowiązuje:

- dalszy proces restrukturyzacji rolnictwa, zarówno związanego bezpośrednio z produkcją rolniczą, jak i przetwórstwem rolniczym,
- utrzymanie dominującego charakteru produkcji rolnej na obszarze większości obrębów,
- koncentracja zabudowy obsługującej rolnictwo na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, jak również na terenach rolniczych.

W zakresie zasad kształtowania przestrzeni rolniczej zaleca się:

- podejmowanie działań mających na celu utrzymanie dobrego stanu technicznego i modernizację istniejących zespołów budynków gospodarskich i mieszkalnych oraz zmniejszenie ich oddziaływania na środowisko,
- prowadzenie rozwoju działalności towarzyszącej rolnictwu, w szczególności agroturystyki, na terenach rolniczych przeznaczonych pod zainwestowanie,
- hodowlę ryb w istniejących i nowo realizowanych zbiornikach wodnych,
- wykorzystanie istniejących i nowo realizowanych zbiorników wodnych w celach sportowo-rekreacyjnych.

W zakresie zasad kształtowania przestrzeni rolniczej dopuszcza się:

- eksploatację złóż mineralnych po uprzednim wyznaczeniu terenu i obszaru górniczego, w ramach terenów rolniczych oznaczonych symbolem R.
 - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczenie odrębnych wydzieleń planistycznych w liniach rozgraniczających pod kopalnię i obiekty służące eksploatacji i dystrybucji kopaliny, po uprzednim wyznaczeniu terenu i obszaru górniczego.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Szczegółowe zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów* w zakresie karty terenu nr 2.13,
- obowiązują *obszary, 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*, o których mowa w Dziale III Rozdziale 16,
- obowiązują ustalenia *Aktualizacji Planu Urzędniowo-Rolnego gminy Malczyce* z 2018 r.

10.2. Zasady kształtowania przestrzeni leśnej

Zakłada się dalszy rozwój leśnictwa na całym obszarze przestrzeni leśnej gminy. Elementem przestrzeni leśnej jest również leśniczówka zlokalizowana w Wilczkowie. W kształtowaniu przestrzeni leśnej należy dążyć do zachowania oraz wprowadzania ciągłości ekosystemów leśnych.

W zakresie zasad kształtowania przestrzeni leśnej zaleca się:

- zachowanie istniejących użytków leśnych,
- rekreacyjne wykorzystanie lasów poprzez realizację urządzeń turystycznych z parkingami leśnymi (miejsca wypoczynku), dróg leśnych (w tym szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych), zgodnie z ustawą o lasach,
- zalesienie gleb o niskich klasach bonitacyjnych (V-VI), z wyłączeniem Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLB020008 oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 200 „Łęgi Odrzańskie” PLC020002,
- zalesienie gleb na stokach o średnich spadkach powyżej 15%, z wyłączeniem obszarów chronionych, których przedmiotem ochrony są nieleśne fragmenty przyrody,
- zachowanie istniejącej leśniczówki.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Szczegółowe zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów* w zakresie karty terenu nr 2.12,
- obowiązują ustalenia *Aktualizacji Planu Urzędzeniowo-Rolnego gminy Malczyce* z 2018 r.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

11.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Obowiązują obszary szczególnego zagrożenia powodzią zlokalizowane w Chomiąży, Malczycach i Mazurowicach w sąsiedztwie rzeki Odry i Średzkiej Wody oraz w Chełmie i Szymanowie w sąsiedztwie Cichej Wody:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224 ustawy Prawo wodne, stanowiące działki ewidencyjne.

Ponadto na obszarze gminy występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, niewskazane na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze):

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
- obszary narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych obowiązują przepisy odrębne wynikające z art. 176 ustawy Prawo wodne, w szczególności przepisy dla obszarów zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zaleca się:

- 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.

W przypadku konieczności sytuowania zabudowy innej niż budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną, w szczególności obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych i innych do nich podobnych, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje:

- 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,
- w przypadku głębokości wody poniżej 1 m przy prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% oraz poza zasięgiem zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia 10%:
 - zakaz podpiwniczania budynku,
 - wynosić poziom parteru budynku ponad poziom wód powodziowych,
 - stosować technologie i materiały budowlane o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,
 - zabezpieczyć objekty infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami powstałymi na skutek powodzi,
- w przypadku głębokości wody powyżej 1 m oraz w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia 10%:
 - wprowadzić linie zabudowy poza obszar szczególnego zagrożenia powodzią lub dopuścić jedynie tymczasowe objekty budowlane,
 - zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
 - zabezpieczyć istniejącą zabudowę przed powodzią w przypadku remontu lub modernizacji,
 - zabezpieczyć objekty infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami powstałymi na skutek powodzi.

11.2. Obszary osuwania się mas ziemnych

W Studium nie wskazano ustaleń dla obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na ich brak.

12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

12.1. Obszary wymagające rekultywacji

Obowiązują obszary wymagające rekultywacji w Chomiąży, Malczycach, Rusku i Rachowie. W granicach obszarów wymagających rekultywacji występuje również dawne składowisko odpadów, oznaczone na rysunku Studium (Kierunki zbiorcze).

Dla obszarów wymagających rekultywacji zaleca się:

- przywrócenie wartości użytkowych i przyrodniczych,
- działania o charakterze naprawczym w kierunku zagospodarowania leśnego lub zieleni parkowej.

Ustalenia relacyjne:

- w szczególności obowiązuje art. 20 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- obowiązują *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym* w zakresie zadania: *Składowisko w Rusku – rekultywacja* zawartych w:
 - Wojewódzkim Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2016-2022.

Obowiązują pozostałe obszary wymagające rekultywacji na terenach powierzchniowej eksploatacji PG.

Dla pozostałych obszarów wymagających rekultywacji na terenach powierzchniowej eksploatacji PG, po zakończeniu eksploatacji zaleca się:

- prowadzenie rekultywacji zgodnie z projektem rekultywacji i decyzjami ustalającymi rekultywację,
- rekultywację w kierunku wodnym, turystyczno-rekreacyjnym, przyrodniczym lub leśnym.

Ustalenia relacyjne:

- w szczególności obowiązuje art. 20-22a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

12.2. Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji

Obowiązują obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji na obszarze dawnej cukrowni Małoszyn w Malczycach, na obszarze zespołu pałacowo-folwarcznego w Dębicach.

Dla obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji zaleca się:

- ożywienie obszaru i działania zmierzające do przekształcenia społeczno-gospodarczego i przestrzennego,
- restaurację i modernizację obiektów,
- wprowadzenie nowych inwestycji, w tym również nowej zabudowy, jak również urządzenie terenów zieleni,
- zachowanie przemysłowego oraz poprzemysłowego charakteru z dopuszczeniem funkcji katalizujących rozwój przestrzenny obszaru.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym*, o których mowa w Dziale III Rozdziale 15 Studium.

12.3. Obszary wymagające remediacji

Ze względu na brak potrzeby, w Studium nie wyznacza się obszarów wymagających remediacji.

- w przypadku potrzeby prowadzenia remediacji dla szkód w środowisku w powierzchni ziemi, obowiązuje Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie działań naprawczych.

13. Obszary zdegradowane

Na obszarze gminy Malczyce obowiązuje Gminny Program Rewitalizacji Gminy Malczyce na lata 2016-2022 (Uchwała Nr XXXV/191/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 25 kwietnia 2017 r.), który wyznacza:

- granice obszarów zdegradowanych,
 - granice obszaru rewitalizacji,
- zgodnie z ustawą o rewitalizacji.

Dla obszarów zdegradowanych oraz obszaru rewitalizacji obowiązują:

- ustalenia Gminnego Programu Rewitalizacji,
- działania zmierzające do poprawy sfery społecznej, gospodarczej, funkcjonalnej, technicznej, środowiskowej oraz przestrzennej, mając na celu poprawę jakości życia mieszkańców.

14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

14.1. Granice terenów zamkniętych

Obowiązują tereny zamknięte, rozumiane zgodnie z ustawą Prawo geodezyjne i kartograficzne, ustalone wyłącznie przez ministra właściwego do spraw transportu.

Dla terenów zamkniętych obowiązuje:

- Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

14.2. Strefy ochronne terenów zamkniętych, 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

W Studium, dla terenów zamkniętych, nie ustanawia się stref ochronnych, w tym także stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów, w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

- w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wprowadzenie stref ochronnych ustalających ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Na obszarze gminy Malczyce wyznacza się obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, jako obszary o istotnym znaczeniu dla polityki przestrzennej gminy. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, rozumiane jako zasady zagospodarowania uszczegóławiające kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i cele polityki przestrzennej gminy, powinny integrować występujące tam zjawiska funkcjonalno-przestrzenne, dążące do synergicznego zagospodarowania przestrzennego i uwzględniające aspekty społeczne, ekonomiczne i przyrodnicze, mając na celu dalszy rozwój gminy z poszanowaniem obecnych walorów.

Dla obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym należy dążyć do:

- ciągłości i zwartości układu przestrzennego,
- integracji powiązań funkcjonalnych,
- uczestniczenia i wsparcia procesów rozwojowych,
- pozytywnego klimatu społeczno-politycznego.

Dla obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym zaleca się:

- rozwój oparty o planowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną poprzez integrację i zarządzanie: osiami integracji, lokalnymi ośrodkami usługowymi oraz kierunkami zmian w przeznaczeniu terenów,
- rozwój aktywności w relacji z obecnym powabem krajobrazu,
- wysokie wymagania ochrony środowiska, również poprzez zagospodarowywanie uwzględniające potrzebę równoważenia terenów zabudowanych względem terenów zieleni,
- wzmocnienie kapitału ludzkiego i kapitału społecznego, a tym samym wysoką jakość życia,
- rozwój funkcji specjalistycznych, w szczególności w zakresie przemysłu, z jednoczesnym rozwojem funkcji je obsługujących na terenach Lokalnego Ośrodka Usługowego II rzędu,
- wzmocnienie znaczenia transportu multimodalnego i kombinowanego,
- działania rewaloryzacyjne, w szczególności w ramach obecnie zdegradowanej zabudowy poprzemysłowej,
- rozwój infrastruktury technicznej.

16. Obszary, 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

16.1. Zielona energia gminy Malczyce

Gmina Malczyce dąży do wykorzystania energii pozyskiwanej z odnawialnych źródeł energii.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują dopuszczenia dla systemu elektroenergetyki dotyczące odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW w ramach *Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*, o których mowa w Dziale III Rozdziale 5.

16.2. Energetyka promieniowania słonecznego

Na obszarze gminy Malczyce dopuszcza się inwestycje z zakresu energetyki promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, w szczególności instalacji fotowoltaicznych, w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii.

Dla energetyki promieniowania słonecznego dopuszcza się:

- możliwość lokalizacji inwestycji wyłącznie na obszarach, na których rozmieszczone będą urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW tożsamyh ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych:
 - na terenach rolniczych, oznaczonych symbolem R:
 - w odległości co najmniej 50 m od terenów oznaczonych symbolami: MW, MM, MNU,
 - w odległości co najmniej 100 m od granicy Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 "Łęgi Odrzańskie" PLB020008 oraz granicy Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 "Łęgi Odrzańskie" PLC020002,
 - w odległości co najmniej 100 m od rzek: Odry, Średzkiej Wody i Cichej Wody,
 - w odległości co najmniej 100 m od siedlisk przyrodniczych,
 - w odległości co najmniej 100 m od stanowisko roślin chronionych,
 - w odległości co najmniej 250 m od stanowisk zwierząt chronionych,
 - w odległości co najmniej 100 m od granic gminy,
 - z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: KD, K, KUS, WS, ZC, ZL, ZP, US oraz z wyłączeniem: głównego międzynarodowego korytarza doliny Odry,
 - na części terenów oznaczonych symbolami U, PU, PRU, PG, IT zgodnie z rysunkiem kierunków zbiorczyh.

Dla energetyki promieniowania słonecznego obowiązują:

- strefy ochronne od urządzeń fotowoltaicznych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, tożsame z obszarami, na których rozmieszczone będą urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW.

Dla energetyki promieniowania słonecznego zaleca się:

- lokalizację na glebach IV-VI klasy bonitacyjnej,
- lokalizację w odległości 1000 m od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia – 110 kV,
- wprowadzić strefy przejściowe w postaci zieleni izolacyjnej lub szpalerów drzew w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, w celu ochrony optycznej stref zamieszkania,
- wprowadzać podział farm fotowoltaicznych, umożliwiający swobodną wędrówkę zwierząt,
- stosować rozwiązania polegające na ograniczeniu efektu odbicia światła, m. in. poprzez stosowanie na instalacjach fotowoltaicznych powłok antyrefleksyjnych.

Ustalenia relacyjne:

- obowiązują *Szczegółowe zasady dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów* w zakresie kart terenów nr 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.13, 2.15.

16.3. Hydroenergetyka

Na obszarze gminy Malczyce dopuszcza się hydroenergię o mocy przekraczającej 100 kW, w szczególności elektrownie wodne, w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii.

Dla hydroenergii dopuszcza się:

- lokalizację inwestycji w ramach terenów WS – tereny śródlądowych wód powierzchniowych, w szczególności w ramach Odrzańskiej Drogi Wodnej oraz Portu Malczyce na Średzkiej Wodzie, jak również ich bezpośrednim sąsiedztwie – do 100 m od terenów.

Dla hydroenergii obowiązują:

- strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, tożsame z granicami terenów, na których mogą być lokalizowane,

Dla hydroenergii zaleca się:

- zapewnienie zrównoważonego gospodarowania zasobami wodnymi,
- ochronę walorów przyrodniczych wód.

DZIAŁ IV. SYNTEZA I UZASADNIENIE



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce ma charakter opracowania kompleksowego. Studium określa politykę przestrzenną gminy uwzględniając zasady określone w Strategii Rozwoju i Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, Strategii Rozwoju Gminy Malczyce oraz uwarunkowania wynikające z analiz przeprowadzonych na potrzeby opracowania niniejszego Studium. Zasady wynikające z wyżej wymienionych opracowań ponadlokalnych zostały przyjęte jako nadrzędne. Sformułowana w Studium polityka przestrzenna zapewnia realizację celu nadrzędnego – strategicznego oraz celów pośrednich.

Generalną zasadą kształtowania zagospodarowania gminy Malczyce jest zasada zrównoważonego rozwoju, która uznana została za priorytet gospodarki przestrzennej w Polsce. Rozwój ten rozumiany jest jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspakajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli, zarówno obecnego, jak i przyszłych pokoleń.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce realizują obraną na początku wizję rozwoju gminy, gdzie wskazano osiem determinant rozwojowych:

- miejsce do życia,
- miejsce do pracy,
- dostęp do usług,
- dostęp do rekreacji i zieleni,
- ochrona krajobrazu,
- rozwój infrastruktury,
- „zielona energia”,
- osiowy rozwój przestrzenny.

1. Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego

Diagnoza uwarunkowań rozwoju gminy Malczyce połączona została z elementami prognozy uwzględniającej zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego:

- wymagania ładu przestrzennego,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska,
- wymagania dziedzictwa kulturowego,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego.

Uwarunkowania zostały przeanalizowane w zakresie zagadnień wynikających z:

- ochrony środowiska przyrodniczego:

obejmują przede wszystkim wskazanie różnych form ochrony przyrody, opis funkcjonowania ekosystemów i walorów krajobrazowych oraz ujawnienie stanu takich elementów przyrodniczych jak wody, powietrze, gleba;

– ochrony środowiska kulturowego:

obejmują opis zasobów i walorów dziedzictwa kulturowego gminy, jej historii pod kątem działań ochronnych dla obszarów cennych kulturowo i historycznie;

– polityki społecznej:

obejmuje charakterystykę ludności, warunków jej życia oraz potrzeb i aspiracji społecznych. Strategicznym problemem jest w tej sferze tworzenie atrakcyjnych warunków życia, zamieszkania i pracy mieszkańców gminy oraz utrzymywanie i rozwijanie więzi mieszkańców z miejscem zamieszkania;

– polityki gospodarczej:

obejmuje przywołanie działań realizujących cele strategiczne gminy oraz diagnozę dotychczasowej formy gospodarki rolniczej i innych form pozarolniczej działalności gospodarczej;

– polityki przestrzennej:

obejmuje ocenę kierunków rozwoju struktur przestrzennych, zasad ich kształtowania oraz zdiagnozowania dominującego kierunku rozwoju poszczególnych miejscowości oraz stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

2. Wnioski wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy

Zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium zweryfikowano dotychczasową politykę przestrzenną gminy zdefiniowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z 2011 r. (Uchwała Nr VIII/40/2011 Rady Gminy Malczyce z dnia 24 maja 2011 r. z późn. zm.). Zmniejszono ogólną powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę, które stanowiły zbyt dużą rezerwę inwestycyjną.

Tab. 19 Porównanie zmian w polityce przestrzennej gminy wobec kierunków zmian w przeznaczeniu (oprac. wł.)

| Studium z 2011 r. z późn. zm. | | | Studium | | | Bilans |
|--|-------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Symbole terenów | Kategorie funkcji | Powierzchnia [ha] | Symbole terenów | Kategorie funkcji | Powierzchnia [ha] | Powierzchnia [ha] (7) = (6) - (3) |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) |
| Tereny uwzględnione w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę | | | | | | |
| MW | Funkcja mieszkaniowa | 592,09 | MW | Funkcja mieszkaniowa | 550,46 | -41,63 |
| MW/U | | | MM | | | |
| MN | | | MNU | | | |
| ML | | | | | | |
| U | Funkcja usługowa | 40,29 | Up | Funkcja usługowa | 44,53 | +4,24 |
| | | | U | | | |
| P | Funkcja przemysłowa | 249,38 | PU | Funkcja przemysłowa | 328,77 | +79,39 |
| | | | PRU | | | |
| PG | | | PG | | | |
| Łącznie: | | 881,76 | Łącznie: | | 923,76 | +42,00 |
| Tereny nieuwzględnione w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę | | | | | | |
| US | Tereny rekreacji | 20,68 | US | Tereny sportu i rekreacji | 15,48 | -5,20 |
| US/ZP | | | | | | |
| EE | Tereny urzędów infrastruktury | 11,79 | IT | Tereny infrastruktury technicznej | 10,46 | -1,33 |
| W | | | | | | |
| NO | | | | | | |

| | | | | | | |
|-----------------|---|----------------|-----------------|---|----------------|----------------|
| ZC | Tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej | 53,00 | ZC | Tereny cmentarzy, tereny zieleni parkowej | 97,84 | +44,84 |
| ZD | | | - | | | |
| Z | | | ZP | | | |
| ZL | Tereny leśne | 634,30 | ZL | Tereny lasów | 731,32 | +97,02 |
| R | Tereny rolne | 3402,84 | R | Tereny rolnicze | 3221,68 | -183,77 |
| WS | Tereny śródlądowych wód powierzch- niowych | 96,75 | WS | Tereny śródlądowych wód powierzch- niowych | 97,50 | 0,75 |
| KK | Tereny komunikacji kolejowej | 67,18 | KK | Tereny komunikacji kolejowej | 64,66 | -2,52 |
| - | - | - | KUS | Tereny komunikacji kolejowej lub sportu i rekreacji | 4,32 | +4,32 |
| KSo | Tereny obsługi komunikacji | 2,79 | - | - | - | -2,79 |
| KSs | | | | | | |
| KD | Tereny komunikacji drogowej | 97,21 | KD | Tereny komunikacji drogowej | 103,87 | 6,66 |
| Łącznie: | | 4389,19 | Łącznie: | | 4347,15 | -42,00 |

Kierunki rozwoju zabudowy zdefiniowane w 2011 r., z ich późniejszymi zmianami, przekraczały maksymalne zapotrzebowanie gminy na tereny rozwojowe na terenach wyznaczonych poza obszarami o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W przedmiotowym studium zmniejszono udział terenów mieszkaniowych, a rezerwy tych terenów mieszczą się w zwartych strukturach mieszkaniowych, dla których dodatkowo doprojektowano znaczące arealy terenów zieleni.

3. Podsumowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwzględnia uwarunkowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, a także potrzeby zwiększenia efektywności gospodarczej. Polityka przestrzenna wyrażona w Studium prowadzić ma w swoich założeniach do wykorzystania zróżnicowanych uwarunkowań i zapewnienia zrównoważonego rozwoju. Kierunki zostały określone w zakresie zagadnień związanych ze zmianami:

– *przeznaczeń terenów:*

obejmują przede wszystkim wskazanie 18 kategorii terenów o szczegółowych zasadach dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego (oznaczonych symbolami: MW, MM, MNU, Up, U, PU, PRU, PG, US, ZP, ZC, ZL, R, WS, IT, KUS, KK, KD);

– *wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów:*

obejmują przede wszystkim zdefiniowanie obowiązujących i zalecanych wskaźników i parametrów urbanistycznych (zgodnie z tabelą poniżej).

Tab. 20 Zestawienie przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych (oprac. wł.)

| Symbole terenów | Przeznaczenie | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | Maksymalna liczba kondygnacji | Maksymalna powierzchnia zabudowy [%] | Intensywność zabudowy | Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%] | Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki [m ²] | Geometria i pokrycie dachów |
|-----------------|---|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--|---|-----------------------------|
| MW | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | 15 (*) | 3 | 40 | od 0 do 1,5 | 30 | w mpzp | typ A (*) |
| | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (*) | | | | | | | |
| | zabudowa usługowa (*) | | | | | | | |
| | obiekty sportu i rekreacji | | | 30 | od 0 do 0,9 | | | |
| MM | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | 12 (*) | 2 | 40 | od 0 do 1,5 | 30 | w mpzp | typ B (*) typ C (*) |
| | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (*) | | | | | | | |
| | zabudowa zagrodowa (*) | | | | | | | |
| | zabudowa usługowa (*) | | | | | | | |
| | zabudowa produkcyjna, składy i magazyny (*) | | | | | | | |
| | obiekty sportu i rekreacji | | | | | | | |
| MNU | zabudowa usługowa (*) | 12 (*) | w mpzp | 60 | od 0 do 1,0 | 10 | w mpzp | typ B (*) |
| | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (*) | | | | | | | |
| | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (*) | | | | | | | |
| Up | zabudowa usługowa – usługi publiczne (*) | 15 (*) | 3 | 50 | od 0 do 1,2 | 20 (*) | w mpzp | typ B (*) |
| | obiekty sportu i rekreacji | 12 (*) | | | | | | |
| | parkingi (*) | 15 (*) | | | | | | |
| | zabudowa mieszkaniowa (*) | | | | | | | |
| U | zabudowa usługowa (*) | 15 (*) | 3 | 50 | od 0 do 1,2 | 20 (*) | w mpzp | w mpzp |
| | zabudowa mieszkaniowa (*) | | | | | | | |
| | obiekty sportu i rekreacji | 12 (*) | | | | | | |
| | zabudowa produkcyjna, składy i magazyny (*) | | | | | | | |
| | parkingi (*) | 15 (*) | | | | | | |
| | urządzenia fotowoltaiczne (*) | | | | | | | |
| PU | zabudowa usługowa (*) | 35 (*) | w mpzp | 90 | od 0 do 2,4 | 10 | w mpzp | w mpzp |
| | zabudowa produkcyjna, składy i magazyny (*) | | | | | | 2000 | |
| | bocznice kolejowe | | | | | | | |
| | urządzenia fotowoltaiczne (*) | | | | | | 5000 | |
| PRU | zabudowa usługowa (*) | 12 (*) | 2 | 60 | od 0 do 0,8 | 30 | w mpzp | typ B (*) typ C (*) |
| | zabudowa produkcyjna, składy i magazyny (*) | | | | | | | |
| | zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodnich (*) | | | | | | | |
| | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (*) | | | | | | | |
| | zabudowa zagrodowa (*) | | | | | | | |

| Symbole terenów | Przeznaczenie | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | Maksymalna liczba kondygnacji | Maksymalna powierzchnia zabudowy [%] | Intensywność zabudowy | Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%] | Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki [m ²] | Geometria i pokrycie dachów |
|--|--|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--|---|-----------------------------|
| | urządzenia fotowoltaiczne (*) | | | | | 10 | 5000 | |
| PG | kopalnia (*) | w mpzp | w mpzp | 10 (*) | od 0 do 0,1 (*) | 10 (*) | w mpzp | w mpzp |
| | obiekty służące eksploatacji i dystrybucji kopalin (*) | | | | od 0 do 0,8 (*) | | | |
| | zabudowa produkcyjna, składy i magazyny | | | 60 (*) | | | | |
| | urządzenia fotowoltaiczne (*) | | | | | | | |
| US | obiekty sportu i rekreacji | 7 | 2 | 10 | od 0 do 0,3 | 70 | w mpzp | w mpzp |
| | zabudowa usługowa (*) | | | | | | | |
| | zieleń urządzona | | | | | | | |
| ZP | zieleń urządzona (*) | w mpzp (*) | 2 | 10 (*) | od 0 do 0,2 (*) | 70 | w mpzp | w mpzp |
| | zieleń nieurządzona | | | | | | | |
| | obiekty sportu i rekreacji (*) | | | | | | | |
| | ogrody działkowe | | | | | | | |
| | śródlądowe wody powierzchniowe | | | | | | | |
| | lasy | | | | | | | |
| ZC | cmentarz | 9 (*) | w mpzp | 20 (*) | od 0 do 0,2 (*) | w mpzp (*) | w mpzp | w mpzp |
| | zieleń urządzona | | | | | | | |
| | obiekty kultu religijnego | | | | | | | |
| | parkingi | | | | | | | |
| ZL | lasy (*) | 15 (*) | w mpzp (*) | 10 (*) | od 0 do 0,2 (*) | w mpzp (*) | - | w mpzp |
| R | uprawy rolne, łąki, stawy hodowlane, ogrody, sady, pastwiska, zadrzewienia (*) | - | 2 | 30 (*) | od 0 do 1,5 (*) | - | - | w mpzp |
| | lasy (*) | | | | | - | | |
| | ogrody działkowe (*) | 5 (*) | | | od 0 do 0,6 (*) | 60 (*) | | |
| | śródlądowe wody powierzchniowe | - | - | - | - | - | | |
| | urządzenia fotowoltaiczne (*) | 8 (*) | 2 | 60 (*) | od 0 do 1,5 (*) | 10 (*) | | |
| zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych (*) | 30 (*) | | | od 0 do 0,6 (*) | 40 (*) | | | |
| WS | śródlądowe wody powierzchniowe | - | w mpzp (*) | - | - | - | - | w mpzp |
| | tereny komunikacji wodnej, szlaki wodne | | | | | | | |
| | obiekty sportu i rekreacji | 7 (*) | | 10 (*) | od 0 do 0,3 (*) | 70 (*) | | |
| | instalacje hydroenergetyczne (*) | 12 (*) | | 60 (*) | od 0 do 1,5 (*) | 10 (*) | | |
| | elektrownie wodne (*) | | | | | | | |

| Symbole terenów | Przeznaczenie | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | Maksymalna liczba kondygnacji | Maksymalna powierzchnia zabudowy [%] | Intensywność zabudowy | Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%] | Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki [m ²] | Geometria i pokrycie dachów |
|-----------------------------------|--|--|--|--------------------------------------|-----------------------|--|---|-----------------------------|
| IT | infrastruktura techniczna: elektroenergetyka, wodociągi, kanalizacja, gospodarowanie odpadami, telekomunikacja, gazownictwo, ciepłownictwo | w mpzp | w mpzp | 80 | od 0 do 1,2 (*) | 10 (*) | w mpzp | w mpzp |
| | urządzenia fotowoltaiczne (*) | | | | | | | |
| KUS | obiekty związane z obsługą ruchu kolejowego | 15 (*) | w mpzp | 80 (*) | od 0 do 2,4 (*) | w mpzp | w mpzp | w mpzp |
| | bocznic kolejowe | | | | | | | |
| | obiekty sportu i rekreacji (*) zabudowa usługowa | | | | | | | |
| KK | obiekty związane z obsługą ruchu kolejowego | 35 (*)/65(*) | w mpzp | 90 (*) | od 0 do 2,4 (*) | w mpzp | w mpzp | w mpzp |
| | zabudowa usługowa | | | | | | | |
| | zabudowa produkcyjna, składy i magazyny | 12 (*)/65(*) | | 40 (*) | od 0 do 1,5 (*) | 30 | | |
| | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (*) | | | | | | | |
| | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (*) | | | | | | | |
| komunikacja rowerowa | 35 (*)/65(*) | 90 (*) | od 0 do 2,4 (*) | w mpzp | | | | |
| KD | drogi publiczne | Obowiązują wymagania techniczne i użytkowe, jak również zagospodarowanie terenów, zgodnie z klasami dróg | | | | | | |
| | drogi wewnętrzne | | | | | | | |
| | parkingi | | | | | | | |
| | obiekty obsługi komunikacji samochodowej | | | | | | | |
| | usługi towarzyszące obsłudze komunikacji samochodowej | | | | | | | |
| Wyjaśnienie stosowanych oznaczeń: | | | parametr i wskaźnik urbanistyczny obowiązkowy do wprowadzenia w mpzp | | | | | |
| | w mpzp | parametr i wskaźnik urbanistyczny do ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego | | | | | | |
| | (*) | obowiązują dodatkowe, szczegółowe zasady zagospodarowania | | | | | | |
| | typ A | dach: dwuspadowy, naczółkowy, wielospadowy; o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie mniejszym niż 30°; kryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym; w kolorze ceglastym, brązowym lub czarnym, matowym | | | | | | |
| | typ B | dach: dwuspadowy, naczółkowy; o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°; kryty dachówką ceramiczną lub cementową; w kolorze ceglastym, matowym | | | | | | |
| | typ C | dach: dwuspadowy, naczółkowy wielospadowy; o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°; kryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym; w kolorze ceglastym, matowym | | | | | | |
| Dodatkowe informacje: | | Powyższe zestawienie ma charakter informacyjny i nie uwzględnia uwag, dopuszczających w niektórych przypadkach zastosowanie innych parametrów i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania i zasad zagospodarowania, na zasadach określonych w Dziale III, jak również ogólnych zasad dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego. | | | | | | |

Powyższe zestawienie ma jednak charakter jedynie informacyjny, ułatwiający całościowy ogląd na minimalne i maksymalne wskaźniki urbanistyczne, określone w szczegółowych zasadach (Dział III, Rozdział 2) dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

– *zasad ochrony środowiska:*

obejmują przede wszystkim ochronę wskazanych form ochrony przyrody (Obszary Natura 2000) oraz formułują zasady ochrony takich elementów przyrodniczych jak wody, powietrze, gleba (strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy, strefy ochronne ujęć wód, złoża, obszary górnicze i tereny górnicze);

– *zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:*

obejmują ochronę zasobów i walorów dziedzictwa kulturowego gminy (obiekty i obszary w rejestrze zabytków, obiekty i obszary w wojewódzkim wykazie zabytków, stanowiska archeologiczne w rejestrze zabytków, wojewódzkim wykazie zabytków lub o formie krajobrazowej), zdefiniowanie działań ochronnych dla obszarów cennych kulturowo (strefy konserwatorskie, rozwinięcia widokowe wymagające ochrony) i historycznie (zabytkowe układy zieleni);

– *kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:*

obejmują przede wszystkim podtrzymanie wcześniej wskazanych kierunków sieci komunikacji kołowej, wskazując parametry i wskaźniki dróg, wyznaczają zasady organizacji miejsc do parkowania na terenach przewidzianych pod zabudowę, a także nakreślają ramy modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej (głównie dystrybucyjnej infrastruktury technicznej);

– *rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:*

obejmują wskazania inwestycji wymiennych art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, które należą do zadań własnych gminy oraz implementują działania podejmowane na szczeblu wojewódzkim i krajowym;

– *wytycznych w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej:*

obejmują przede wszystkim jednoznaczne wskazanie obszarów przestrzeni publicznych oraz terenów, które mogą wymagać zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w ramach kolejnych procedur miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

– *zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:*

obejmują założenia utrzymania dominującej funkcji produkcji rolnej gminy oraz istniejącej funkcji lasów, z określeniem wytycznych ich ekspansji w przestrzeń rolniczą.

– *obszarów wymagających rekultywacji,*

obejmują przede wszystkim wskazanie obszarów zdegradowanych pod względem przyrodniczym, z określeniem postulowanych działań skutecznej i prawidłowej rekultywacji;

– *rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i ich stref ochronnych:*

obejmują przede wszystkim jednoznaczne wskazanie obszarów rozmieszczenia ww. urządzeń, zdefiniowanie ramowych działań inwestycyjnych przy określonych zasadach w zakresie odnawialnych źródeł energii.

Ze względu na przedstawioną politykę przestrzenną gminy oraz brak występowania niektórych elementów, w Studium nie ustalono:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, które wynikałyby z audytu krajobrazowego;
- obszarów krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny;
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- obszarów, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o sprzedaży powyżej 2000 m².

ZAŁĄCZNIKI DO TEKSTU

Załącznik nr 1

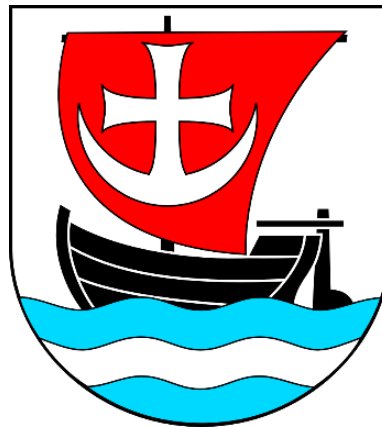
Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy Malczyce
w kontekście potrzeb i możliwości rozwoju gminy



Pracownia Planowania Przestrzennego
3P PROJEKT Paweł Pach

siedz.: 51-505 Wrocław, ul. Ameriga Vespucciego 18/7
tel.: +48 604-709-885, e-mail:biuro3pprojekt@o2.pl
NIP 882-179-00-36, REGON 021826376

GMINA MALCZYCE



BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ NA TERENIE GMINY MALCZYCE

W KONTEKŚCIE POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Opracowanie sporządzili:

| | | |
|--|--|--|
| dr inż. Paweł Pach PLANISTA PRZESTRZENNY - URBANISTA ul. Czereśniowa 2A, 55-003 Wojnowice tel. 604 709 885 | dr inż. Paweł Pach – kierujący zespołem | |
| | mgr inż. Piotr Kryczka | |
| | mgr inż. Piotr Łuszczek | |
| | mgr inż. Adrian Porada | |

Wrocław, 30.03.2020 r.

Spis treści

| | |
|---|----|
| 1. WPROWADZENIE | 5 |
| 1.1. Podstawa prawna | 5 |
| 1.2. Przedmiot i cel opracowania..... | 5 |
| 1.3. Lokalizacja. Informacje podstawowe o gminie | 6 |
| 1.4. Metodyka | 7 |
| 2. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY MALCZYCE..... | 8 |
| 2.1. Analizy ekonomiczne | 8 |
| 2.1.1. Struktura gospodarcza | 8 |
| 2.1.2. Rynek pracy..... | 11 |
| 2.1.3. Analiza SWOT | 15 |
| 2.2. Analizy środowiskowe | 16 |
| 2.2.1. Formy ochrony przyrody i tereny lasów | 16 |
| 2.2.1. Zagrożenie powodziowe | 16 |
| 2.2.2. Analiza SWOT | 18 |
| 2.3. Analizy społeczne..... | 18 |
| 2.3.1. Struktura mieszkaniowa | 18 |
| 2.3.2. Migracje | 20 |
| 2.3.3. Infrastruktura techniczna..... | 21 |
| 2.3.4. Infrastruktura społeczna | 22 |
| 2.3.5. Analiza SWOT | 23 |
| 3. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA | 24 |
| 3.1. Dynamika zmian liczby ludności | 24 |
| 3.2. Prognoza – założenia czasowe i metodyczne | 25 |
| 3.3. Prognoza w oparciu o dane GUS..... | 25 |
| 3.3.1. Estymacja danych dla Prognozy do 2030 roku | 25 |
| 3.3.2. Estymacja danych dla Prognozy do 2050 roku | 26 |
| 3.4. Prognoza w oparciu o dane IRT | 27 |
| 3.5. Prognoza w oparciu o dane własne..... | 28 |
| 3.6. Porównanie prognoz demograficznych | 28 |
| 4. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy... | 30 |
| 5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę..... | 35 |
| 5.1. Zagregowana struktura terenów przeznaczonych pod zabudowę | 35 |
| 5.2. Planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod zabudowę..... | 37 |

| | |
|--|----|
| 5.3. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę | 38 |
| 5.3.1. Funkcja mieszkaniowa | 38 |
| 5.3.2. Funkcja usługowa..... | 39 |
| 5.3.3. Funkcja przemysłowa..... | 40 |
| 5.3.4. Podsumowanie zapotrzebowania na nową zabudowę..... | 41 |
| 5.4. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej..... | 41 |
| 5.4.1. Funkcja mieszkaniowa | 42 |
| 5.4.1. Funkcja usługowa..... | 44 |
| 5.4.2. Funkcja przemysłowa..... | 44 |
| 5.5. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej | 44 |
| 5.5.1. Funkcja mieszkaniowa | 48 |
| 5.5.2. Funkcja usługowa..... | 48 |
| 5.5.3. Funkcja przemysłowa..... | 48 |
| 5.6. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę..... | 48 |
| 6. SYNTEZA I PODSUMOWANIE | 50 |
| Bibliografia..... | 52 |
| Spis rysunków i tabel | 53 |

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawa prawna

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na podstawie art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z wprowadzeniem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji ustanowiono szereg zmian w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w skrócie *upizp*). Istotną zmianą było wprowadzenie w artykule 10. *upizp* konieczności sporządzania analiz ekonomicznych, środowisk i społecznych, jak również prognoz demograficznych i analiz możliwości finansowania przez gminne jednostki samorządu terytorialnego wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, które służyć mają realizacji zadań własnych gminy – wszystkie z nich w celu określenia potrzeb i możliwości dalszego rozwoju gminy (art. 10 ust. 1 pkt 7). W związku z powyższymi analizami, w studium określa się w szczególności uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 – 7 *upizp* sprecyzowano jednoznacznie postępowanie przy wykonywaniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

1.2. Przedmiot i cel opracowania

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy Malczyce sporządzono w celu spełnienia wymogu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednak celem nadrzędnym niniejszego opracowania było opracowanie bilansu terenów, który odpowiadać będzie na zagadnienia zrównoważonego rozwoju w kontekście potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Malczyce.

Zawartość *Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy Malczyce w kontekście potrzeb i możliwości rozwoju gminy* zgodna jest z art. 10 ust. 5 – 7 *upizp*, tzn.:

5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
 - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
 - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni

użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;

5) określa się:

- a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
- 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

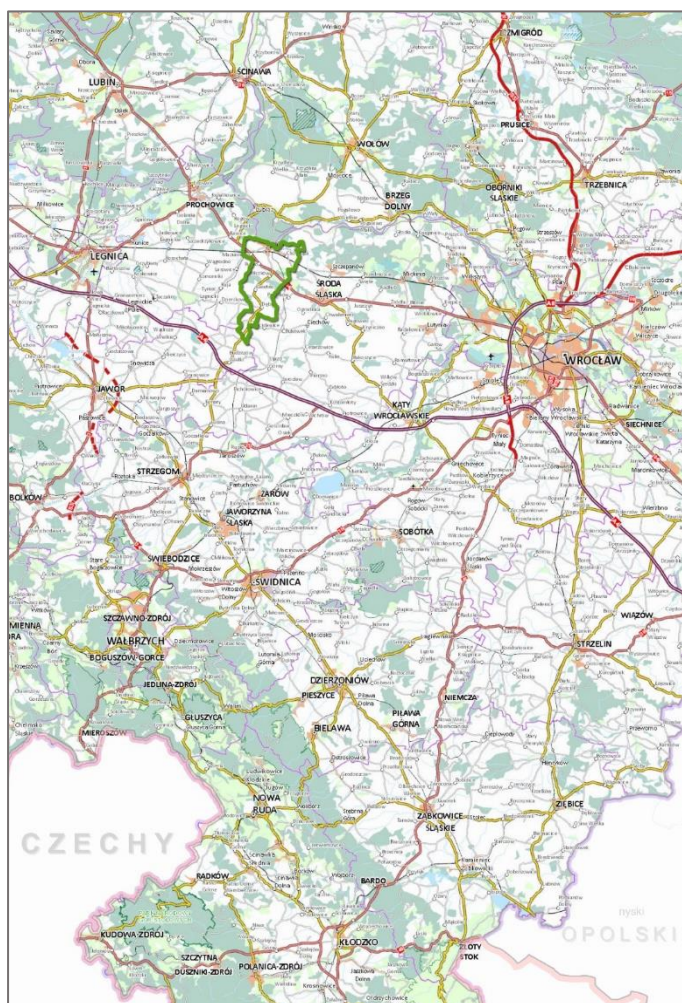
6. Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.

7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:

- 1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
- 2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

1.3. Lokalizacja. Informacje podstawowe o gminie

Gmina wiejska Malczyce położona jest w centralnej części Dolnego Śląska, w północno-zachodniej części powiatu średzkiego (jak na Rys. 1). Od wschodu graniczy z gminą Środa Śląska, od południa z gminą Wądroże Wielkie od zachodu z gminami Ruja i Prochowice, a od północy z gminą Wołów. Odległość Malczyc od stolicy województwa wynosi ponad 43 km, a do stolicy powiatu – Środy Śląskiej – niewiele ponad 10 km. Powierzchnia gminy wynosi 5255 ha. Liczba ludności gminy Malczyce wynosi 5965 mieszkańców (źródło: BDL - stan na 31.12.2018 r.). Sieć osadniczą gminy Malczyce tworzy 10 obrotów: z czego największe to: Malczyce, Wilczków i Chomiąża. Pozostałe obrotki to: Chełm, Dębice, Kwietno, Mazurowice, Rachów, Rusko, Szymanów.



Rys. 1 Gmina Malczyce (granice oznaczone grubą, zieloną linią) na tle części województwa dolnośląskiego (opracowanie własne na podstawie geoport.gov.pl)

1.4. Metodyka

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy Malczyce w kontekście potrzeb i możliwości rozwoju gminy sporządzono w oparciu o metody jakościowej i ilościowej weryfikacji danych przestrzennych. W tym celu poddano analizie istniejący sposób zagospodarowania terenu, obowiązujące dokumenty planistyczne i strategiczne na terenie gminy, jak również odniesiono się do danych statystycznych, na podstawie których określono uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a w szczególności dynamikę zmian liczby ludności i w konsekwencji prognozę demograficzną. W rezultacie opracowania dokonano analizy porównawczej zapotrzebowania na nową zabudowę w odniesieniu do chłonności obszarów położonych na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów w planach miejscowych. Na końcu opracowano syntezę dotyczącą bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

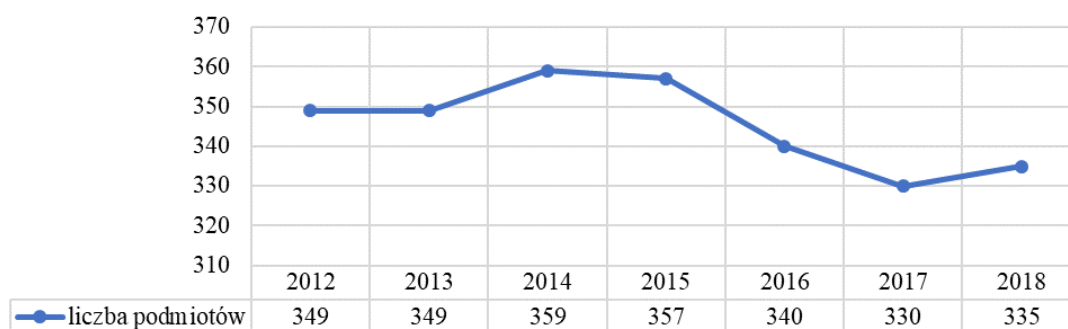
2. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY MALCZYCE

2.1. Analizy ekonomiczne

Celem analiz ekonomicznych jest określenie istniejącego stanu występujących na terenie gminy podmiotów gospodarczych, kierunku ich rozwoju, a w konsekwencji także pozycji gminy w skali regionu.

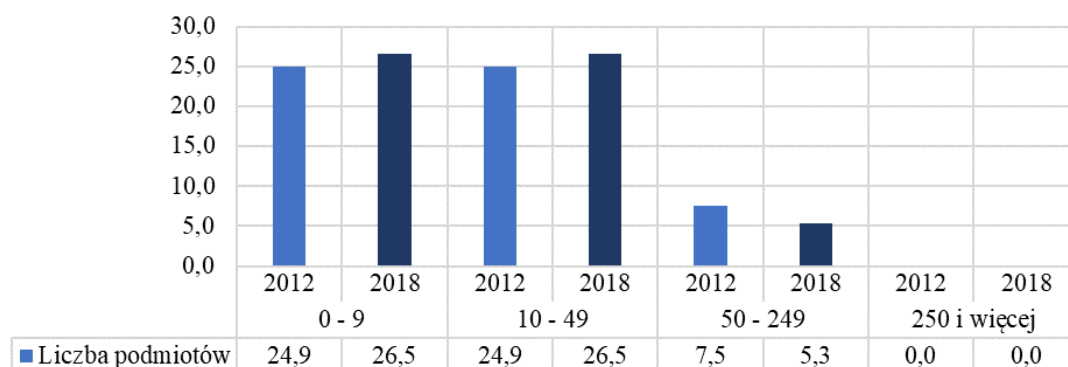
2.1.1. Struktura gospodarcza

Na terenie gminy Malczyce w 2018 roku funkcjonowało 335 podmiotów gospodarczych – o 14 mniej niż w roku 2012 – jak na Rys. 2.



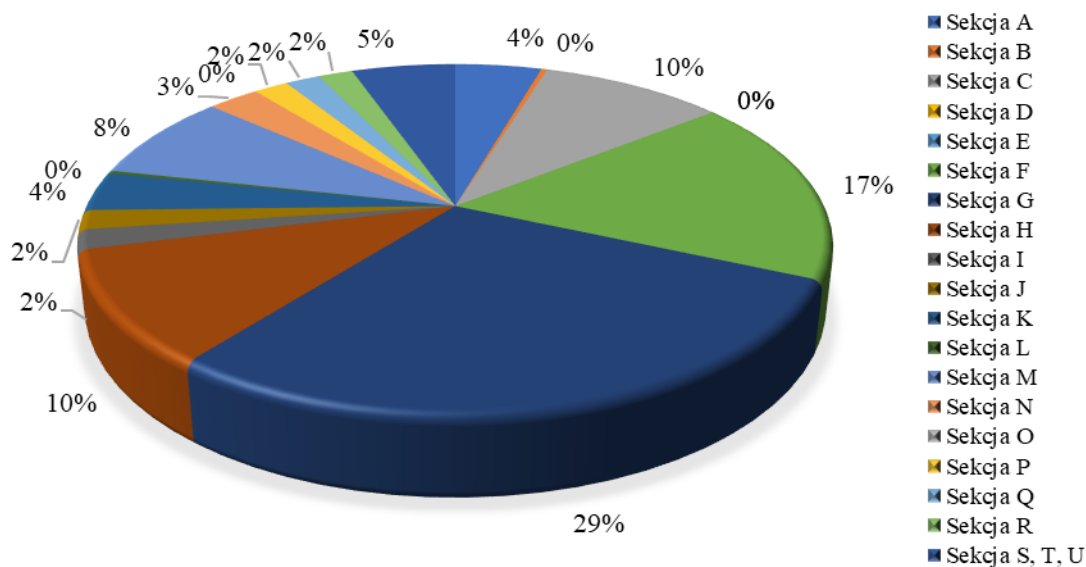
Rys. 2 Liczba podmiotów gospodarczych na terenie gminy Malczyce w latach 2012-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Podmioty te w większości to mikroprzedsiębiorstwa (<10 zatrudnionych) lub małe przedsiębiorstwa (<50 zatrudnionych). Względem 2012 roku wzrasta ich udział w strukturze gospodarczej gminy, natomiast spada udział przedsiębiorstw o średniej wielkości – jak na Rys. 3. W 2018 roku na terenie gminy funkcjonowało 26,5 podmiotów na 10 tys. mieszkańców w wieku produkcyjnym o klasie wielkości mikroprzedsiębiorstw, taka sama liczba przedsiębiorstw małych, a dla przedsiębiorstw średnich wartość tego wskaźnika wyniosła 5,3.



Rys. 3 Liczba podmiotów gospodarczych według klas wielkości na 10 tys. mieszkańców w wieku produkcyjnym (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Największy udział podmiotów gospodarczych dotyczy sekcji G (handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych włączając motocykle) – 29% oraz sekcji F (budownictwo) – 17%. W strukturze gminy po 10% udziale uzyskują sekcje: C (przetwórstwo przemysłowe) oraz H (transport i gospodarka magazynowa). Ośmioprocentowy udział posiada sekcja M (działalność profesjonalna, naukowa i techniczna) – jak na Rys. 4 i Tab. 1. Na terenie gminy w znaczącym stopniu dominują podmioty sektora prywatnego, w szczególności indywidualna działalność gospodarcza.

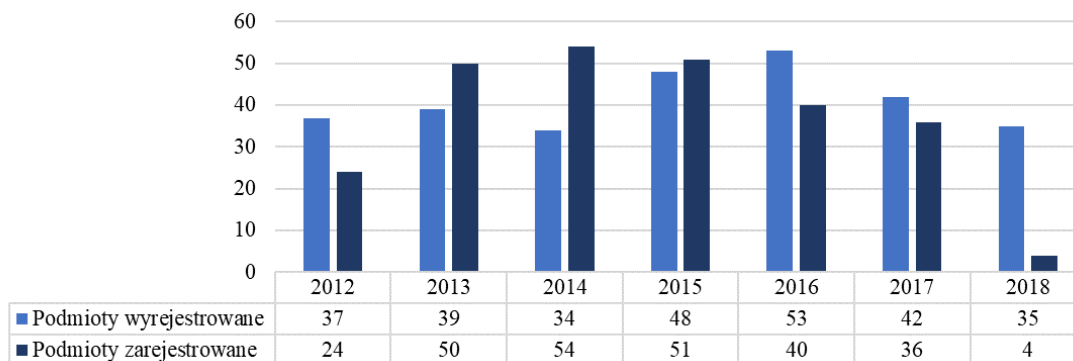


Rys. 4. Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą wg sekcji PKD 2007 na terenie gminy Malczyce w 2018 roku (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Tab. 1 Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą wg sekcji PKD 2007 na terenie gminy Malczyce w 2018 roku (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

| Oznaczenie sekcji | Nazwa sekcji | Liczba podmiotów | Udział procentowy |
|-------------------|---|------------------|-------------------|
| Sekcja A | Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo, rybactwo | 15 | 4% |
| Sekcja B | Górnictwo i wydobywanie | 1 | 0% |
| Sekcja C | Przetwórstwo przemysłowe | 32 | 10% |
| Sekcja D | Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych | 0 | 0% |
| Sekcja E | Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją | 0 | 0% |
| Sekcja F | Budownictwo | 58 | 17% |
| Sekcja G | Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych włączając motocykle | 97 | 29% |
| Sekcja H | Transport i gospodarka magazynowa | 35 | 10% |
| Sekcja I | Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi | 6 | 2% |
| Sekcja J | Informacja i komunikacja | 6 | 2% |
| Sekcja K | Działalność finansowa i ubezpieczeniowa | 12 | 4% |
| Sekcja L | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | 1 | 0% |
| Sekcja M | Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna | 27 | 8% |
| Sekcja N | Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca | 9 | 3% |
| Sekcja O | Administracja publiczna i obrona narodowa; Obowiązkowe zabezpieczenia społeczne | 0 | 0% |
| Sekcja P | Edukacja | 6 | 2% |
| Sekcja Q | Opieka zdrowotna i pomoc społeczna | 6 | 2% |
| Sekcja R | Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją | 6 | 2% |
| Sekcja S, T, U | Pozostała działalność usługowa, Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby, Organizacje i zespoły eksterytorialne | 18 | 5% |

Liczba podmiotów gospodarczych nowo zarejestrowanych rosła w latach 2012-2014, natomiast w późniejszym okresie wskaźnik przyrostu stale malał, do poziomu 4 nowych podmiotów w 2018 roku. Jednocześnie liczba wyrejestrowanych podmiotów w ostatnich latach utrzymuje się na względnie zbliżonym poziomie wahając się między liczbą 34-48 – jak na Rys. 5. Tendencje w tym zakresie są spadkowe.



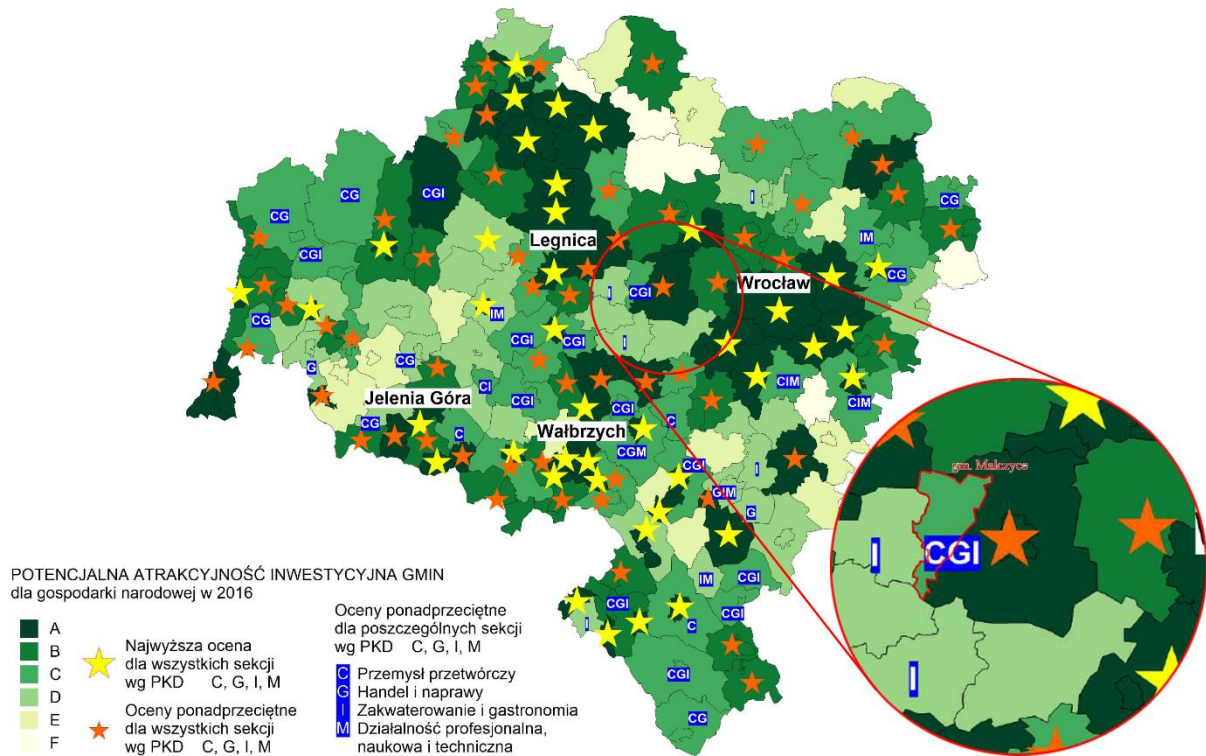
Rys. 5 Liczba nowo zarejestrowanych i wyrejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej w gminie Malczyce w latach 2012-2018

Atrakcyjność inwestycyjna gmin jest trudnym do zdefiniowania wskaźnikiem i można mierzyć go w zróżnicowany sposób przyjmując odmienne założenia metodyczne. Kompleksowe analizy atrakcyjności inwestycyjnych przeprowadzane są cyklicznie co roku przez Polską Agencję Inwestycji i Handlu, która w swoich raportach bada właśnie powyższe zagadnienie. W świetle różnych wytycznych określono potencjalną atrakcyjność inwestycyjną gmin województwa dolnośląskiego dla gospodarki narodowej oraz wybranych sekcji – na podstawie danych statystycznych BDL z 2017 roku. Dane przedstawiono dla gminy Malczyce, Środy Śląskiej oraz Wrocławia – jak w Tab. 2.

Tab. 2 Potencjalna atrakcyjność inwestycyjna Wrocławia, Środy Śląskiej i Malczyc dla gospodarki narodowej oraz wybranych sekcji (opracowanie własne na podstawie Godlewska-Majkowska i in. 2017)

| Gmina | Gospodarka narodowa | Gospodarka narodowa | Przemysł | Handel i naprawy | Zakwaterowanie i gastronomia | Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna |
|--------------|---------------------|---------------------|----------|------------------|------------------------------|---|
| Wrocław | 0,277 | A | A | A | A | A |
| Środa Śląska | 0,223 | A | A | A | B | B |
| Malczyce | 0,179 | C | C | C | C | D |

W świetle powyższego raportu gmina Malczyce nie jest oceniana jako miejsce o potencjalnie wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej. Przeciętnie oceniona została gospodarka narodowa, przemysł handel i naprawy oraz zakwaterowanie i gastronomia, a poniżej przeciętnej działalność profesjonalna, naukowa i techniczna – nawet mimo występowania podmiotów gospodarki narodowej w tym zakresie na terenie gminy. Rozkład przestrzenny ocen w otoczeniu gminy Malczyce został zaprezentowany na Rys. 6. Najbardziej atrakcyjną w sąsiedztwie gminy Malczyce jest Środa Śląska, która posiada oznaczenie gwiazdy pomarańczowej (druga w kolejności) i posiada ponadprzeciętne oceny w zakresie przemysłu przetwórczego, handlu i napraw oraz zakwaterowania i gastronomii.

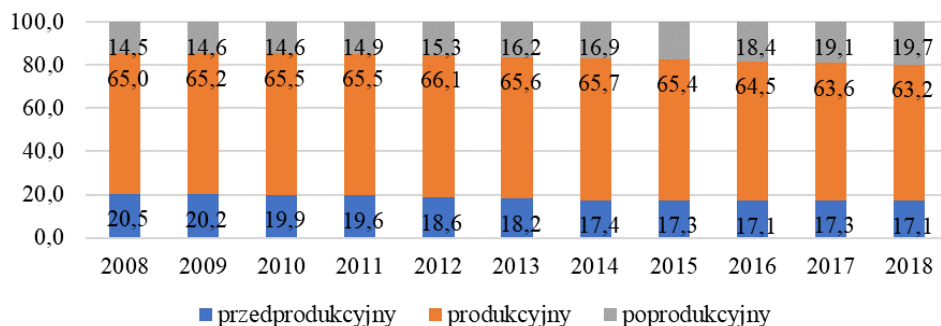


Rys. 6 Potencjalna atrakcyjność inwestycyjna gmina na Dolnym Śląsku (Godlewska-Majkowska i in. 2017)

Analiza struktury gospodarczej na terenie gminy Malczyce wskazuje, że następuje powolny, aczkolwiek sukcesywny odpływ liczby podmiotów gospodarki narodowej. Nie sprzyja to rozwijaniu potencjałowi gospodarstwu gminy, która w swoim sąsiedztwie ma znaczące regiony inwestycyjne. Wynikać to może z dominujących funkcji rolniczych na terenie gminy, struktury zatrudnienia w sektorze prywatnym w podmiotach będących mikro-przedsiębiorcami (do 9 zatrudnionych). Na terenie gminy nie funkcjonują największe firmy, dlatego też należy rozważyć kształtowanie polityki przestrzennej gminy, która potencjalnie uwzględni możliwość lokalizacji dużych inwestycji, stwarzając tym samym pole do wzmocnienia potencjału inwestycyjnego – mając na uwadze jednoczesną realizację funkcji obsługujących.

2.1.2. Rynek pracy

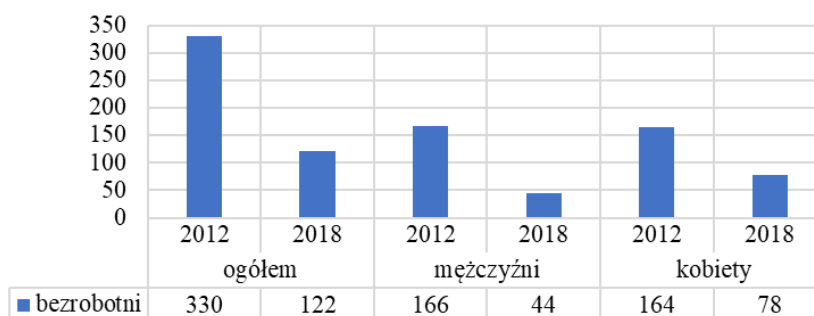
Ocena struktury rynku pracy w odniesieniu do planowania rozwoju gminy jest istotnym zagadnieniem dotyczącym uwzględnienia zapotrzebowania na nowe miejsca pracy.



Rys. 7 Ludność w gminie Malczyce w latach 2008-2018 w ekonomicznych grupach wieku

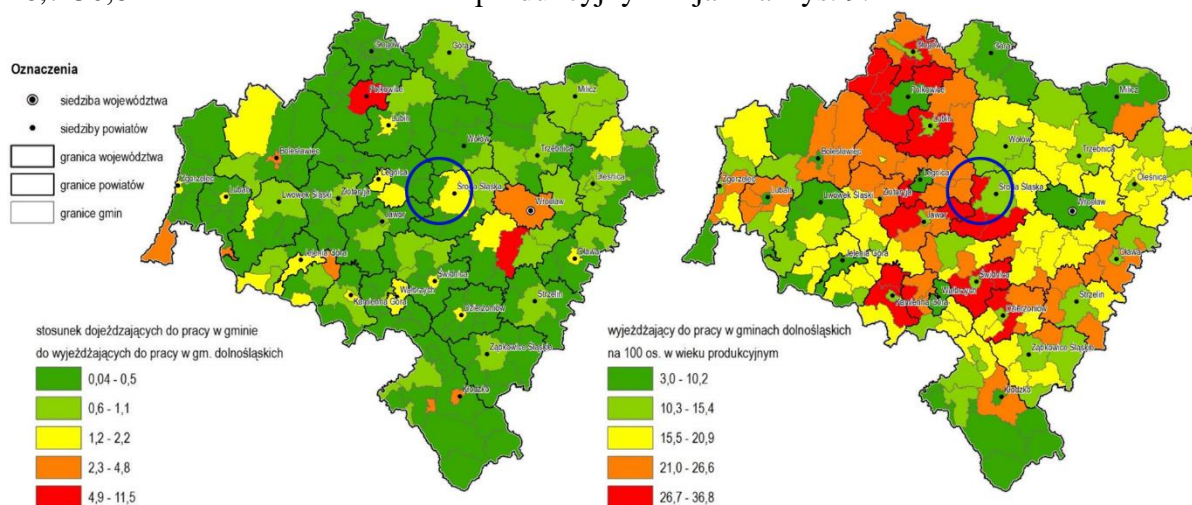
Ostatnia dekada jest niekorzystna dla gminy Malczyce w kontekście udziału poszczególnych, ekonomicznych grup wieku. Odnotowano znaczący przyrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym oraz zmniejszenie się udziału ludności w grupie wieku produkcyjnej

i przedprodukcyjnej – jak na Rys. 7. W gminie Malczyce w 2018 roku było 3770 osób w wieku produkcyjnym, przy czym bezrobotnych tylko 122 osoby (3,2% w odniesieniu do ludności w wieku produkcyjnym, 2,0% w odniesieniu do całej populacji gminy, 78 kobiet, 44 mężczyzn) – jak na Rys. 8. Liczba bezrobotnych w gminie stale maleje.



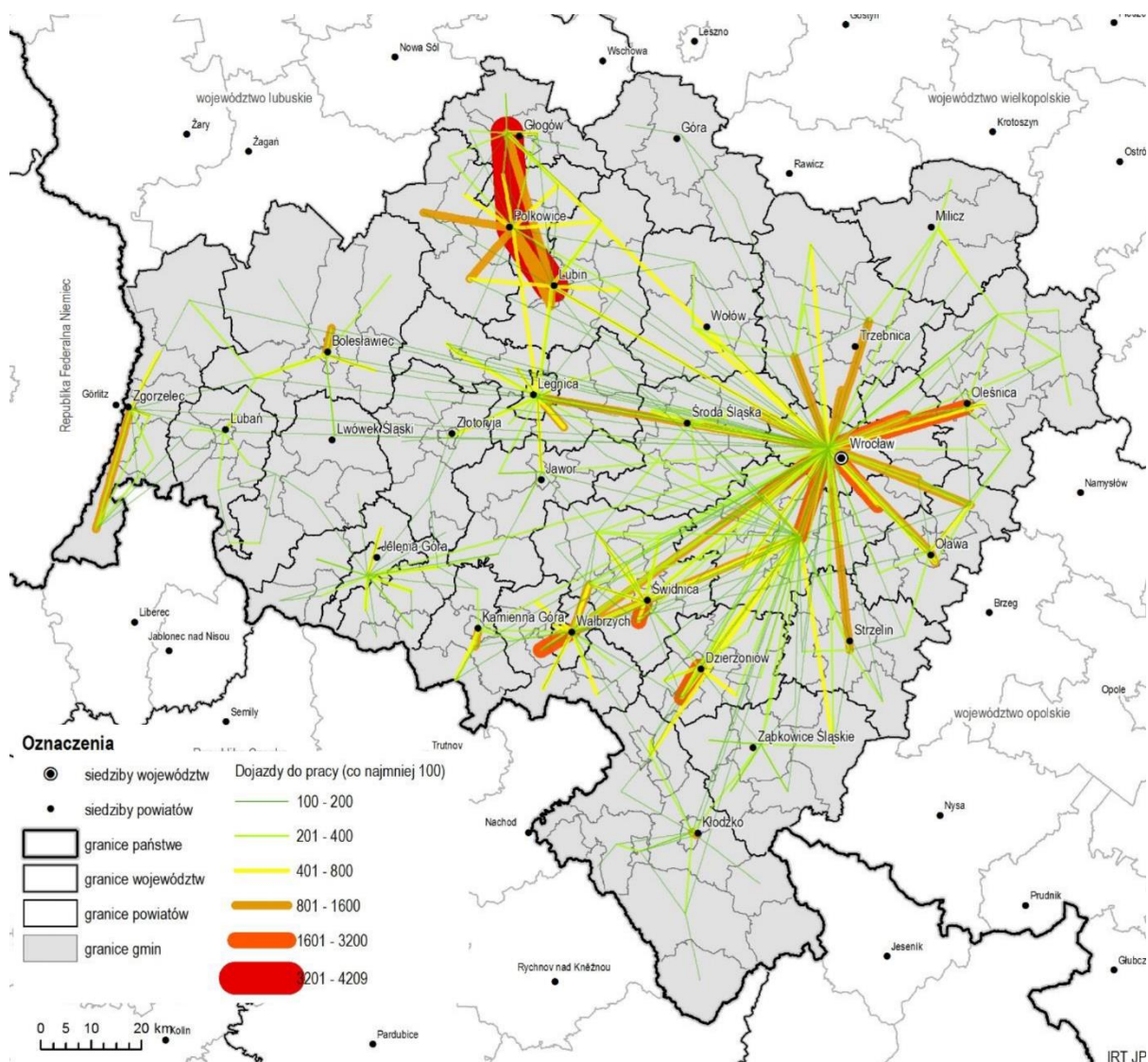
Rys. 8 Bezrobotni zarejestrowani według płci w gminie Malczyce w 2012 i 2018 r.

W odniesieniu do istotności analizy rynku pracy należy podkreślić ważność powiązań gospodarczych. Podstawowym elementem analitycznym tego zjawiska mogą być dojazdy do pracy w kontekście uchwycenia dynamiki przemieszczeń międzygminnych. Gmina Malczyce charakteryzuje się bardzo niskim stosunkiem dojeżdżających do pracy w gminie do wyjeżdżających do pracy w gminach dolnośląskich, jednak konwersja danych do analizy wyjeżdżających do pracy w gminach dolnośląskich na 100 osób w wieku produkcyjnym pokazuje bardzo wysoki udział wyjeżdżających z gminy osób pracujących – w przedziale od 26,7-36,8 osób na sto osób w wieku produkcyjnym – jak na Rys. 9.



Rys. 9 Stosunek dojeżdżających do pracy w gminie do wyjeżdżających do pracy w innych gminach województwa dolnośląskiego – po lewej, wyjeżdżający do pracy w gminach dolnośląskich na 100 osób w wieku produkcyjnym – po prawej (Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017a)

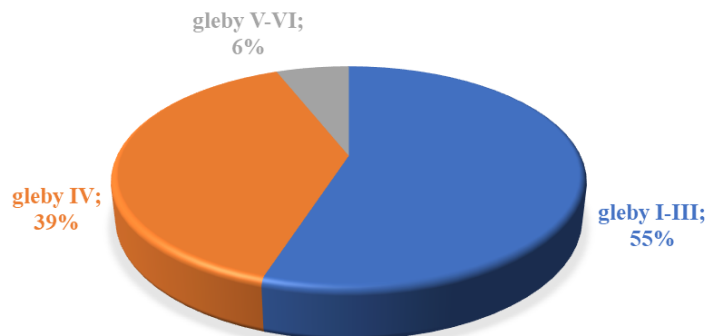
Wysoki udział wyjeżdżających do pracy z gminy Malczyce skorelowany musi być z istniejącymi w sąsiedztwie terenami przemysłowymi. Na Rys. 10 pokazano kierunki docelowe z gminy Malczyce jako przemieszczenia dominujące na teren gminy Środa Śląska i Miękinia. Gmina Środa Śląska i gmina Miękinia wchodzi w skład podstrefy Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, gdzie wzdłuż drogi krajowej nr 94 zlokalizowanych jest wiele inwestycji związanych z aktywnością gospodarczą, w tym też firmy międzynarodowe. Gmina Malczyce, w celu redukcji niekorzystnych przemieszczeń transportem indywidualnym powinna



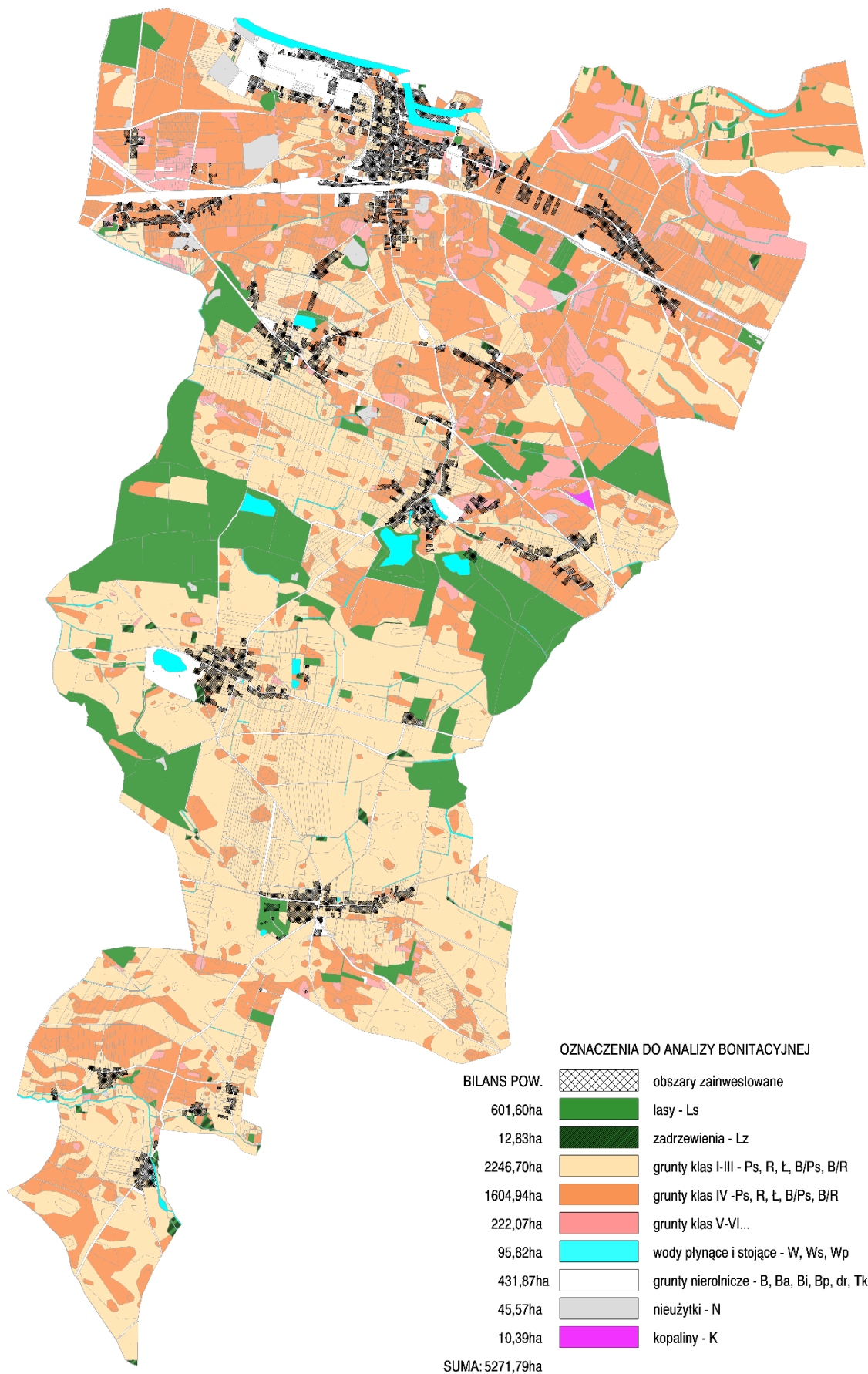
Rys. 10 Dojazdy do pracy na terenie województwa dolnośląskiego (Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017a)

wprowadzić odpowiednie rozwiązania przestrzenne umożliwiające lokalizacje inwestycji o podobnym charakterze, które ograniczyłyby niekorzystne tendencje transportowe.

Gminę charakteryzuje wysoki udział rolniczego wykorzystania terenu, w związku z czym poddano również udział potencjału wykorzystania rolnictwa jako elementu bezpośrednio wpływającego na rynek pracy. Podstawowym parametrem jest udział klas bonitacyjnych gleb – jak na Rys. 11 i Rys. 12.



Rys. 11 Procentowy udział grup klas bonitacyjnych na terenie gminy Malczyce



Rys. 12 Układ terytorialny użytków gruntowych – analiza bonitacyjna gminy Malczyce

Na terenie gminy Malczyce dominują grunty dobre i bardzo dobre I-III klasy bonitacyjnej – udział 55% we wszystkich gruntach rolnych w gminie. Gorsze gleby, tj. IV klasa bonitacyjna osiąga udział 39% we wszystkich gruntach rolnych, a gleby o klasach niższych jakości (V i VI) tylko 6%. Rozkład terytorialny gleb słabszej klasy bonitacyjnej dotyczy przede wszystkim północnej części gminy, natomiast gleby o niższej klasie na południu gminy oddalone są od zwartych części zabudowanych poszczególnych wsi.

„Ogólny wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy jest wysoki i wynosi 84,4 pkt. Według oceny punktowej bonitacji gleb, opracowanej przez Instytut Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach, najwyższą jakością gleb charakteryzują się obręby Kwietno (75,7 pkt.) i Dębice (75,4 pkt.).

Gleby na terenie gminy powstały z utworów pylasto - ilastych lub z glin średnich o miąższym profilu próchnicznym, prawidłowej strukturze i stosunkach wodno-powietrznych, nadając się do uprawy szerokiego asortymentu roślin. Głównymi roślinami uprawianymi w kompleksie psennym są pszenica, jęczmień i kukurydza.

Pozostałe powierzchnie gleb zaliczone zostały do kompleksu żytniego bardzo dobrego, dobrego i słabego, do IVa i IVb klasy bonitacyjnej. Występują w centralnej i północnej części gminy. Stanowią je gleby brunatne, mady lekkie i gleby bielcowe, wytworzone z glin lekkich, piasków gliniastych mocnych i lekkich. Są glebami wrażliwymi na susze.

Najwłaściwszym kierunkiem upraw w kompleksie żytnim dobrym i bardzo dobrym jest pszenica, jęczmień, żyto, owies, kukurydza, gryka i proso, natomiast w kompleksie żytnim słabym: ziemniaki, a w latach o zwiększonej ilości opadów także żyto i owies.” (Kulikowski 2018, s. 54-55). W związku z przeprowadzonym w 2010 roku Powszechnym Spisem Rolnym, na terenie gminy Malczyce przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosiła 4,43-4,99 ha i była jedną z najniższych w Podregionie Wrocławskim.

2.1.3. Analiza SWOT

| MOCNE STRONY | SŁABE STRONY |
|--|---|
| Położenie gminy w strukturze transportowej – na międzynarodowym szlaku kolejowym oraz drogach: krajowej i wojewódzkiej | Przeciętna ocena atrakcyjności gospodarczej gminy dla gospodarki narodowej |
| Bliskość i szybkie połączenie z Wrocławiem i Legnicą, a w szczególności dwóch obszarów funkcjonalnych WrOF i LGOF | Niska jakość i słabo rozwinięta infrastruktura dróg lokalnych |
| Bliskość portu lotniczego im. M. Kopernika we Wrocławiu oraz szybki dostęp do autostrady A4 | Przeciętny dostęp do infrastruktury technicznej (słabo rozwinięta sieć kanalizacyjna, brak sieci gazowej) |
| Położenie w pobliżu Odry, będącej ważnym szlakiem o II klasie żeglugowości | Słabo rozwinięta oferta usług edukacyjnych, kulturalnych, bazy noclegowej i obsługi turystyki |
| Położenie w otoczeniu stref ekonomicznych, głównie w Środzie Śląskiej oraz Legnicy | Niski poziom przedsiębiorczości, niska aktywność ekonomiczna mieszkańców |
| Wysoki udział dobrych gleb, wysoki wskaźnik waloryzacji rolniczej | Brak większych podmiotów gospodarczych na terenie gminy, |
| Duży udział terenów predysponowanych pod potencjalny rozwój przemysłu | Upadek wielkich zakładów przemysłowych po transformacji ustrojowej |
| Walory przyrodnicze i krajobrazowe do rozwoju turystyki i rekreacji | |
| Najwyższa w Podregionie Wrocławskim przeciętna powierzchnia gospodarstw rolnych | |

| SZANSE | ZAGROŻENIA |
|---|--|
| Przywrócenie żeglugowości i wzrost znaczenia Odry w kontekście potencjalnego transportu wodnego | Niekorzystne trendy demograficzne – starzenie się społeczeństwa oraz malejący udział osób w wieku produkcyjnym |
| Możliwość wykorzystania istniejącej infrastruktury portowej pod rozwój żeglugi | Wysoki wskaźnik osób dojeżdżających do pracy poza gminą |
| Niska stopa bezrobocia i malejący udział osób bezrobotnych w puli aktywnych zawodowo | Koncentracja aktywności gospodarczej w gminach ościennych, szczególnie w gm. Środa Śląska |
| Malejąca liczba podmiotów gospodarczych Bliskość dynamicznie rozwijających się ośrodków gospodarczych i rozwój Specjalnych Stref Ekonomicznych | Sukcesywny odpływ liczby podmiotów gospodarki narodowej |

2.2. Analizy środowiskowe

Gmina Malczyce nie należy do bogatych w zróżnicowane formy ochrony przyrody oraz inne elementy kształtujące ład środowiskowy. Mimo to, w poniższych podrozdziałach wskazano elementy cenne przyrodniczo, które należy uznać jako walory i poddać dalszej ochronie.

2.2.1. Formy ochrony przyrody i tereny lasów

Na terenie gminy zinwentaryzowano występowanie następujących form ochrony przyrody, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody:

- Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie”,
- Obszar Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie”,

a w bezpośrednim sąsiedztwie granic administracyjnych gminy, przy obrębach Malczyce i Mazurowice, zlokalizowany jest również Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Odry” – jak na Rys. 13.

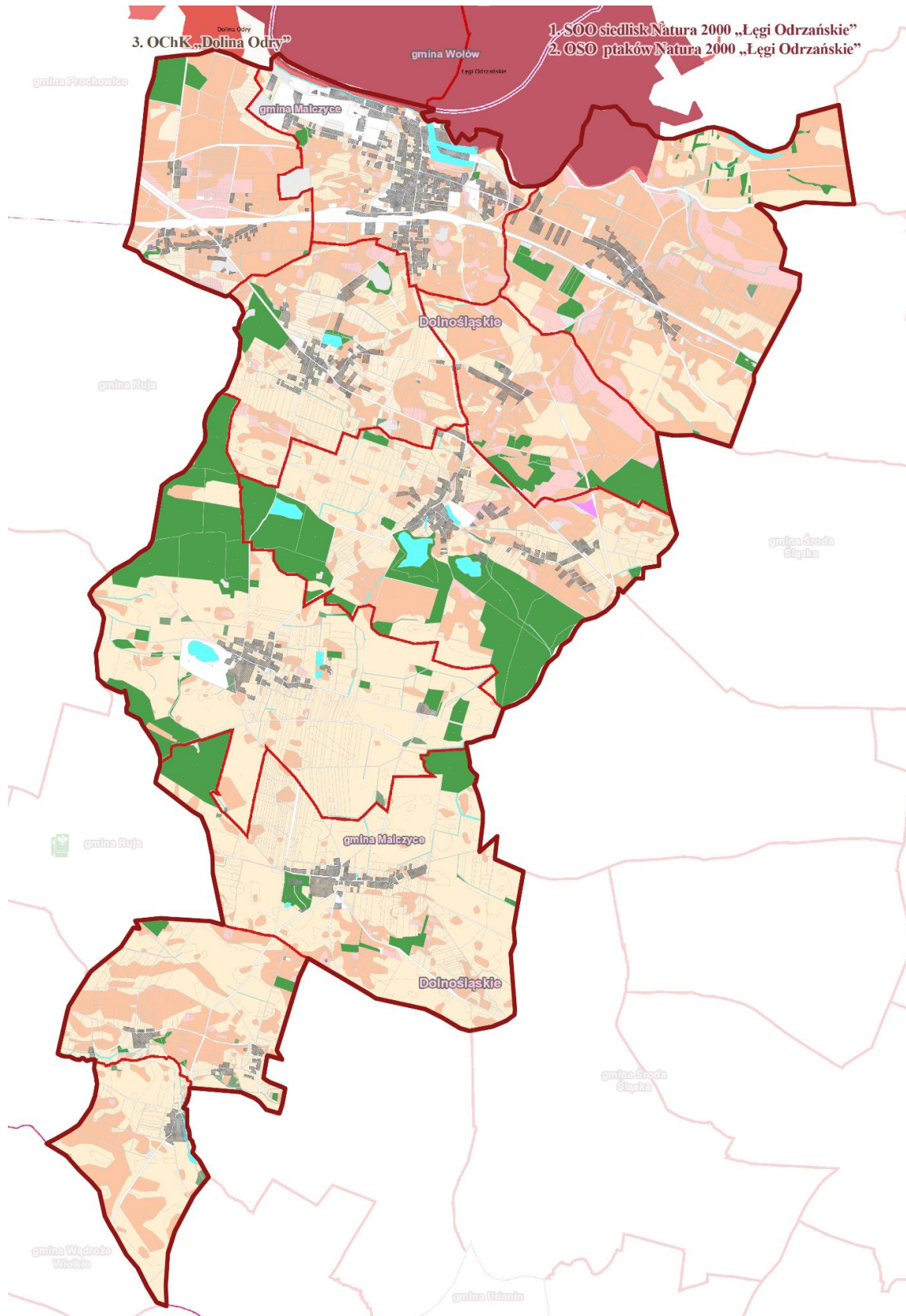
Udział lasów w ogólnej powierzchni gminy jest dość niski – wynosi 11,4% (601,6 ha). Największą lesistością charakteryzują się obręby Kwietno oraz Wilczków w centralnej części gminy. Zlokalizowane są tu większe, zwarte kompleksy leśne, wraz ze stawami – również przedstawione na Rys. 13.

W kształtowaniu rozwoju przestrzennego gminy należy mieć na uwadze zachowanie form ochrony przyrody w stanie nienaruszonym oraz zachowanie istniejących terenów leśnych jako elementów cennych dla środowiska przyrodniczego gminy. Wszelka działalność inwestycyjna nie można znacząco negatywnie wpływać na środowisko w zakresie form ochrony przyrody i terenów leśnych.

2.2.1. Zagrożenie powodziowe

Na terenie gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w ramach terenów zlokalizowanych na północy gminy – w obrębach Mazurowice, Malczyce, Chomiąża. Obszary te dotyczą również brzegu Cichej Wody w obrębach Chełm i Szymanów. Zakres terytorialny tych obszarów jest bardzo mały i nieznacznie wkracza na tereny istniejącej i planowanej (w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) zabudowy. Występowanie tych obszarów na terenie gminy limituje możliwości inwestycyjne.

Jak wskazują powyższe analizy, na terenie gminy nie występuje wiele obszarów stanowiących przedmiot ochrony przyrodniczej lub też obszarów istotnych w kontekście środowiska przyrodniczego. Ich peryferyjna lokalizacja nie powinna kolidować z kształtowaniem przeznaczenia terenów pod zabudowę, a ewentualna lokalizacja inwestycji w ich obrębie będzie się wiązać z dodatkowymi wymogami ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa ludności i ich mienia.



Rys. 13. Formy ochrony przyrody oraz tereny leśne na terenie gminy Malczyce (opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska i danych własnych)

2.2.2. Analiza SWOT

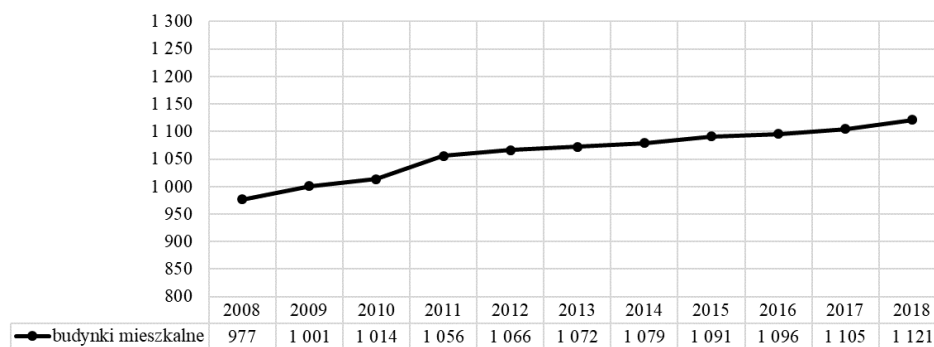
| MOCNE STRONY | SŁABE STRONY |
|---|---|
| Wysoki udział dobrych gleb, wysoki wskaźnik waloryzacji rolniczej | Niski udział lasów w ogólnej powierzchni gminy |
| Bliskość Odry, potencjał rozwoju żeglugi i turystyki wodnej | Słabo rozwinięta infrastruktura turystyki i rekreacji |
| Korzystne warunki klimatyczne i agroklimatyczne | Niska emisja i zanieczyszczenie powietrza pochodzenia komunikacyjnego i komunalnego |
| Występowanie bogatych form ochrony przyrody, w tym obszarów Natura 2000 | |
| Bogate dziedzictwo kulturowe | |
| SZANSE | ZAGROŻENIA |
| Wzrost zainteresowania odnawialnymi źródłami energii | Wysoka antropopresja na grunty rolnicze o wysokich klasach |
| Wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe pod rozwój turystyki | Słaby stan infrastruktury wodnej i melioracyjnej |
| | Występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego |

2.3. Analizy społeczne

W opracowaniu analiz społecznych szczególną istotę odgrywają istniejące uwarunkowania społeczne na terenie gminy, w kontekście liczby ludności (omówiona w: 3.PROGNOZA DEMOGRAFICZNA), ale także obecne ruchy migracyjne oraz stan jakości życia mieszkańców wyrażony poprzez analizę struktury mieszkaniowej oraz dostępu do infrastruktury technicznej.

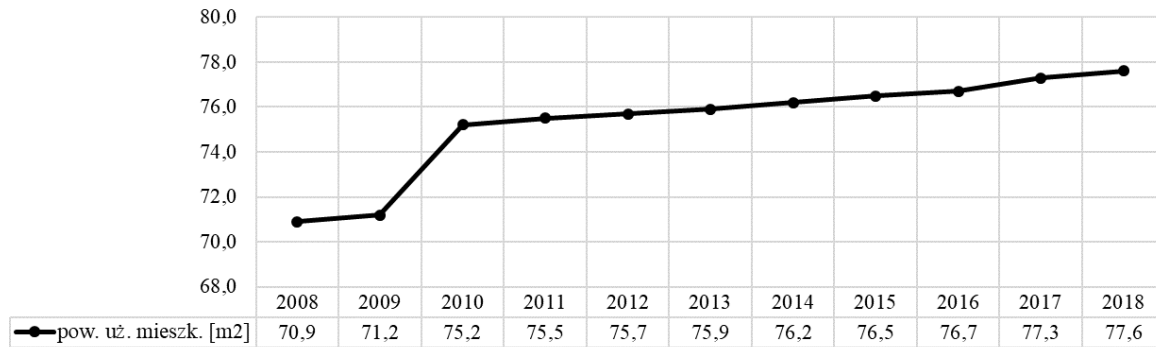
2.3.1. Struktura mieszkaniowa

Na terenie gminy Malczyce w 2018 roku odnotowano 1121 budynków mieszkalnych. Rok do roku wartość ta wzrasta, jednak natężenie zjawiska powstawania nowych budynków nie jest intensywne – jak na Rys. 14.



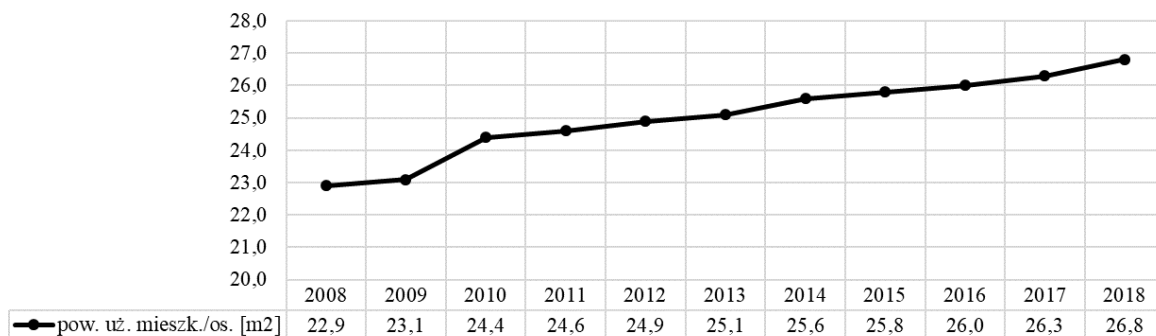
Rys. 14 Liczba budynków mieszkalnych na terenie gminy Malczyce w latach 2008-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Ogólną tendencją jest wzrastająca przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania. Wynika to bezpośrednio z powstawania nowych mieszkań o większej powierzchni użytkowej, ale nie jest to jedyny możliwy rezultat wzrostu tego wskaźnika. Innymi mogą być m.in. rozbudowa istniejących domów oraz łączenie istniejących mieszkań. Jednak w odniesieniu do gminy Malczyce, ostatni przykład należy uznać za marginalny w związku z niskim udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Malczyce, w kontekście gmin w jej sąsiedztwie, odnotowały najwyższy przyrost tego wskaźnika w ostatniej dekadzie (109,4%) – jak na Rys. 15.



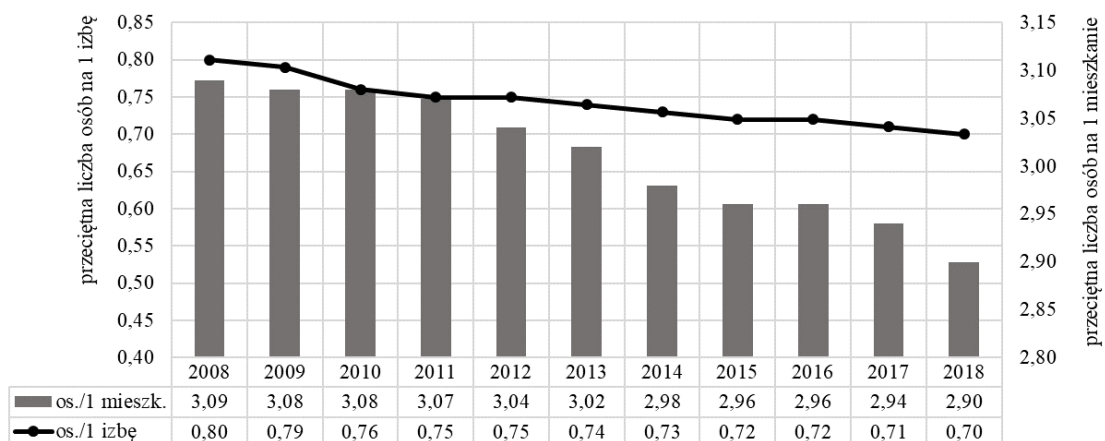
Rys. 15 Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Malczyce w latach 2008-2018
(opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Podobne tendencje wykazują również wartości wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę – jak na Rys. 16. Jednak wzrost wartości tego wskaźnika jest bardziej dynamiczny. Składową tego może być fakt, że liczba osób przypadających na jedno mieszkanie stale spada i jest związana z sytuacją demograficzną (dane dotyczące umieralności) bądź sytuacją migracyjną – stale przeprowadzki. Skutkuje to zmniejszeniem liczby osób zameldowanych w ramach pojedynczego mieszkania. Związany jest z tym również fakt zmiany modelu zachowań społecznych, w których współcześnie dominują rodziny w typie nuklearnym, tzn. rodziny małe, zazwyczaj składające się z rodziców i jednego dziecka, a ich zachowania inwestycyjne związane z mieszkalnictwem przeważnie dążą do budowy domu. Skutkuje to właśnie wzrostem wartości omawianego wskaźnika. W efekcie można ocenić, że wzrost wartości przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę ma zarówno pozytywne jak i negatywne rezultaty wpływające na sposób zagospodarowania przestrzeni. Gmina Malczyce, osiągnęła jeden z najwyższych przyrostów wielkości przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania (117,0%) w zestawieniu z gminami sąsiadującymi.



Rys. 16 Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę w gminie Malczyce w latach 2008-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

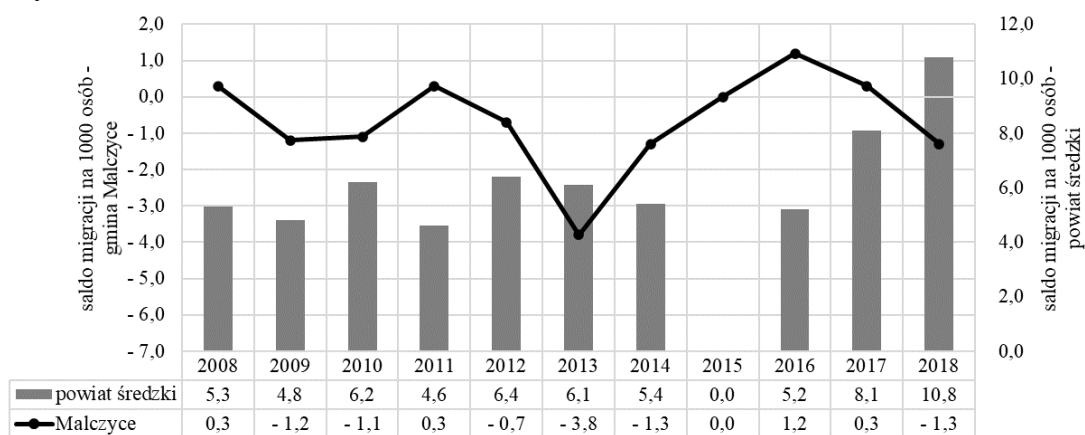
Potwierdzeniem tezy dotyczącej wpływu danych demograficznych skorelowanych z wartością wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę jest wartość przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie oraz wartość wskaźnika przeciętnej liczby osób na 1 izbę – jak na Rys. 16 i Rys. 17.



Rys. 17 Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie i na 1 izbę w gminie Malczyce w latach 2008-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

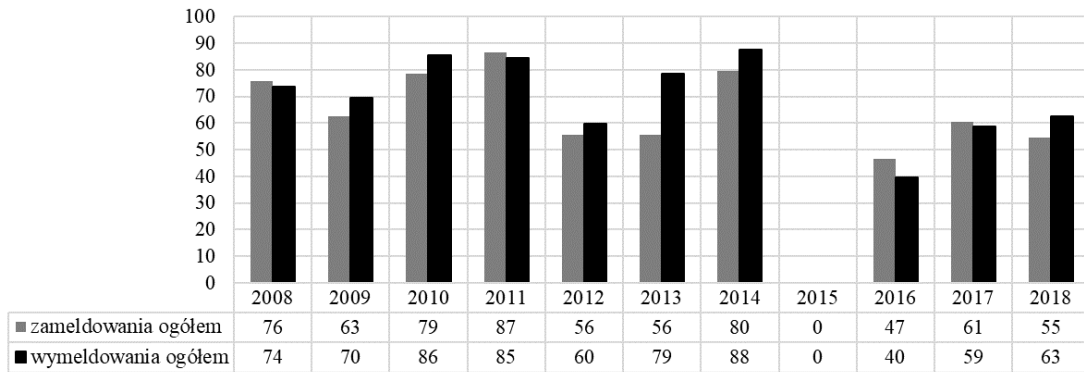
2.3.2. Migracje

Saldo migracji na 1000 osób w gminie Malczyce w ostatnich latach było w większości lat ujemne, jednak niewiele mniejsze niż 0. W 2018 roku wartość tego wskaźnika wynosiła -1,3 osoby, natomiast w 2008 roku +0,3 osoby. Wartości te we wszystkich gminach fluktuują i są zarówno dodatnie jak i ujemne, co nie wskazuje szczególnych tendencji w tym zakresie. Agregacja danych do poziomu powiatów pokazuje, że powiat średzki jako jedyny wykazuje tendencje wzrastające i uzyskuje bardzo wysokie wartości dodatnie w zakresie migracji (zarówno wewnętrznych jak i zewnętrznych) – w 2018 roku wartość ta osiągnęła +10,8 osób – jak na Rys. 18.



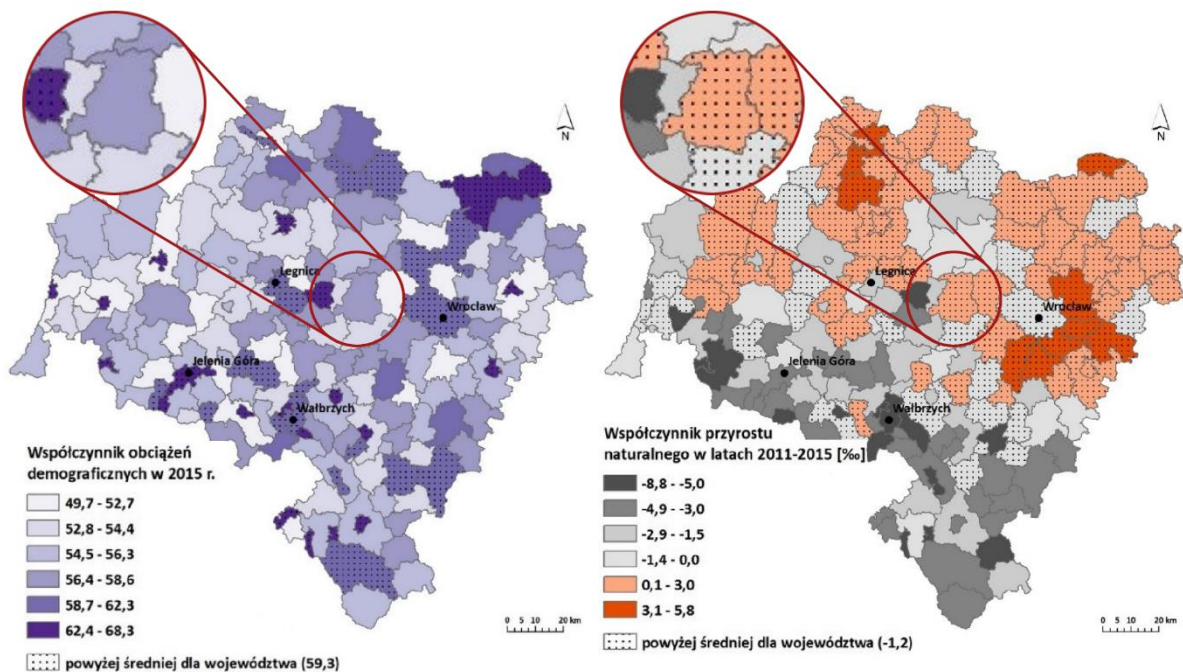
Rys. 18 Saldo migracji na 1000 osób w gminie Malczyce i powiecie średzkim w latach 2008-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

W ostatniej dekadzie na terenie gminy Malczyce przeważały wymeldowania ogółem nad zameldowaniami ogółem – jedynym wyjątkiem jest rok 2016 kiedy przeważały zameldowania – jak na Rys. 19. Wartości te są jednak bardzo zbliżone do siebie, zatem bilans zdaje się być stabilny w analizowanym okresie. Ze względu na brak danych w 2015 roku – dane w tym roku nie zostały zaprezentowane.



Rys. 19 Zameldowania i wymeldowania w gminie Malczyce w latach 2008-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Na terenie województwa dolnośląskiego mamy do czynienia ze względnie niekorzystną sytuacją demograficzną, co prezentuje współczynnik obciążeń demograficznych (liczba osób w wieku nieprodukcyjnym przypadająca na 100 osób w wieku produkcyjnym) – gmina Malczyce w odniesieniu do całego województwa osiąga wartości zbliżone do średniej województwa w 2015 roku – jak na Rys. 20. Natomiast w zakresie przyrostu naturalnego (różnica między urodzeniami żywymi i liczbą zgonów na 1000 mieszkańców) gmina Malczyce zbliża się do wartości średniej województwa (-1,2%) i plasuje się w przedziale od -2,9% do -1,5% - również na Rys. 20.



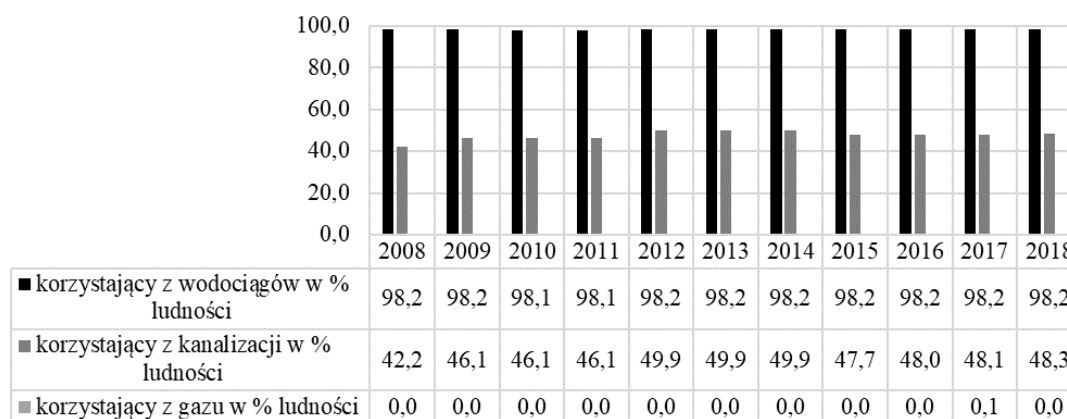
Rys. 20 Współczynnik obciążeń demograficznych (po lewej) i przyrostu naturalnego (po prawej) w województwie dolnośląskim (opracowanie własne na podstawie Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017b)

2.3.3. Infrastruktura techniczna

W kontekście planowania rozwoju, prócz stanu społeczno-ekonomicznego gminy oraz zabezpieczenia terenów pod różnego typu inwestycje, istotne jest również zwrócenie uwagi na funkcje obsługujące podstawowe formy zagospodarowania. Wiąże się to przede wszystkim z występowaniem infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym, w świetle dostępnych danych statystycznych w pierwszej kolejności poddano analizie dostępność gmin do infrastruktury technicznej. Na Rys. 21 przedstawiono dostęp do systemów infrastruktury technicznej na terenie gminy Malczyce w latach 2008-2018. Gmina Malczyce posiada 98,2% obsługi mieszkańców systemem wodociągowym. Na terenie gminy Malczyce jest najniższy udział korzystających z kanalizacji w procencie ogółu ludności oraz najniższy udział budynków mieszkalnych podłączonych do kanalizacji w procencie ogółu budynków mieszkalnych w gminie, w odniesieniu do gmin sąsiadujących z Malczycami. Gmina Malczyce jest również jedyną gminą, której udział podłączania budynków mieszkalnych do sieci kanalizacyjnej spadł w przeciągu lat 2015-2018. Oznacza to, że nowopowstające budynki mieszkalne nie są podłączane do sieci kanalizacyjnej, a realizowane są na podstawie indywidualnych rozwiązań w tym zakresie.

Gmina Malczyce nie jest zgazyfikowana.



Rys. 21 Dostęp do infrastruktury technicznej w gminie Malczyce w latach 2008-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

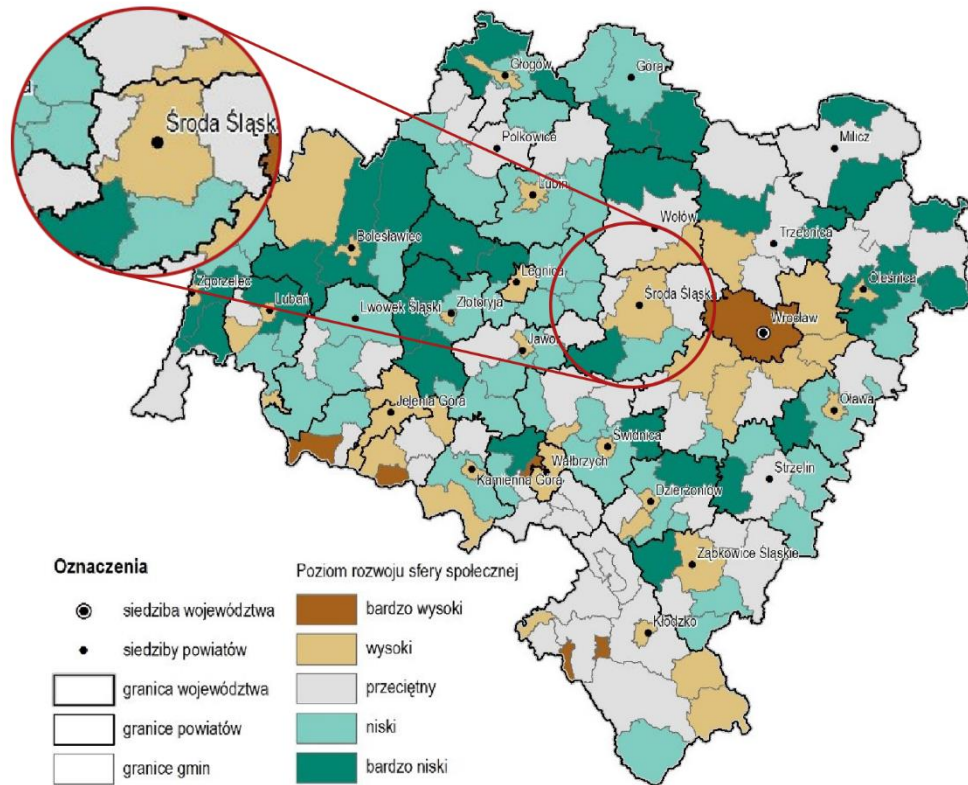
2.3.4. Infrastruktura społeczna

Analiza infrastruktury społecznej jest istotna w kontekście obsługi mieszkańców gminy w zakresie świadczenia usług podstawowych – usług publicznych. W tym celu posłużono się wyliczeniami poziomu rozwoju społecznego w ujęciu syntetycznym za pośrednictwem opracowania Instytutu Rozwoju Terytorialnego (2017b). W ramach prac nad planem zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego przeprowadzono diagnozę społeczno-gospodarczą, w której wskazano zestaw wskaźników przy ocenie poziomu rozwoju sfery społecznej, w tym:

- Dzieci w wieku 3-5 lat przypadające na 1 miejsce w placówce wychowania przedszkolnego,
- Egzaminu gimnazjalne - średnie wyniki uczniów,
- Mieszkania na 1000 mieszkańców,
- Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę,
- Korzystający z instalacji w % ogółu ludności – kanalizacja,
- Korzystający z instalacji w % ogółu ludności - gaz sieciowy,
- Przychodnie na 10000 mieszkańców,
- Placówki stacjonarnej pomocy społecznej na 10000 mieszkańców,
- Osoby korzystające ze środowiskowej pomocy społecznej na 1000 mieszkańców,
- Czytelnicy bibliotek publicznych na 1000 ludności.

Syntetyczna ocena w oparciu o powyższe wskaźniki pozwoliła określić poziom rozwoju społecznego gmin województwa dolnośląskiego – jak na Rys. 24. Gmina Malczyce została

oceniona jako gmina o przeciętnym poziomie rozwoju sfery społecznej. W kontekście gęstej sieci osadniczej Dolnego Śląska, wysokiej konkurencyjności miast o zróżnicowanej wielkości, należy ocenić, że wynik gminy wiejskiej w kontekście jej otoczenia jest przyzwoity, niemniej jednak warto wskazać zapotrzebowanie na nowe inwestycje z zakresu infrastruktury społecznej, w tym usługi publiczne.



Rys. 22 Poziom rozwoju sfery społecznej gminy Malczyce w kontekście województwa dolnośląskiego (opracowanie własne na podstawie Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017b)

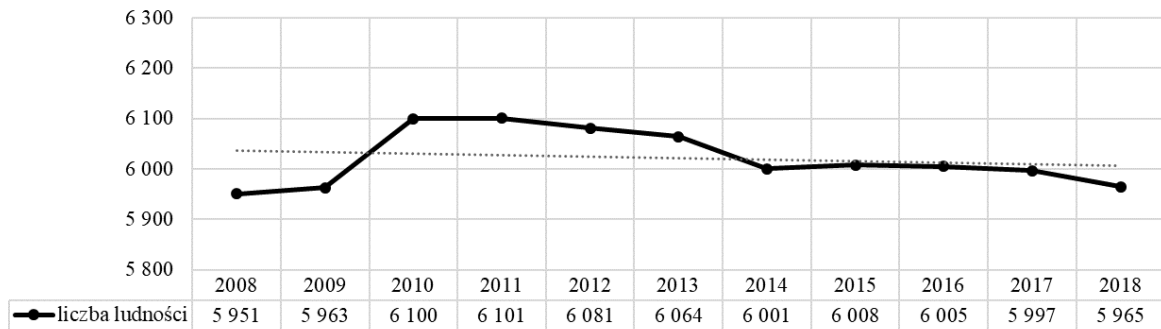
2.3.5. Analiza SWOT

| MOCNE STRONY | SŁABE STRONY |
|--|---|
| Niska stopa bezrobocia i malejący udział bezrobotnych w puli aktywnych zawodowo | Przeciętny rozwój usług publicznych, w tym edukacji i kultury |
| Poprawa warunków i jakości zamieszkania w ostatniej dekadzie. Wskaźniki dot. mieszkalnictwa na ponadprzeciętnym poziomie | Deficyt organizacji społecznych i niska aktywność społeczna mieszkańców |
| Dobre wyposażenie w infrastrukturę sportową | |
| SZANSE | ZAGROŻENIA |
| Sukcesywny wzrost wydatków na sport, rekreację oraz organizację wydarzeń integracyjnych | Stabilna, choć powoli malejąca liczba mieszkańców |
| Uruchomienie funduszu sołeckiego służącego aktywizacji i integracji społecznej | Ujemne saldo migracji w gminie, choć analogiczne do trendów dla województwa |
| Spadek liczby mieszkańców korzystających z pomocy społecznej | Starzejące się społeczeństwo oraz malejący udział osób w wieku produkcyjnym |
| Dodatnie saldo migracji w powiecie Średzkim, migracje z terenów miejskich na tereny wiejskie | Ujemny przyrost naturalny |

3. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

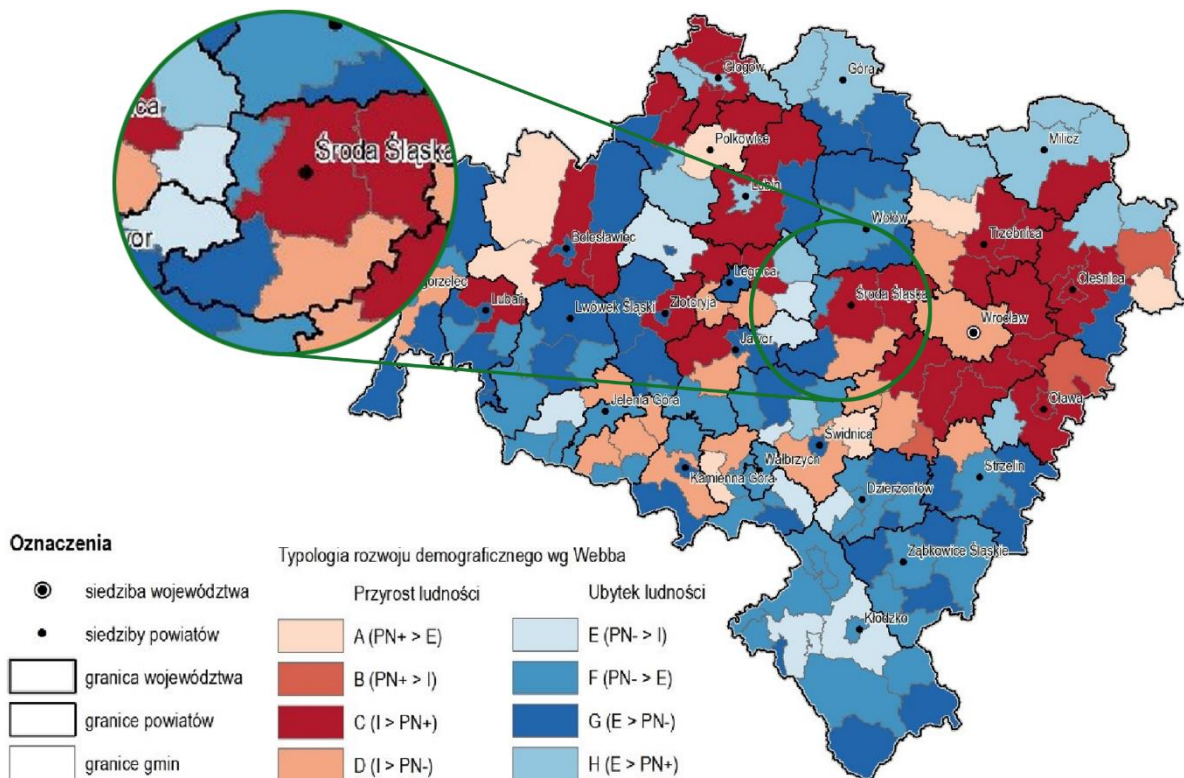
3.1. Dynamika zmian liczby ludności

W 2018 roku na terenie gminy Malczyce zameldowanych było 5965. Sytuacja demograficzna gminy jest raczej stabilna. Liczba ludności w ostatnich pięciu latach spadła o kilkadziesiąt osób, jednak wartość ta wciąż są bliskie liczbie 6000 mieszkańców. Wieloletnie utrzymanie podobnego poziomu liczby ludności gminy wskazuje na tendencje stagnacji demograficznej – jak na Rys. 23 z uwzględnieniem linii trendu.



Rys. 23 Liczba ludności gminy Malczyce w latach 2008-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

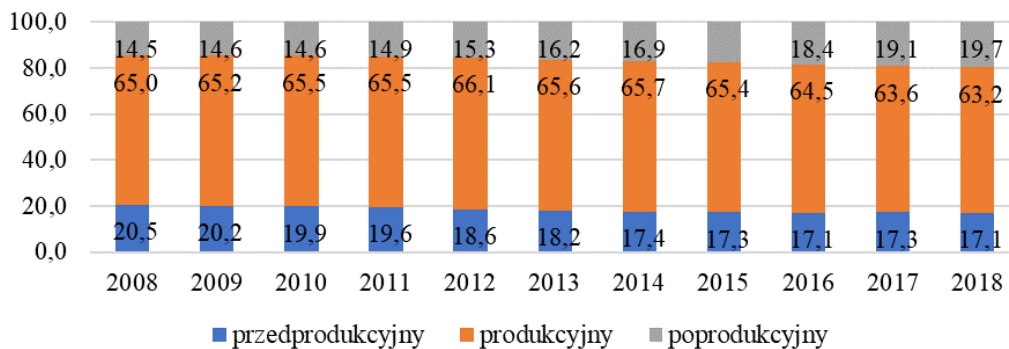
Współzależność zmniejszenia liczby ludności można również analizować w kontekście relacji między przyrostem naturalnym a przyrostem wędrownym – w odniesieniu do typologii Webba. W świetle analiz przeprowadzonych przez Instytut Rozwoju Terytorialnego (2017b), gminę Malczyce cechuje klasa G – gdzie emigracja ma większe znaczenie niż ubytek naturalny ($E > PN-$) – jak na Rys. 24.



Rys. 24 Rozwój demograficzny gminy Malczyce w kontekście województwa dolnośląskiego (opracowanie własne na podstawie Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017b)

W kontekście kształtowania zasad rozwoju przestrzennego ma to szczególne znaczenie. Wynik powyższej analizy oznacza, że istnieje możliwość zatrzymania emigracji po potencjalnym wprowadzeniu atrakcyjnych inwestycji, które zatrzymają odpływ ludności, zwiększając tym samym wartość wskaźnika salda migracji.

Ostatnia dekada jest niekorzystna dla gminy Malczyce w kontekście udziału poszczególnych, ekonomicznych grup wieku. Odnotowano znaczący przyrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym oraz zmniejszenie się udziału ludności w grupie wieku produkcyjnej i przedprodukcyjnej – jak na Rys. 25.



Rys. 25 Udział ludności w ekonomicznych grupach wieku w gminie Malczyce w latach 2008-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

3.2. Prognoza – założenia czasowe i metodyczne

W związku z art. 10 ust. 7 pkt 1 w *Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę* za zasadne uznano poddanie analizie prognozy demograficznej w odniesieniu do 30 letniej perspektywy czasowej. W związku z tym określając zapotrzebowanie na nową zabudowę maksymalnym terminem szacunków będzie rok 2050.

W odniesieniu do braków w ogólnodostępnych prognozach przeprowadzonych przez jednostki publiczne, w poniższych podrozdziałach w oparciu o metody analiz statystycznych przeprowadzono dodatkowe analizy mające na celu:

- wyprowadzenie wyników w prognozach do perspektywy czasowej uwzględniającej rok 2050,
- dezagregację danych z jednostek powiatowych na gminne,
- szacunki i uśrednienia uwzględniające różne scenariusze prognoz demograficznych.

Za szczególnie istotne uznano porównanie różnych prognoz demograficznych o różnym dorobku metodycznym, które uwzględnią zróżnicowane uwarunkowania w zakresie demografii, a następnie stanowią podstawę do porównania poszczególnych wyników.

3.3. Prognoza w oparciu o dane GUS

3.3.1. Estymacja danych dla Prognozy do 2030 roku

Główny Urząd Statystyczny (2017) opublikował Prognozę ludności gmin na lata 2017 – 2030. Prognoza zawiera agregaty danych na poziomie gmin. W związku z faktem, że założeniem czasowym *Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę* jest perspektywa 30-letnia sięgająca roku 2050, w opracowaniu niezbędne było sporządzenie odpowiednich szacunków, które uwzględnią tendencje demograficzne w założonym horyzoncie czasowym.

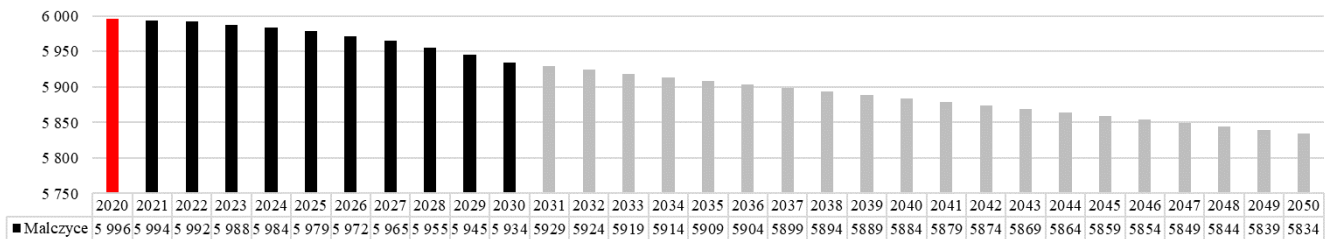
Szacunki przeprowadzono w oparciu o dwustopniową analizę. Pierwszą z nich była obserwacja przebiegu zmiennych (analiza kształtu wykresu) w celu oceny możliwych praw

określających zmienność zjawisk w czasie, a w efekcie w drugim kroku implementacji założeń teoretycznych prawa do prognozy. W tym kontekście zauważono, że zmienne w prognozie demograficznej nie mają charakteru liniowego, a przebieg zjawiska jest kojarzony z odwrotnymi wartościami prawa wzrostu wykładniczego, co znajduje potwierdzenie w procesach demograficznych (por. Kryczka 2019). W odniesieniu do analizy populacji w czasie, prawo przyjmuje postać:

$$(1) \quad P(t_2) = P(t_1) \times e^{\alpha \times \Delta t}$$

gdzie: $P(t_2)$ – populacja w docelowym horyzoncie czasowym,
 $P(t_1)$ – populacja w źródłowym horyzoncie czasowym,
 α – dynamika zmian procesów demograficznych,
 Δt – horyzont czasowy, ($\Delta t = t_2 - t_1$).

W pierwszej kolejności wyliczono średnią dynamikę zmian procesów demograficznych dla horyzontu czasowego 2017-2030, która w kolejnym kroku stanowiła podstawę do wyznaczenia perspektywy czasowej dłużej o kolejne 20 lat – zgodnie z wzorem (1).



Rys. 26 Prognoza demograficzna do 2050 roku - na podstawie prognozy GUS do 2030 roku (czerwony słupek – punkt wyjściowy, czarne słupki – dane z prognozy GUS do 2030, szare słupki – dane własne na podstawie analizy dynamiki zmian z prognozy GUS do 2030 roku)

W świetle prognozy Głównego Urzędu Statystycznego (2017) w gminie Malczyce do 2030 roku nastąpi ubytek liczby ludności do poziomu 5934 osób, a w konsekwencji w horyzoncie czasowym do 2050 roku postępować będzie zjawisko depopulacji do poziomu 5834 osób (spadek o 2,7% względem 2020 roku).

3.3.2. Estymacja danych dla Prognozy do 2050 roku

Główny Urząd Statystyczny (2014) opracował Prognozę dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050. Prognoza zawiera agregaty danych na poziomie powiatów. W związku z faktem, że założeniem *Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę*, ale także wymogiem ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest opracowanie bilansu w odniesieniu do granic administracyjnych gminy. Dlatego też niezbędne okazały się działania mające na celu dezagregację danych w jednostkach powiatowych (powiat średzki) na jednostkę gminną – gminę Malczyce.

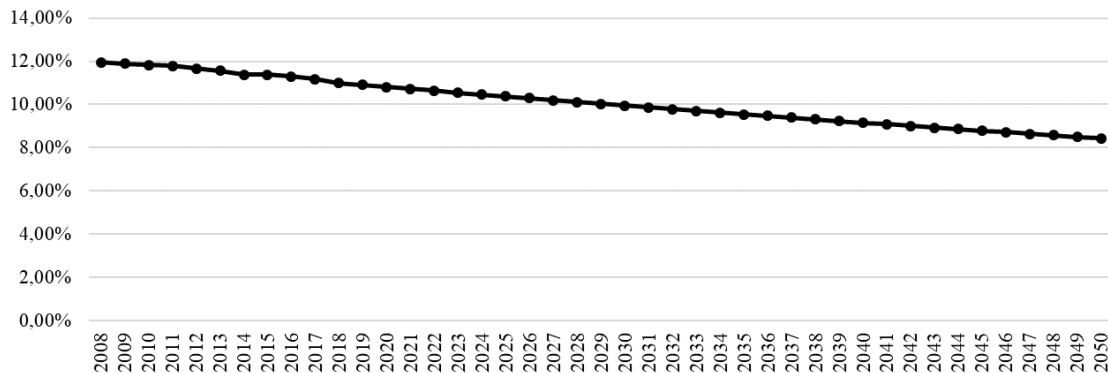
Powyższa argumentacja warunkuje potrzebę dezagregacji danych, według poniższych wariantów teoretycznych:

- dezagregacja danych bazująca na liniowej analizie udziału liczby ludności gminy Malczyce w ogóle ludności powiatu średzkiego w latach 2008-2018 (na podstawie danych GUS),

- dezagregacja danych bazująca na dynamicznej analizie udziału liczby ludności gminy Malczyce w ogóle ludności powiatu średzkiego w latach 2008-2050 na podstawie analizy dynamiki zmian w latach 2008-2018 (na podstawie danych GUS).

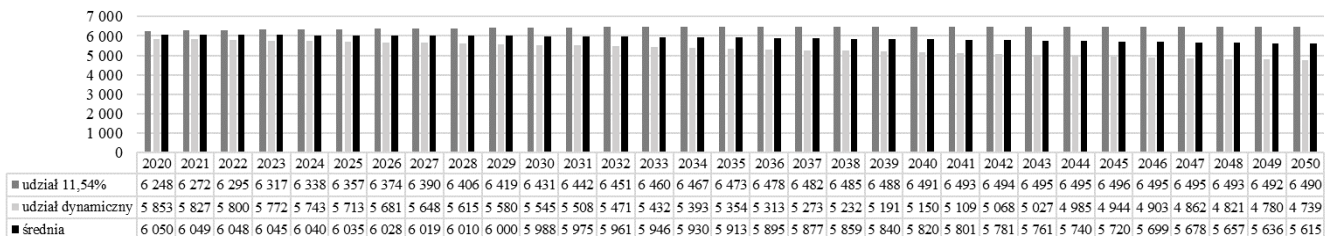
W odniesieniu do wariantu pierwszego, średni udział liczby ludności gminy Malczyce w powiecie średzkim w latach 2008-2018 wynosił 11,54%, co stanowiło podstawę do wyliczenia stałego udziału liczby ludności na tym poziomie do 2050 roku.

W odniesieniu do wariantu drugiego, przeprowadzono analizę dynamiczną na podstawie metodyki zgodniej z wzorem (1). W efekcie, na podstawie analizy określono, że udział liczby ludności gminy Malczyce w liczbie ludności powiatu średzkiego będzie malał z poziomu 11,94% w 2008 roku do poziomu 8,43% w 2050 roku – jak na Rys. 27.



Rys. 27 Dynamiczny udział liczby ludności gminy Malczyce w liczbie ludności powiatu średzkiego w latach 2008-2050

W efekcie tak przeprowadzonej analizy ustalono statyczny udział liczby ludności w gminie Malczyce względem ogółu ludności powiatu średzkiego oraz dynamiczny udział liczby ludności w gminie Malczyce względem ogółu ludności powiatu średzkiego. Finalnym krokiem było wyznaczenie średniej między dwoma wariantami – jak na Rys. 28.



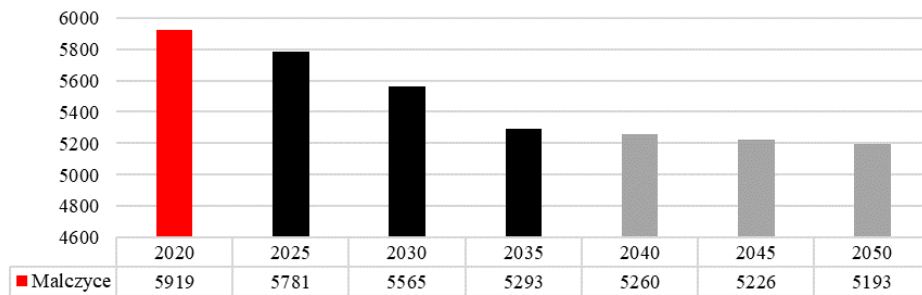
Rys. 28 Prognoza demograficzna do 2050 roku - na podstawie prognozy GUS do 2050 roku (ciemnoszare słupki – udział statyczny na poziomie 11,54%, jasnoszare słupki – udział dynamiczny, czarne słupki – dane własne na podstawie analizy dynamiki zmian z prognozy GUS do 2030 roku)

Średnia liczba ludności gminy Malczyce w 2050 roku według przeprowadzonej analizy wyniesie 5615 osób.

3.4. Prognoza w oparciu o dane IRT

Instytut Rozwoju Terytorialnego (2015) opracował *Prognozę demograficzną dla gmin województwa dolnośląskiego do 2035 roku*, w rocznikach 2020, 2025, 2030, 2035 w odniesieniu do analizy kohortowej. W związku z faktem, że założeniem czasowym Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jest perspektywa 30-letnia sięgająca roku 2050, w opracowaniu niezbędne było sporządzenie odpowiednich szacunków, które uwzględnią tendencje demograficzne w założonym horyzoncie czasowym. Analizę i szacunki

przeprowadzono zgodnie z metodyką opisaną w punkcie 3.3.1. Wyniki przedstawiono na poniższym wykresie.



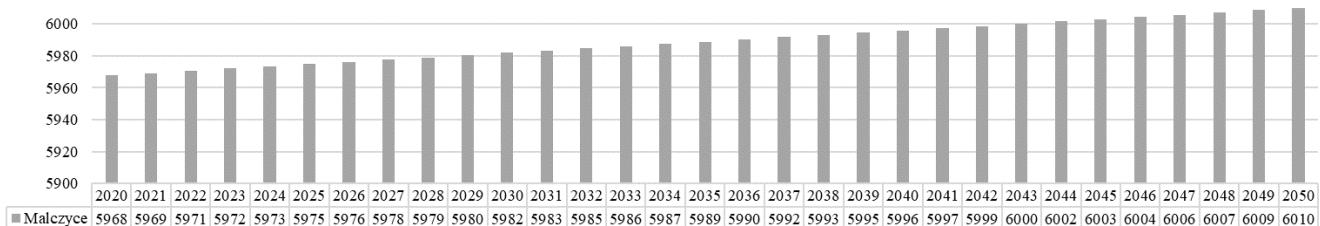
Rys. 29 Prognoza demograficzna do 2050 roku - na podstawie prognozy IRT do 2030 roku (czerwony słupek – punkt wyjściowy, czarne słupki – dane z prognozy IRT do 2030, szare słupki – dane własne na podstawie analizy dynamiki zmian z prognozy IRT do 2030 roku)

Przeprowadzona analiza wskazuje, że liczba ludności gminy Malczyce do 2050 roku, w świetle dynamiki zmian procesów demograficznych zawartych w opracowaniu Instytutu Rozwoju Terytorialnego, będzie wynosić 5193 osoby.

3.5. Prognoza w oparciu o dane własne

Przeprowadzone w powyższych punktach analizy dotyczące prognoz demograficznych bazują na danych wejściowych szacunkowej liczby ludności w odniesieniu do wyliczeń zawartych w prognozach. W opracowaniu jednak za istotne uznano wskazanie prognozy demograficznej, która nie będzie bazować wyłącznie na przekształconych wyliczeniach z istniejących prognoz demograficznych, ale także obranie danych wyłącznie jako liczba ludności gminy Malczyce. Skutkuje to sporządzeniem tzw. sporządzeniem prognozy wstecznej, dla której oblicza się odpowiednie wskaźniki do prognozy właściwej.

W związku z powyższym przeprowadzono analizę zmian procesów demograficznych w odniesieniu do danych w latach 2008-2018. Na podstawie analizy wstecznej wyznaczono wskaźnik dynamiki zmian tych procesów, a następnie na podstawie wzoru (1) przeprowadzono modelowanie liczby ludności na podstawie tak wyznaczonego wskaźnika dynamiki zmian – jak na Rys. 30.



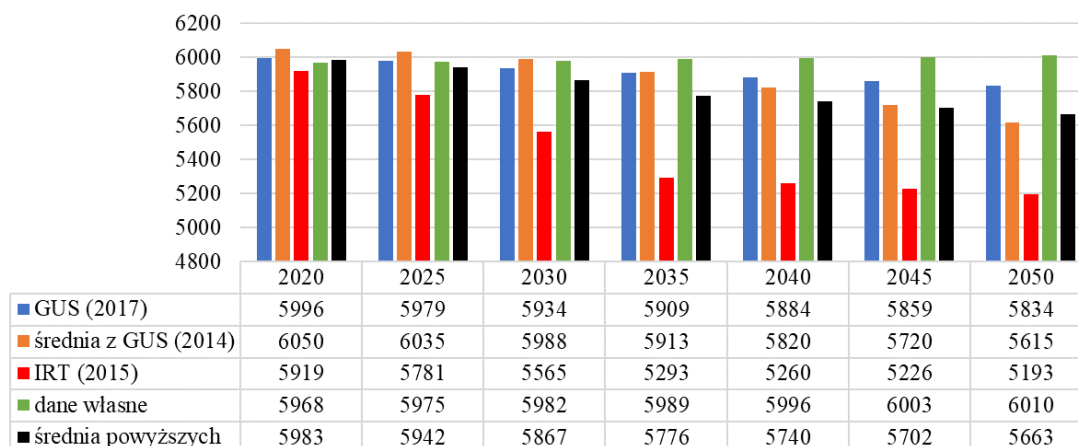
Rys. 30 Prognoza demograficzna gminy Malczyce do 2050 roku bazująca na danych statystycznych w latach 2008-2018.

W analizie uwzględnione zostały fluktuacje liczby ludności po 2008 roku. W efekcie wyznaczono, że w 2050 roku może wzrosnąć liczba ludności o ok. 45 osób. Mimo to, model tej prognozy pokazuje stagnację liczby ludności gminy Malczyce na podobnym poziomie.

3.6. Porównanie prognoz demograficznych

Niepewność procesów demograficznych wiąże się z szeregiem czynników statycznych i dynamicznych wpływających na sytuację demograficzno-społeczną. Przeprowadzone powyżej

prognozy można odczytywać w zróżnicowany sposób, np. jako scenariusze pozytywne i negatywne możliwe do zaistnienia na terenie gminy. Nie ma jednak jednoznacznych przesłanek możliwych do wskazania, który ze scenariuszów będzie poprawny. Warianty przeprowadzonych analiz demograficznych zilustrowano na Rys. 31.



Rys. 31 Zestawienie przeprowadzonych modelowań demograficznych na podstawie danych własnych i opracowań zewnętrznych

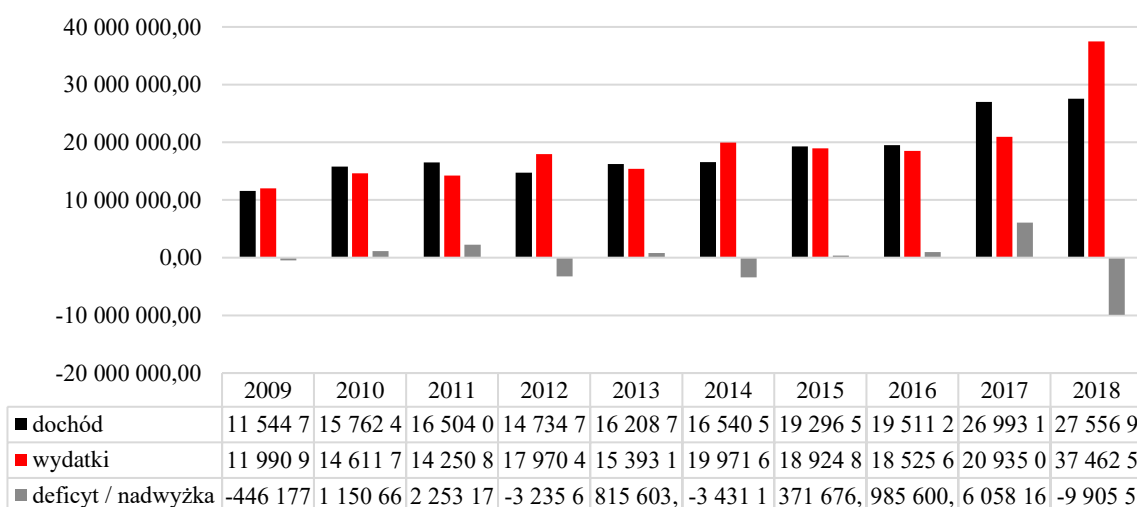
Na powyższym rysunku widoczne są trzy scenariusze. Pierwszy – negatywny uwzględniony przy analizie dynamiki zmian procesów demograficznych na podstawie prognozy IRT wykazuje sukcesywny odpływ liczby ludności i stałe się jej zmniejszanie (kolor czerwony na wykresie). Scenariusz pozytywny – oznaczony kolorem zielonym – to modelowanie własne na podstawie analizy danych statystycznych w latach 2008-2018. Należy jednak zauważyć, że pozytywność tego scenariusza związana jest jedynie z faktem, że na terenie gminy nie będą kontynuowane procesy depopulacji, a nastąpi stagnacja demograficzna gminy. Oraz trzeci scenariusz – umiarkowany – którego reprezentantami są wyniki modelowania na podstawie GUS, gdzie następują odpływy ludności, jednak nie tak duże jak w przypadku prognoz IRT. W związku z powyższym wskazaniem braku możliwości jednoznacznego stwierdzenia, który ze scenariuszy będzie poprawny w dalszym 30-letnim horyzoncie funkcjonowania gminy, wyciągnięto średnią arytmetyczną z wszystkich przeprowadzonych analiz, względem której będzie przeprowadzany bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

4. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym jednostka samorządu terytorialnego jaką jest gmina wykonuje zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność, a zachowanie jej samodzielności podlega ochronie sądowej. Zgodnie z wyżej wymienioną ustawą może wykonywać m.in. zadania w zakresie:

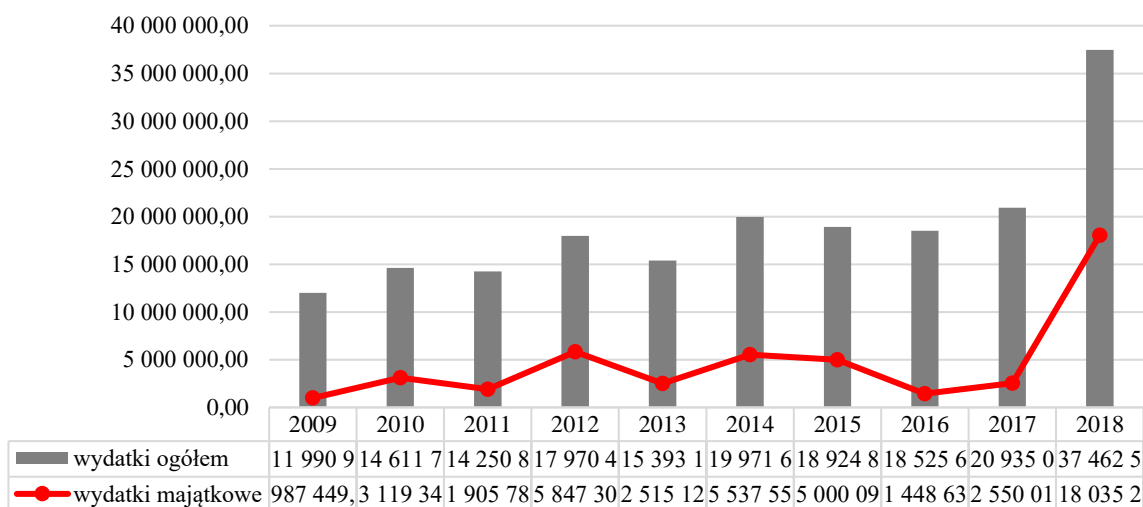
- gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi we władaniu gminy,
- dróg, ulic, mostów i placów gminnych,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
- kanalizacji,
- usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych,
- wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- telekomunikacji,
- lokalnego transportu zbiorowego,
- zieleni gminnej i zadrzewień,
- terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,
- ochrony zdrowia,
- edukacji publicznej,
- kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- cmentarzy.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy i zapewnienia odpowiednich warunków życia zadania własne gminy, po uprzedniej ocenie hierarchii celów i potrzeb z uwzględnieniem możliwości finansowych, realizowane są z dochodów własnych gminy, subwencji z budżetu państwa, dotacji celowych, udziałów w podatkach dochodowych stanowiących dochód budżetu państwa, kredytów i pożyczek.



Rys. 32 Dochody i wydatki budżetowe gminy ogółem w [zł] (Opracowanie własne na podstawie danych GUS)

W okresie dziesięcioletnim (2009-2018) dochód gminy Malczyce wzrósł z ponad 11 mln zł do ponad 27,5 mln zł, czyli o ponad 58% więcej w stosunku do roku 2009 – jak na Rys. 32. Wraz ze wzrostem dochodu gminy wzrosły również wydatki. Wydatki wzrosły z ok. 12 mln do ponad 37 mln w 2018 roku - o 68% więcej w porównaniu z bazowym rokiem 2009. Skala wzrostu wydatków gminy świadczy o zwiększeniu nakładów na inwestycje oraz sugeruje dalsze zwiększenie atrakcyjności oraz możliwości rozwojowych gminy. Na wydatki gminy składają się przede wszystkim wydatki majątkowe ogółem, wydatki bieżące ogółem, dotacje, świadczenia, wydatki bieżące jednostek budżetowych, w tym wydatki na obsługę długu i dotacje dla samorządów. Coroczny wynik budżetu gminy w ostatnich latach wahał pomiędzy deficytem, a nadwyżką. Poszczególne nadwyżki pozwalały na pokrycie deficytu budżetowego, a w ostateczności wyrównywały bilans finansowy w gminie. W latach 2015-2017 dochody gminy stopniowo wzrastały, przewyższając sumarycznie nakłady związane z wydatkami finansowymi, jednak sytuacja ta zmieniła się dynamicznie w roku 2018. Wydatki przekroczyły znacząco kwotę dochodów o prawie 10 mln. zł, co związane było ze zwiększeniem nakładów w sektorze gospodarki komunalnej i ochrony środowiska oraz kultury i ochrony dziedzictwa – jak na Rys.35. Z zebranych danych jasno wynika, że o ile w całej dekadzie wynikowy budżet gminy oscylował pomiędzy nadwyżką a deficytem, o tyle w ostatnich latach wydatki gminy znacząco przerosły dochody. Dalsze zwiększanie wydatków, przy utrzymującym się, choć stopniowo rosnącym dochodzie gminy powodować może wzrost bądź utrzymanie na stałym poziomie deficytu gminy w kolejnych latach.

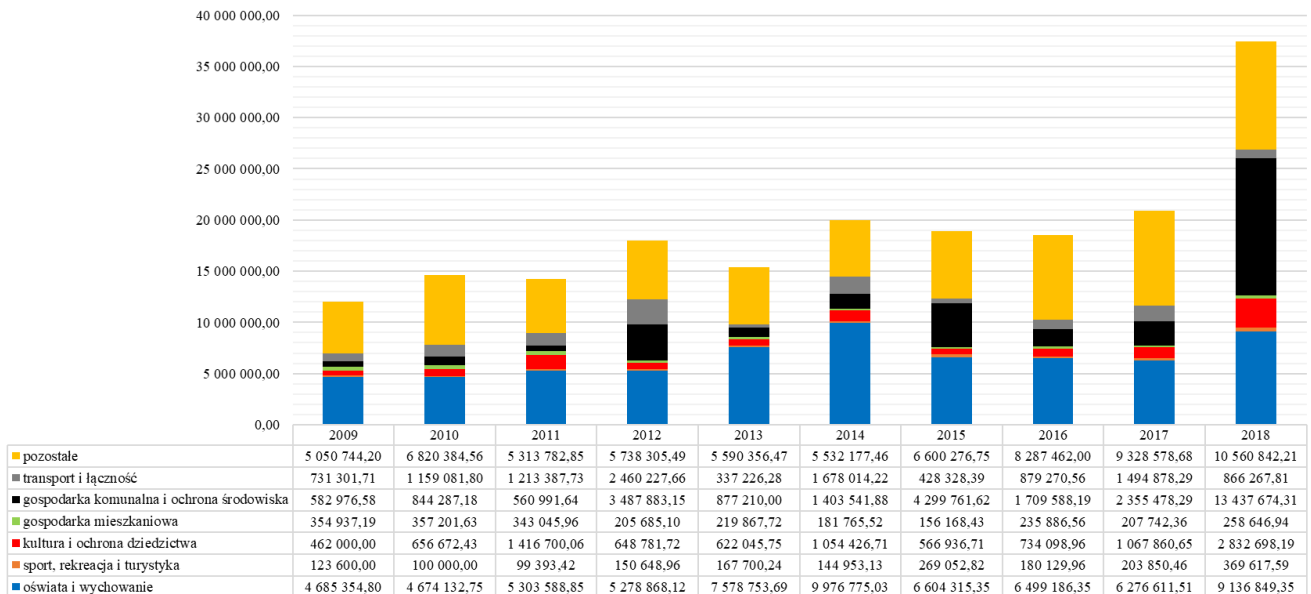


Rys. 33 Udział wydatków majątkowych w wydatkach ogółem w [zł] (Opracowanie własne na podstawie danych GUS)

W 2009 roku udział wydatków majątkowych w ogólnej puli wydatków gminy wynosił zaledwie 8%. W ostatniej dekadzie udział wydatków majątkowych stopniowo wzrastał i oscylował w przedziale od 1,45mld zł do 6 mln zł – jak na Rys. 33. W 2018 roku udział ten wzrósł do ponad 48%. Wzrost ten analogicznie do danych wykresu dochodów i wydatków powodować może w przyszłości zwiększenie sumarycznego deficytu gminy.

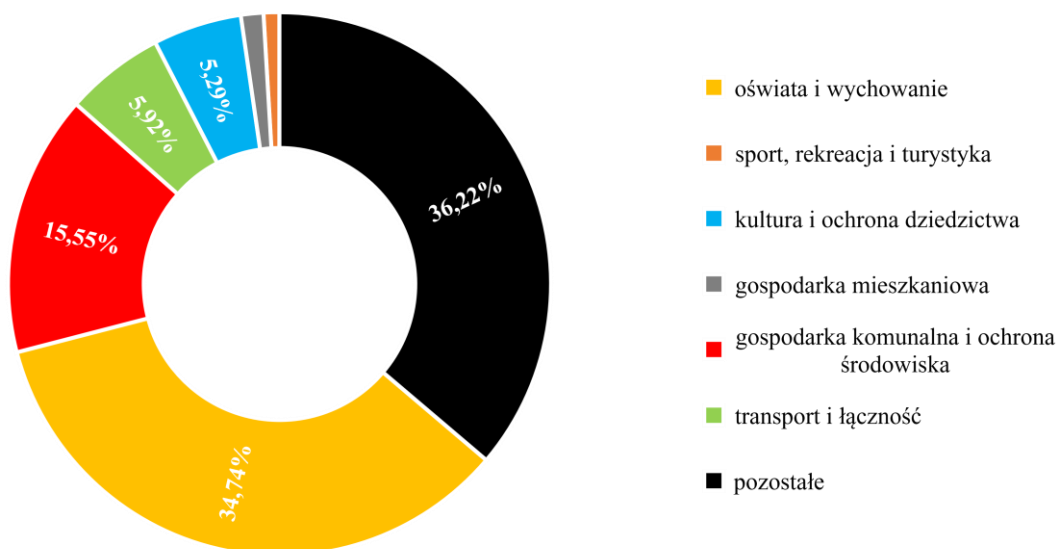
W strukturze wydatków gminy największy udział stanowiły wydatki pozainwestycyjne, związane np. z rolnictwem, pomocą społeczną i polityką rodzinną, ochroną zdrowia, handlem, administracją publiczną, bezpieczeństwem czy obsługą długu publicznego (Rys. 34). Wydatki te wyniosły sumarycznie w ciągu 10 lat ponad 68 mln zł, czyli ok 36% wszystkich wydatków. Drugim największym sektorem wydatków była oświata i wychowanie. Wydatki w ciągu 10 lat

wyniosły w tym przypadku ok. 66 mln zł, czy prawie 35% puli wszystkich wydatków. Najmniejsze zainwestowanie odbyło się w sektorze sportu i rekreacji, czyli ok. 1,8 mln zł, co stanowi zaledwie 0,95% wszystkich wydatków. Na transport i łączność, na które składa się budowa, bądź modernizacja infrastruktury drogowej oraz komunikacji wydano w ciągu dekady ponad 11 mln zł. Stanowi to nieco poniżej 6% wydatków we wszystkich sektorach.



Rys. 34 Struktura wydatków inwestycyjnych w poszczególnych latach w [zł] (Opracowanie własne na podstawie danych GUS)

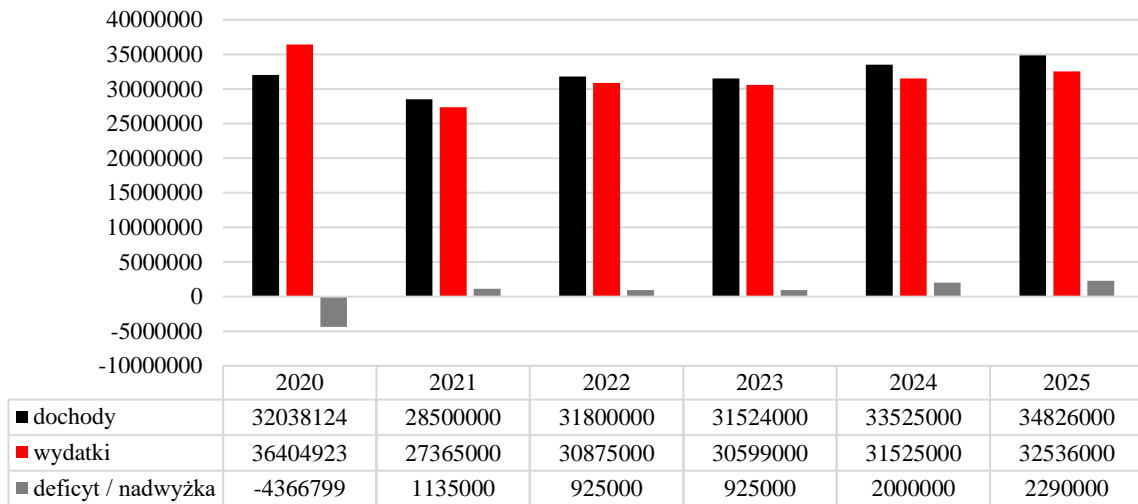
W 2018 roku praktycznie wszystkie wydatki podwoiły się w stosunku do wyjściowego roku 2009. Zauważalny jest natomiast sukcesywny wzrost wydatków związanych z gospodarką komunalną i ochroną środowiska. Na Rys. 35 przedstawiono strukturę wydatków inwestycyjnych w gminie Malczyce.



Rys. 35 Struktura wydatków inwestycyjnych w latach 2009-2018 (Opracowanie własne na podstawie danych GUS)

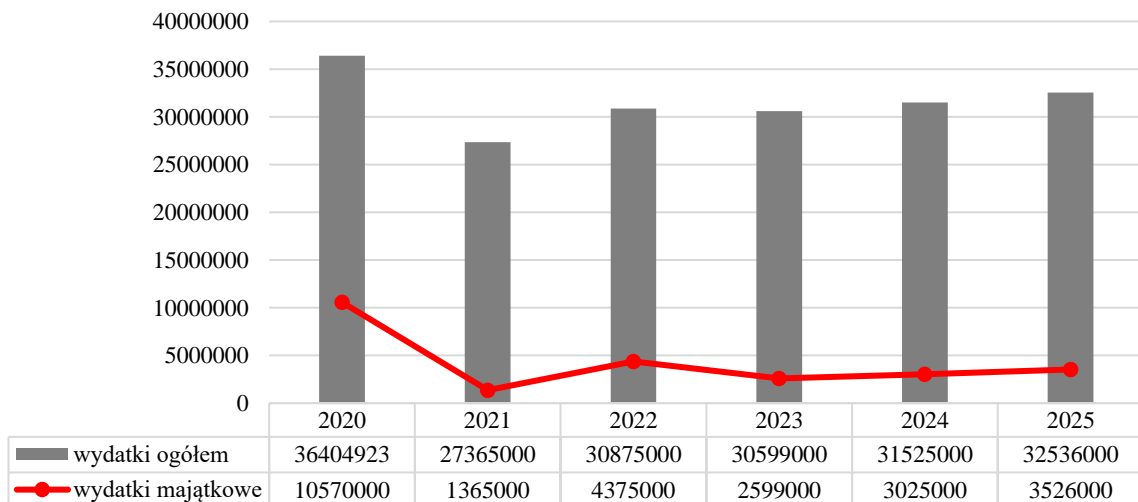
Na okres 5 lat gmina Malczyce zaplanowała dochody gminy oraz wydatki na mniej więcej stałym poziomie. Dochody gminy powinny oscylować wokół 27 – 30 mln zł, natomiast wydatki

w okolicach 25 – 29 mln zł. Budżet zaplanowany został w tym przypadku na takim poziomie, aby różnica między dochodami, a wydatkami oscylowała mniej więcej na stałym poziomie nadwyżki, wynoszącej ok. 1 mln zł rocznie – jak na Rys. 36.



Rys. 36 Prognozowane dochody i wydatki budżetowe gminy na lata 2019-2025 w [zł] (Opracowanie własne na podstawie danych Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Malczyce)

W Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Malczyce wydatki majątkowe nadal stanowić będą mniejszą część ogólnej puli wydatków gminy. Zakłada się ich stabilny, choć powolny wzrost od 14% w roku 2020 do 23% w roku 2025 – jak na Rys. 37.



Rys. 37 Prognozowane wydatki oraz udział wydatków majątkowych w gminie w latach 2019-2025 w [zł] (Opracowanie własne na podstawie danych Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Malczyce)

Wykres. Prognozowane wydatki oraz udział wydatków majątkowych w gminie w latach 2019-2025 [w zł]
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Malczyce

W najbliższym czasie gmina Malczyce zaplanowała szereg inwestycji, między innymi związanych z poprawą infrastruktury oraz modernizacją i utrzymaniem dróg, głównie poprzez przebudowę dróg i budowę chodników. Na ten cel, zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy na lata 2015-2022 przeznaczono 12 750 tys. zł wraz z dofinansowaniem o łącznej kwocie ok. 790 tys. zł (Tab. 3). Źródłem dofinansowania w tym przypadku będą Narodowy Program

Przebudowy Dróg Lokalnych, Regionalny Program Operacyjny 2014-2020, Fundusz Rolny oraz Dolnośląska Służba Dróg i Kolei. Inwestycje wodno-kanalizacyjne zaplanowane zostały w zakresie modernizacji oczyszczalni ścieków, budowy kanalizacji czy budowie przydomowych oczyszczalni ścieków. Źródłem dofinansowania w tym przypadku będzie Regionalny Program Operacyjny. W zakresie pozostałych inwestycji pojawiły się np. Rekultywacja wysypiska śmieci, modernizacje GOK, budowy świetlic, budowy boisk, zagospodarowaniu targowiska w Malczycach czy modernizacji cmentarza w Malczycach. Źródłem dofinansowania tych inwestycji są Regionalny Program Operacyjny Województwa Dolnośląskiego, Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz dotacje Ministerstwa Sportu i Turystyki.

Tab. 3 Przedsięwzięcia i inwestycje planowane na podstawie Strategii Rozwoju Gminy Malczyce na lata 2015-2022 (Opracowanie własne na podstawie Strategii Rozwoju Gminy Malczyce na lata 2015-2022)

| Nazwa inwestycji | Źródło dofinansowania | Wartość | | |
|--------------------------------|---|----------------|-------------------|--------------|
| | | całkowita [zł] | wkład własny [zł] | dotacje [zł] |
| Inwestycje drogowe | NPPDL, RPOW2014-2020, NPPDL. powiat średzki, DSDIK, Fundusz Rolny | 12745000 | 4850109 | 7895646 |
| Inwestycje wodno-kanalizacyjne | RPO, RPOW | 17500000 | 2600000 | 14900000 |
| Pozostałe inwestycje | RPO WD, RPOW 2014-2020, MsiT, NFOŚiGW, WFOŚiGW | 14500000 | 5065105 | 9434895 |

Reasumując, biorąc pod uwagę obserwowany wzrost wydatków gminy Malczyce, związany z szeregiem inwestycji planowanych bądź już rozpoczętych oraz na podstawie danych z Wieloletniej Prognozy Finansowej przewiduje się wzrost wydatków oraz dochodów, bądź ich ewentualną stałą wartość na przestrzeni kilku lat. W celu stworzenia niezbędnych wizji rozwoju gminy należy w kolejnych latach przewidzieć kilka niezbędnych inwestycji z zakresu:

- rozwój i modernizacji sieci drogowej
- dalszego rozwoju infrastruktury technicznej, w tym budowie kanalizacji i zaopatrzenia w sieć gazową,
- ochrony i wzmocnieniu systemu przyrodniczego,
- ochrony dziedzictwa kulturowego,
- rozwoju kultury, oświaty i edukacji,
- inwestycji i dotacji do odnawialnych źródeł energii,
- rozwoju sportu, turystyki oraz rekreacji,

Poszczególne wydatki, w tym wydatki majątkowe, czy wydatki na infrastrukturę techniczną, komunikację oraz usługi społeczne zawarte zostały w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2019-2025 (na podstawie uchwały Nr XVI/114/2020 Rady Gminy Malczyce z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie zmiany wieloletniej prognozy finansowej Gminy Malczyce). Wieloletnia Prognoza Finansowa stanowi dokument gminny, będący elementem uzupełniającym budżet gminy w okresie średniookresowej polityki finansowej.

Założenia strategiczne rozwoju gminy Malczyce wraz z Wieloletnią Prognozą Finansową są skorelowane z Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy Malczyce. Należy w dalszym ciągu, sukcesywnie kontynuować działania inwestycyjne związane z infrastrukturą techniczną oraz rozwojem usług publicznych, w tym infrastruktury społecznej.

5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

5.1. Zagregowana struktura terenów przeznaczonych pod zabudowę

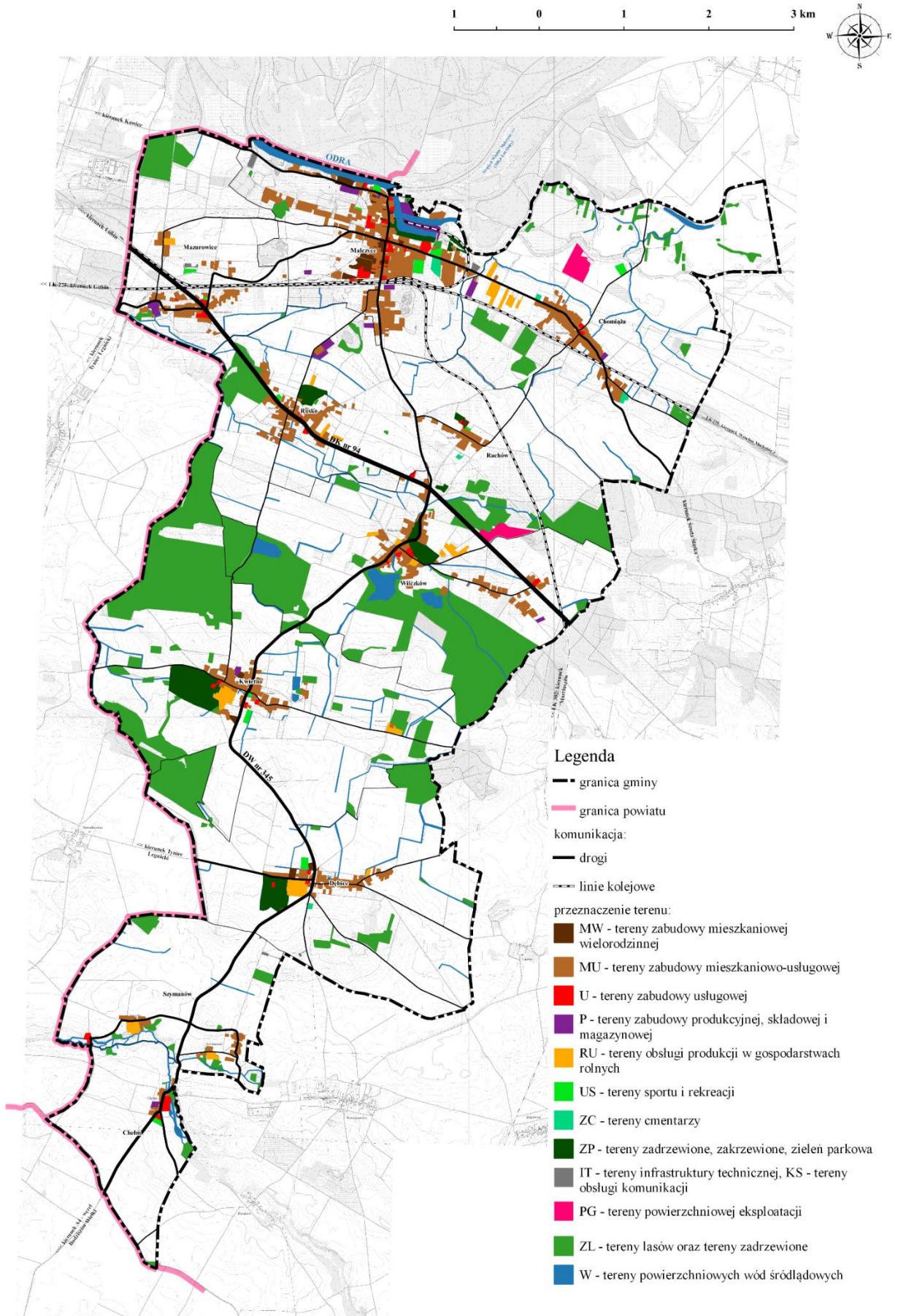
Na podstawie przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz przedstawionych możliwości finansowania gminy przeanalizowano maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy wyszczególnione w Tab. 4:

Tab. 4 Opis zagregowanej struktury istniejących terenów przeznaczonych pod zabudowę

| Funkcja | | |
|---|---|--------|
| Nazwa terenu z oznaczeniem | Opis | Udział |
| 1. Funkcja mieszkaniowa | | |
| tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW | ze względu na charakter gminy wyróżnić można pojedyncze przypadki tego typu zabudowy w kilku obrębach | 100% |
| tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - MU | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zagrodowa, powiązana z zabudową usługową; w ostatnich latach najczęściej realizowany typ zabudowy mieszkaniowej, w formie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych – wolnostojących; (podział na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji terenowej) | 85% |
| 2. Funkcja usługowa | | |
| tereny zabudowy usługowej - U | usługi publiczne związane z obsługą mieszkańców oraz usługi komercyjne związane ze wszystkimi kategoriami działalności usługowo-handlowej | 100% |
| tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - MU | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zagrodowa, powiązana z zabudową usługową; (podział na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji terenowej) | 15% |
| 3. Funkcja przemysłowa | | |
| tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - P | zabudowa związana z wyrobem dóbr, a także z obiektami ich składowania i magazynowania | 100% |
| tereny zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych - RU | zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, w ramach gospodarstw rolnych i hodowlanych | 100% |

W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej (Rys. 38) i późniejszej analizy terenów podane wartości w bilansie stanowią powierzchnie terenowe netto dla poszczególnych funkcji zabudowy. Z uwagi na odmienny charakter niektórych funkcji, w szacunkach zapotrzebowania na nową zabudowę nie uwzględniono:

- terenów sportu i rekreacji (US) – tereny wyodrębnione z ww. zabudowy usługowej ze względu na swój sportowo-rekreacyjny charakter, wynikający z lokalnych uwarunkowań;
- terenów cmentarzy (ZC) – zapotrzebowanie na miejsca pochówku wynikać będzie z odrębnych analiz, a ich usytuowanie musi brać pod uwagę lokalne uwarunkowania terenowe;
- terenów zadrzewionych, zakrzewionych, zieleni parkowej (ZP) – tereny rekreacyjne wyznaczana zgodnie z potrzebami społeczno-środowiskowymi;
- terenów obsługi komunikacji (KS) i infrastruktury technicznej (IT) – rezerwy terenowe zgodne z potrzebami sprawnej obsługi funkcjonowania gminy;
- terenów powierzchniowej eksploatacji (PG) – lokalizacja i zakres wynika z uwarunkowań geologicznych i udzielonych (bądź możliwych do udzielenia) koncesji na wydobycie kopaliny z istniejących złóż.

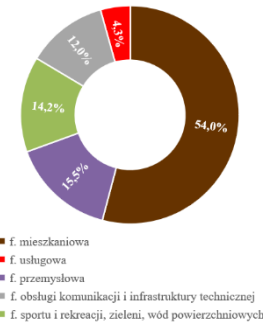


Rys. 38 Inwentaryzacja urbanistyczna gminy Malczyce

W celu uproszczonego zobrazowania trzech podstawowych funkcji przeanalizowano istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, badając udziały poszczególnych funkcji, w uzupełnieniu o obsługę komunikacyjną, infrastrukturę techniczną, sport i rekreację oraz z uwzględnieniem zieleni i wód powierzchniowych – jak w Tab. 5

Tab. 5 Istniejąca struktura funkcjonalna na terenie zainwestowanych obszarów gminy Malczyce

| Lp. | Funkcja | Udział [%] |
|-----|---|------------|
| 1. | mieszkaniowa | 54,0 |
| 2. | usługowa | 4,3 |
| 3. | przemysłowa | 15,5 |
| 4. | obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej | 12,0 |
| 5. | sportu i rekreacji, zieleni, wód powierzchniowych | 14,2 |



Źródło: Opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej

5.2. Planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod zabudowę

Przedstawione w rozdziale 5.1. zestawienie jest punktem wyjściowym do planowanej w przyszłości struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania oraz przyjętą strategię założono model rozwoju w oparciu o:

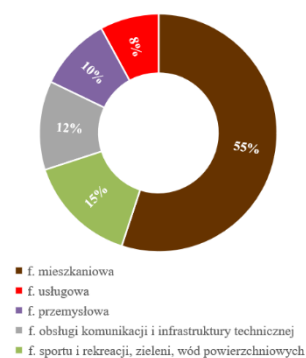
- **zwiększenie udziału funkcji usługowej** – zakładając zwiększenie dostępności do usług, szeroko pojętej rekreacji oraz miejsc pracy w ramach nowo realizowanych aktywności gospodarczych;
- **utrzymanie istniejących proporcji funkcji mieszkaniowej, transportowej i obsługi infrastruktury technicznej** – zakładając poprawę warunków mieszkaniowych poprzez zwiększenie dostępności do usług publicznych i komercyjnych, sportu i rekreacji, nie w wyniku nadmiernego zwiększania zasobów mieszkaniowych, a także utrzymując transportochłonność układów przestrzennych na dotychczasowym poziomie;
- **zwiększenie udziału funkcji sportu i rekreacji, zieleni, wód powierzchniowych** – zakładając dalszy rozwój terenów zieleni zmierzający do poprawy jakości życia mieszkańców, przy jednoczesnym założeniu zapewnienia dostępności do sportu i rekreacji w każdej wsi.

Ponadto należy również wskazać, że zwrócić uwagę należy na funkcje **przemysłu, składów i magazynów** należące do katalogu funkcji egzogenicznych, w związku z czym kształtowanie tej funkcji powinno przebiegać w inny sposób niż przedstawione założenia bilansowe. Ze względu na przebieg przez gminę drogi krajowej nr 94 oraz występowanie wielu atraktorów inwestycji przemysłowych (zobacz wnioski z opracowania: *Ocena możliwości wdrożenia nowych kierunków rozwoju gminy Malczyce w kontekście współczesnych trendów gospodarczych i funkcjonalno-przestrzennych*, Pach P. i in., 2020) w bilansie nie uwzględniono stref przemysłowych, które stanowią rezerwę terenową dla potencjalnego rozwoju aktywności gospodarczej w sąsiedztwie oddziału Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Ideowe założenia przeniesiono na zapis matematyczny, wprowadzając odpowiedni, planowany udział terenów w podziale na funkcje – jak w Tab. 6.

Tab. 6 Planowany udział funkcji w strukturze przestrzennej zainwestowanych obszarów gminy

| Lp. | Funkcja | Udział [%] |
|-----|---|------------|
| 1. | mieszkaniowa | 55,0 |
| 2. | usługowa | 8,0 |
| 3. | przemysłowa | 10,0 |
| 4. | obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej | 12,0 |
| 5. | sportu i rekreacji, zieleni, wód powierzchniowych | 15,0 |



5.3. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

5.3.1. Funkcja mieszkaniowa

Ze względu na potrzebę wyrażenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę poprzez powierzchnię użytkową, tereny związane z zabudową mieszkaniową zostały uogólnione do jednej kategorii funkcji mieszkaniowej. W celu oszacowania wyżej omawianego parametru przyjęto planowaną liczbę mieszkańców (PLM) gminy w roku 2050 oraz wskaźnik perspektywiczny, przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę.

Biorąc pod uwagę trzydziestoletnią perspektywę czasową, dla której określa się zapotrzebowania na nową zabudowę, planuje się systematyczne zwiększanie standardów życia mieszkańców, a tym samym do polepszania zasobów mieszkaniowych w gminie. Podstawowym wskaźnikiem ilustrującym standardy mieszkaniowe jest powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę. Według danych GUS w 2018 r. w gminie Malczyce wskaźnik ten wynosił 26,8 m² na osobę, co w kontekście danych dla kraju (28,2 m²/osoba) i Dolnego Śląska (29,7 m²) jest wartością przeciętną. Myśląc perspektywicznie oraz ustalając politykę przestrzenną na tak długi okres należy wziąć pod uwagę sukcesywny wzrost tego wskaźnika w ostatnich latach oraz ewentualne spowolnienie trendu zwykłego w przyszłości. Z globalnej perspektywy, istotne jest także dążenie do uzyskania standardów mieszkaniowych występujących w krajach bardziej rozwiniętych, w szczególności państw członkowskich Unii Europejskiej.

Analizując standardy mieszkaniowe w Unii Europejskiej, należy stwierdzić, że na obecną chwilę standardy zachodnich państw Europy są trudne do zrealizowania. Dlatego zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie jest ściśle związane w pierwszej kolejności z możliwością wyrównania średniej powierzchni użytkowej zabudowy na osobę do poziomu województwa, a w dalszej perspektywie do osiągnięcia wskaźnika perspektywicznego, przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę (PPUM) na poziomie około 45 m². Zgodnie z przyjętymi założeniami oszacowano zapotrzebowanie na nową zabudowę, które uwzględnia prognozę demograficzną dla gminy do 2050 roku. Powyższe założenia wyrażono w zapotrzebowaniu na nową zabudowę mieszkaniową – jak w Tab. 7.

Tab. 7 Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową

| Ludność gminy w 2018 roku | Przeciętna pow. użytkowa mieszkania na 1 osobę w 2018 roku [m ²] | Pow. użytkowa mieszkań w 2018 roku [m ²] |
|--|---|---|
| 5965 | 26,8 | 159 862 |
| Ludność gminy w 2048 roku (PLM) | Perspektywiczna, przeciętna pow. użytkowa mieszkania na 1 osobę w 2048 roku [m ²] | Perspektywiczna pow. użytkowa mieszkań w 2048 roku [m ²] (PPUM) |
| 5663 | 45 | 254 835 |
| Zapotrzebowanie na nową zabudowę [m²]: | | 254 835 - 159 862 = 94 973 |

Na podstawie przedstawionych szacunków PPUM wyniesie 254 835 m². W stosunku do obecnego wskaźnika z 2018 roku minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyniesie 94 973 m² powierzchni użytkowej.

W celu określenia minimalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w powierzchni terenowej, dla zabudowy mieszkaniowej przyjęto założenie, że przyszłe inwestycje mieszkaniowe realizowane będą przede wszystkim jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. W celu oszacowania wskaźnika gęstości zabudowy mieszkaniowej (600 m² powierzchni użytkowej na hektar) przyjęto następujące wskaźniki:

- średnia wielkość działki budowlanej – 2 000 m² (na podstawie analizy monitoringu inwestycji mieszkaniowych w formie zabudowy jednorodzinnej (1 500 m²) i zabudowy zagrodowej (3 500 m²), zakładając proporcję 3:1 w kontekście analizowanego trendu formy zamieszkania);
- przeciętna powierzchnia użytkowa budowanych domów do 2050 r. – 120 m² (na podstawie analizy danych GUS dotyczących przeciętnej powierzchni użytkowej budowanych domów w ostatnim dziesięcioleciu, z uwzględnieniem perspektywicznej, przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę w 2050 r.).

Tym samym, do roku 2050 minimalne zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy mieszkaniowej (TNZM) wyniesie ok. 158,3 ha powierzchni terenowej.

5.3.2. Funkcja usługowa

Usługi publiczne w gminie związane są z podstawową obsługą placówek kultury, oświaty, opieki społecznej i zdrowotnej oraz administracją. Szczególnie istotny udział powierzchniowy usług stanowią obiekty kultu, kościoły i kaplice. Usługi komercyjne to przede wszystkim handel, usługi drobne i biura. Suma wyżej wymienionych terenów tworzy część zagospodarowania gminy o funkcji usługowej.

Maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej wiąże się z prognozowaną liczbą mieszkańców i przewidywanym zapotrzebowaniem powierzchni zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo polityka gminy zmierza w kierunku zapewnienia mieszkańcom komfortowych warunków prowadzenia działalności usługowej i uzyskania zatrudnienia bez konieczności migracji w celach zarobkowych, zmniejszeniem poziomu bezrobocia oraz zaspokojeniem rosnącego popytu na nowe obiekty handlowe i usługi dostępne w komfortowej odległości od miejsca zamieszkania.

W celu określenia wskaźnika gęstości zabudowy usługowej oraz usług towarzyszących zabudowie usługowej przyjęto następujące parametry pozyskane z inwentaryzacji urbanistycznej istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- średnia wielkość działki budowlanej pod działalność usługową – 4500 m² (na podstawie analizy powierzchni nieruchomości gruntowych obiektów usługowych funkcjonujących na obszarze gminy oraz nowo realizowanych obiektów na obszarach wiejskich);
- przeciętna powierzchnia użytkowa budynków usługowych – 260 m² (na podstawie obliczeń średniej powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji budynków usługowych, skorygowaną o wskaźnik 0,8 powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni użytkowej).

Powyższe założenia wyrażono w zapotrzebowaniu na nową zabudowę usługową – jak w Tab. 8.

Tab. 8 Zapotrzebowanie na zabudowę usługową

| | |
|--|--------|
| Pow. terenowa usług w 2020 roku [ha] | 16,2 |
| Perspektywiczna pow. terenowa usług w 2050 roku [ha] | 47,9 |
| Pow. użytkowa usług w 2020 roku [m ²] | 9 360 |
| Perspektywiczna pow. użytkowa usług w 2050 roku [m ²] (PPUU) | 27 697 |
| Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową [m ²] | 18 337 |

Po uwzględnieniu wyżej wymienionych wskaźników oraz przyjęciu dalszego rozwoju gminy w oparciu o dążenie do uzyskania planowanych proporcji pomiędzy analizowanymi funkcjami (Tab. 6), perspektywiczna powierzchnia użytkowa usług (PPUU) wyniesie 27 697 m² powierzchni użytkowej. Z przeprowadzonych analiz wynika, że obecna powierzchnia użytkowa usług wynosi około 9 360 m². W konsekwencji, do roku 2050 minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową wyniesie 18 337 m² powierzchni użytkowej.

Tym samym, do roku 2050 minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową wyniesie ok. 31,7 ha powierzchni terenowej.

5.3.3. Funkcja przemysłowa

Gmina Malczyce ze względu na swój wiejski charakter jest obszarem lokalizacji działalności związanych nie tylko z pozarolniczym sektorem wyrobu dóbr. W tym przypadku prowadzone działalności i miejsca pracy są związane także z obsługą rolnictwa. Należy zaznaczyć, że sektor produkcji rolniczej to nie tylko indywidualne gospodarstwa rolne, ale także zatrudnienie w większych przedsiębiorstwach związanych z produkcją rolno-spożywczą. Ze względu na wcześniej zaznaczoną politykę gminy, w najbliższych latach dąży się do utrzymania niskiego poziomu bezrobocia oraz ograniczenia codziennych wyjazdów do pracy poza granice gminy. Gmina zmierza w kierunku zapewnienia komfortowych warunków prowadzenia działalności przez obecnych i przyszłych inwestorów oraz indywidualne gospodarstwa rolne.

W celu określenia wskaźnika gęstości zabudowy przemysłowej przyjęto następujące wskaźniki pozyskane z inwentaryzacji urbanistycznej istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- średnia wielkość działki budowlanej pod działalność przemysłową – 10 000 m² (na podstawie analizy średniej powierzchni nieruchomości gruntowych obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych i obsługi produkcji rolniczej funkcjonujących na obszarze gminy oraz nowo realizowanych obiektów na obszarach wiejskich);
- przeciętna powierzchnia użytkowa budynków o funkcji przemysłowej – 650 m² (na podstawie obliczeń średniej powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych i obsługi produkcji rolniczej, skorygowaną o wskaźnik 0,8 powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni użytkowej).

Powyższe założenia wyrażono w zapotrzebowaniu na nową zabudowę przemysłową – jak w Tab. 9.

Tab. 9 Zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową

| | |
|--|--------|
| Pow. terenowa przemysłu w 2020 roku [ha] | 58,3 |
| Perspektywiczna pow. terenowa przemysłu w 2050 roku [ha] | 59,9 |
| Pow. użytkowa przemysłu w 2020 roku [m ²] | 37 895 |
| Perspektywiczna pow. użytkowa przemysłu w 2050 roku [m ²] (PPUP) | 38 949 |
| Zapotrzebowanie na nową zabudowę przemysłową [m ²] | 1 054 |

Zakładając dalszy rozwój w oparciu o utrzymanie planowanych proporcji (Tab. 6) pomiędzy analizowanymi funkcjami, perspektywiczna powierzchnia użytkowa przemysłu (PPUP) wyniesie 38 949 m² powierzchni użytkowej. Obecna powierzchnia użytkowa przemysłu wynosi około 37 895 m². W konsekwencji, minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę przemysłową to 1 054 m² powierzchni użytkowej.

Tym samym, do roku 2050 minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę przemysłową wyniesie ok. 1,6 ha powierzchni terenowej.

5.3.4. Podsumowanie zapotrzebowania na nową zabudowę

W oparciu o powyższe analizy oraz uwzględniając niepewność procesów rozwojowych przyjęto możliwość zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% minimalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę. Uzyskując tym samym maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy – jak w Tab. 10.

Tab. 10 Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje

| Lp. | Funkcja | Perspektywiczna pow. użytkowa [m ²] | Minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę | | Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę | |
|-----|--------------|---|--|-------|---|-------|
| | | | [m ² pow. użytkowej] | [ha] | [m ² pow. użytkowej] | [ha] |
| 1. | mieszkaniowa | 254 835 | 94 973 | 158,3 | 123 465 | 205,8 |
| 2. | usługowa | 27 697 | 18 337 | 31,7 | 23 838 | 41,3 |
| 3. | przemysłowa | 38 949 | 1 054 | 1,6 | 1 371 | 2,1 |

5.4. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

W celu oszacowania chłonności obszarów o w pełni wykształconej i zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wzięto pod uwagę części zainwestowane poszczególnych jednostek urbanistycznych. Zidentyfikowano 15 struktur funkcjonalno-przestrzennych z:

- wykształconą formą zainwestowania,
- dostępem do sieci transportowej,
- dostępem do infrastruktury technicznej.

Rozkład przestrzenny obszarów o w pełni wykształconych strukturach funkcjonalno-przestrzennych, wyznaczonych na podstawie wyżej wymienionych założeń przedstawia Rys. 40.

Przeprowadzona inwentaryzacja dała możliwość dokładnego podziału struktury funkcjonalno-przestrzennej z wykształconą formą zainwestowania na istniejące zainwestowanie

i wolne tereny, predysponowane w pierwszej kolejności pod zainwestowanie. Analiza prezentowana poniżej wykazała, że proporcje między zainwestowanymi częściami wsi a tzw. „lukami w zabudowie”, rozkładają się równomiernie we wszystkich jednostkach urbanistycznych, a tereny możliwe i predysponowane do zainwestowania zajmują łącznie około **208 ha** powierzchni terenowej brutto. Poniżej omówiono rozkład tych terenów w odniesieniu do analizowanych funkcji. Uznano za zasadne podzielenie „luk w zabudowie” w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zgodnie z założeniem planowanej struktury przestrzennej – jak w Tab. 11. Łączna powierzchnia pod zainwestowanie w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi 73%. Pozostałe 27% powierzchni przeznaczona jest na funkcje obsługujące, tzn. komunikację, zieleń, sport i rekreację oraz infrastrukturę techniczną, zgodnie z założeniami w pkt. 5.1.

Tab. 11 Planowany podział struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszarze „luk w zabudowie” w ramach obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

| Lp. | Funkcja | Udział [%] |
|-----|--------------|------------|
| 1. | mieszkaniowa | 55 |
| 2. | usługowa | 8 |
| 3. | przemysłowa | 10 |
| 4. | pozostałe | 27 |

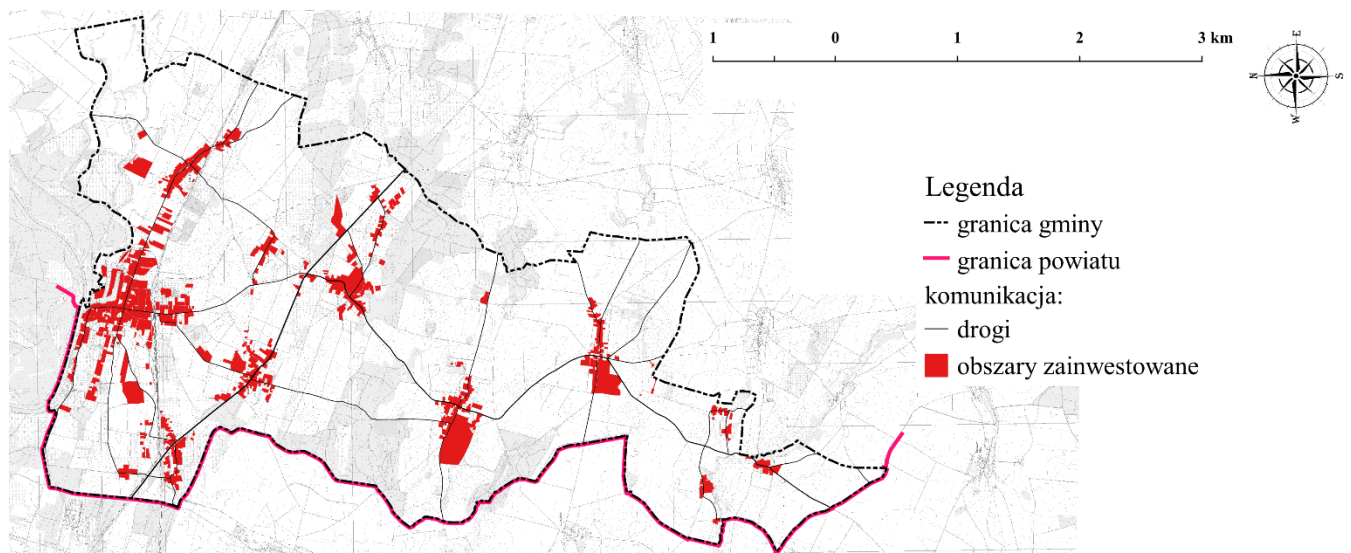
W celu lepszego zrozumienia chłonności obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na następnej stronie zobrazowano ciąg przyczynowo-skutkowy ich kształtowania, tzn.:

- wyznaczenie obszarów zainwestowanych na terenie gminy (Rys. 39),
- określenie granic obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w odniesieniu do omówionych powyżej zasad (Rys. 40),
- wyznaczenie „luk” w zabudowie jako różnicy między obszarami zainwestowanymi i obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (Rys. 41).

5.4.1. Funkcja mieszkaniowa

Zgodnie z przyjętymi proporcjami funkcja mieszkaniowa powinna oscylować w granicach 55% całkowitej powierzchni zainwestowania, daje to około 134,43 ha (1 344 327 m²) powierzchni terenowej netto. W celu określenia chłonności, wyrażonej w powierzchni użytkowej budynków, dla zabudowy mieszkaniowej przyjęto założenie, że przyszłe inwestycje mieszkaniowe realizowane będą przede wszystkim w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. W celu oszacowania wskaźnika gęstości zabudowy mieszkaniowej (600 m² powierzchni użytkowej na hektar) przyjęto następujące wskaźniki:

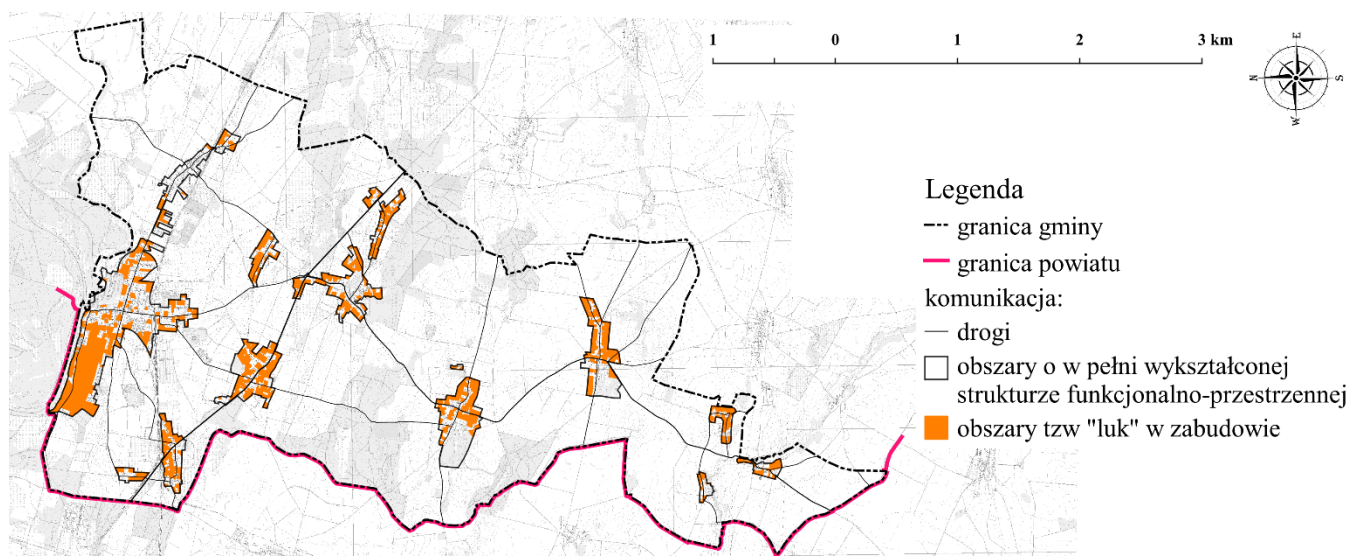
- średnia wielkość działki budowlanej – 2 000 m² (na podstawie analizy monitoringu inwestycji mieszkaniowych w formie zabudowy jednorodzinnej (1 500 m²) i zabudowy zagrodowej (3 500 m²), zakładając proporcję 3:1 w kontekście analizowanego trendu formy zamieszkania);
- przeciętna powierzchnia użytkowa budowanych domów do 2050 r. – 120 m² (na podstawie analizy danych GUS dotyczących przeciętnej powierzchni użytkowej budowanych domów w ostatnim dziesięcioleciu, z uwzględnieniem perspektywicznej, przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę w 2050 r.).



Rys. 39 Obszary zainwestowane na terenie gminy Malczyce



Rys. 40 Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na terenie gminy Malczyce



Rys. 41 "Luki" w zabudowie na terenie gminy Malczyce

Zgodnie z przyjętymi wskaźnikami powierzchnia użytkowa nowej zabudowy mieszkaniowej w ramach chłonności „luk w zabudowie” obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyniesie 80 660 m² powierzchni użytkowej.

5.4.1. Funkcja usługowa

Zgodnie z przyjętymi proporcjami funkcja usługowa powinna oscylować w granicach 8% całkowitej powierzchni zainwestowania. Z przeprowadzonych szacunków wynika, że tereny wolne i predysponowane pod zabudowę usługową, w ramach „luk w zabudowie”, zajmują około 19,55 ha (195 538 m²) powierzchni terenowej netto. Przyjmując wcześniej ustalony wskaźnik gęstości zabudowy usługowej oraz usług towarzyszących zabudowie usługowej (578 m² powierzchni użytkowej na hektar) **powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej w ramach prognozowanej chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej powinna wynieść 11 298 m² powierzchni użytkowej.**

5.4.2. Funkcja przemysłowa

Zgodnie z przyjętymi proporcjami tereny niezainwestowane w ramach zwartego układu funkcjonalno-przestrzennego powinny wynosić ok. 10%, a z założenia możliwe do przeznaczenia pod funkcję przemysłową zajmują około 24,44 ha (244 423 m²) powierzchni terenowej netto. Przyjmując wcześniej ustalony wskaźnik gęstości zabudowy przemysłowej (650 m² powierzchni użytkowej na hektar) **powierzchnia użytkowa zabudowy produkcyjnej i obsługi rolnictwa w ramach prognozowanej chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej powinna wynieść około 15 888 m².**

5.5. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Uzupełnieniem wyżej przedstawionej analizy są dane dotyczące możliwej powierzchni zabudowy, wyznaczonej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenach jeszcze niezainwestowanych, położonych w sąsiedztwie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obszar gminy w całości pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, lecz w poniższych wyliczeniach uwzględniono te przeznaczenia terenów, które umożliwiają realizację zabudowy, ale nie pokrywają się z terenami wyznaczonymi w poprzednim punkcie, w ramach w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że takich przypadków na terenie gminy jest wiele, i stanowią one tym samym istotny udział całkowitej chłonności obszarów możliwych pod zabudowę. Należy jednak wziąć pod uwagę, że całościowe pokrycie gminy miejscowymi planami względnie umożliwia zrównoważony rozwój i kontrolę nad działaniami inwestycyjnymi w gminie.

W celu lepszego zrozumienia chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zobrazowano na Rys. 42 tereny z planów miejscowych przeznaczonych pod różne formy zainwestowania z podziałem na tereny w obrębie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i tereny poza.

Poniższe analizy opierają się na wyszczególnionych częściach przeznaczeń terenów jeszcze niezainwestowanych (ok. 410 ha), a przeprowadzone obliczenia dały podstawę do oszacowania

powierzchni użytkowej budynków możliwych do realizacji w przyszłości, z podziałem na analizowane funkcje – jak w

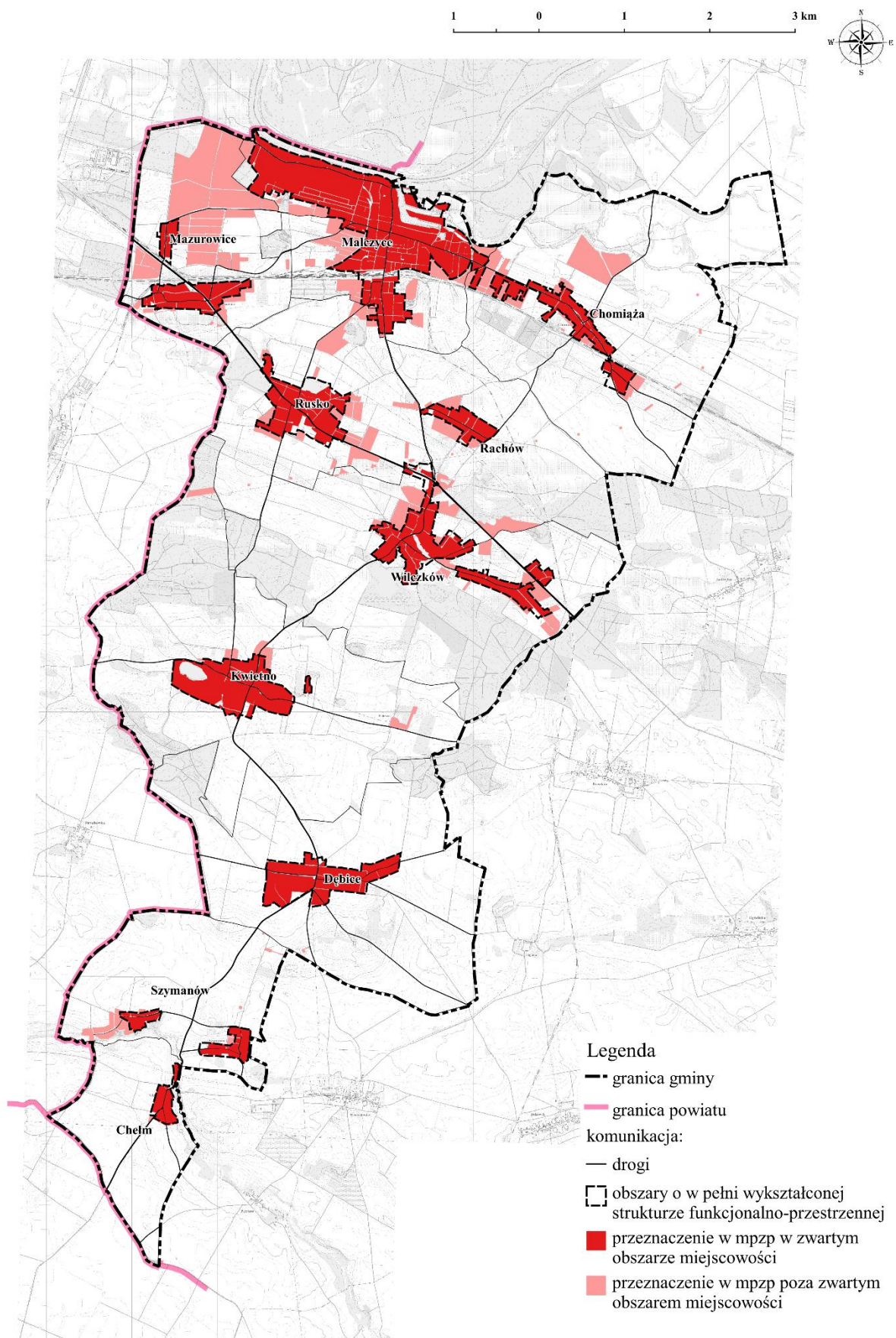
Tab. 12.

Z uwagi na odmienny charakter niektórych funkcji, w szacunkach zapotrzebowania na nową zabudowę nie uwzględniono terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod: usługi sportu i rekreacji, usługi turystyki, cmentarzy, obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej, a także eksploatację górnictwem. W trakcie szacowania powierzchni terenów przeznaczonych pod poszczególne funkcje wzięto pod uwagę konieczność zapewnienia dodatkowej obsługi komunikacyjnej oraz realizacji dodatkowej infrastruktury technicznej, niewskazanych jednoznacznie w zapisach miejscowych planów. Zgodnie z przyjętymi założeniami ww. obsługa nie powinna przekraczać 10% powierzchni poszczególnych funkcji. Przejście z powierzchni terenowej brutto na powierzchnię terenową netto uwzględniono poprzez wartość wskaźnika 0,88, ze względu na uwzględnienie udziału faktycznego terenu do terenu dodatkowej obsługi komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, itp.

Tab. 12 Opis zagregowanej struktury terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

| Funkcja | | |
|---|---|--------|
| Nazwa terenu z oznaczeniem | Opis | Udział |
| 1. Funkcja mieszkaniowa | | |
| tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN | zabudowa w formie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych – wolnostojących | 100% |
| tereny zabudowy zagrodowej – RM, z sadami i ogrodami – RO | zabudowa mieszkaniowa o typowo rolniczym charakterze, z towarzyszącymi obiektami związanymi z produkcją rolniczą, sadami i ogrodami | 100% |
| tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MN/U | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powiązana z zabudową usługową, gdzie funkcja mieszkaniowa jednorodzinna zajmować będzie ok. 80% powierzchni tych terenów (podział na podstawie przyjętych założeń, wynikających z analizy istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej) | 80% |
| tereny zabudowy mieszanej - MM | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powiązana z zabudową usługową lub zabudową zagrodową, gdzie funkcja mieszkaniowa w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinna zajmować będzie ok. 60%, a zabudowy zagrodowej ok. 20% powierzchni tych terenów (podział na podstawie przyjętych założeń, wynikających z analizy istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej) | 80% |
| 2. Funkcja usługowa | | |
| tereny zabudowy usługowej – U | usługi publiczne związane z obsługą mieszkańców oraz usługi komercyjne związane ze wszystkimi kategoriami działalności usługowo-handlowej | 100% |
| tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MN/U | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powiązana z zabudową usługową, gdzie funkcja mieszkaniowa jednorodzinna zajmować będzie ok. 20% powierzchni tych terenów (podział na podstawie przyjętych założeń, wynikających z analizy istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej) | 20% |
| tereny zabudowy mieszanej – MM | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powiązana z zabudową usługową lub zabudową zagrodową, gdzie funkcja usługowa zajmować będzie ok. 40% powierzchni tych terenów (podział na podstawie przyjętych założeń, wynikających z analizy istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej) | 20% |
| 3. Funkcja przemysłowa | | |
| tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – P | zabudowa związana z wyrobem dóbr, a także z obiektami ich składowania i magazynowania | 100% |

| Funkcja | | |
|--|---|--------|
| Nazwa terenu z oznaczeniem | Opis | Udział |
| tereny zabudowy obsługi produkcji rolniczej – RU | zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, w ramach gospodarstw rolnych i hodowlanych | 100% |



Rys. 42 Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na tle obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie w mpzp

5.5.1. Funkcja mieszkaniowa

Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że tereny jeszcze niezainwestowane, a przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, pokrywają prawie 279,39 ha (2 793 900 m²) powierzchni terenowej brutto, z czego **184,4 ha (184 000 m²)** powierzchni terenowej netto to grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, a **61,5 ha (615 000 m²)** powierzchni terenowej netto zajmują przeznaczenia terenów związane z zabudową zagrodową. W celu określenia powierzchni użytkowej budynków dla zabudowy mieszkaniowej przyjęto wcześniej wymieniane wskaźniki: średniej wielkości działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej oraz przeciętną powierzchnię użytkową budowanych domów do 2050 r., co pozwoliło na oszacowanie wskaźników: gęstości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (800 m² powierzchni użytkowej na hektar) oraz gęstości zabudowy zagrodowej (343 m² powierzchni użytkowej na hektar).

Zgodnie z przyjętymi wskaźnikami powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej w ramach prognozowanej chłonności niezainwestowanych terenów wyznaczonych w mpzp poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną wyniesie **168 591 m²** powierzchni użytkowej.

5.5.2. Funkcja usługowa

Tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę usługową występujące poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, ale jeszcze niezainwestowane, pokrywają około 89,81 ha (898 100 m²) powierzchni terenowej brutto, czyli **79,0 ha (790 000 m²)** powierzchni terenowej netto.

Przyjmując wcześniej określony wskaźnik gęstości zabudowy usługowej (578 m² powierzchni użytkowej na hektar), powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej w ramach prognozowanej chłonności niezainwestowanych terenów wyznaczonych w mpzp poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną wyniesie **45 666 m²** powierzchni użytkowej.

5.5.3. Funkcja przemysłowa

Tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę związaną z produkcją i obsługą rolnictwa, występujące poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ale jeszcze niezainwestowane, pokrywają prawie 40,81 ha (408 100 m²) powierzchni terenowej brutto, czyli **35,9 ha (693 000 m²)** powierzchni terenowej netto.

Przyjmując wcześniej określony wskaźnik gęstości zabudowy przemysłowej (650 m² powierzchni użytkowej na hektar), powierzchnia użytkowa zabudowy funkcji aktywności gospodarczej w podziale na tereny przemysłu, produkcji, składów i magazynów oraz tereny zabudowy obsługi produkcji rolniczej, w ramach niezainwestowanych terenów wyznaczonych w mpzp poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną wynosi **23 344 m²** powierzchni użytkowej.

5.6. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w podziale na funkcje uwzględniono maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę z chłonnościami obszarów o

w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych – wyrażonych w powierzchni użytkowej – zgodnie z Tab. 13.

Tab. 13 Matryca bilansowa terenów przeznaczonych pod zabudowę w podziale na funkcje

| Kategoria | Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę [m ² pow. użytkowej] | Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [m ² pow. użytkowej] | Chłonność pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych [m ² pow. użytkowej] | Bilans w perspektywie 30 lat (5)=2-(3+4) | |
|----------------------|---|--|---|---|--------|
| | | | | [m ² pow. użytkowej] | [ha] |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | |
| Funkcja mieszkaniowa | 123465 | 80660 | 168591 | -125786 | -209,6 |
| Funkcja usługowa | 23838 | 11298 | 45666 | -33125 | -57,3 |
| Funkcja przemysłowa | 1371 | 15888 | 23344 | -37861 | -58,2 |

Z przeprowadzonego bilansu wynika, że w stosunku do obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz funkcji wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w Studium nie należy planować dodatkowych terenów pod funkcję mieszkaniową (nadpodaż 209,6 ha) i usługową (nadpodaż ok. 57,3 ha). W ramach obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej występuje również nadpodaż funkcji przemysłowej (nadpodaż 58,2 ha). Zgodnie z założeniami bilansu, funkcje egzogeniczne – przemysłowe – należy projektować jako nowe, w pełni wyposażone jednostki urbanistyczne wykorzystujące potencjał gminy.

Zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę względem obecnie obowiązującego studium. Wyniki bilansu w porównaniu do zapisów obecnie obowiązującego studium wskazują, że wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy przekraczają w sposób znaczący maksymalne zapotrzebowanie. Może to prowadzić do niekontrolowanego gospodarowania przestrzenią i narażenia gminy na dodatkowe koszty związane z realizacją kosztownej infrastruktury społecznej i technicznej. Wyniki bilansu zawarte w Tab. 13 są wynikami powierzchni terenowych netto. W związku z brakiem potrzeby doprojektowania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę nie wskazuje się wyników w powierzchni terenowej brutto.

Tereny obecnie przeznaczone pod funkcję przemysłową według zaprezentowanego bilansu są w stanie zapewnić odpowiedni poziom obsługi w ramach obszarów o zwartej strukturze przestrzennej. Funkcja przemysłowa na etapie kreowania polityki przestrzennej powinna stanowić obszary stanowiące wykształcone jednostki urbanistyczne wynikające z potrzeb i możliwości rozwojowych gminy – uwzględniając uwarunkowania przestrzenne.

6. SYNTEZA I PODSUMOWANIE

W Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy Malczyce przeprowadzono analizy dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju gminy. W tym zakresie sporządzono analizy ekonomiczne opisujące strukturę gospodarczą gminy oraz rynek pracy; analizy środowiskowe charakteryzujące formy ochrony przyrody, występujące zagrożenie powodziowe oraz klasyfikujące kategorie gleboznawcze na terenie gminy; oraz analizy społeczne wskazujące tendencje w zakresie struktury mieszkaniowej, migracji oraz infrastruktury technicznej i społecznej obsługujących gminę. W dalszej części określono prognozę demograficzną, która była wypadkową analiz istniejącej struktury demograficznej, prognoz demograficznych Głównego Urzędu Statystycznego oraz Instytutu Rozwoju Terytorialnego. Poddane badaniom dane demograficzne wskazują, że na terenie gminy do 2050 roku nastąpi odpływ liczby ludności w wysokości niewiele ponad 300 osób. W kolejnym kroku poddano analizie możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej, które należą do zadań własnych gminy. W związku z proponowanym, zwartym rozwojem gminy, stwierdzono konieczność kontynuowania nakładów inwestycyjnych Malczyc w tym zakresie – zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansowania oraz Strategią Rozwoju Gminy.

Na podstawie przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych, przedstawionych możliwości finansowania gminy oraz szczegółowej inwentaryzacji urbanistycznej, przeanalizowano maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy. Określono docelową strukturę funkcjonalną gminy podkreślając ważność istniejących proporcji mieszkalnictwa oraz potrzeb rozwojowych gminy związanych z aktywnością gospodarczą. W wyniku porównania maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz chłonności pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych, stwierdzono, że

- na terenie gminy zaplanowanych jest za dużo terenów zabudowy o funkcji mieszkaniowej (o ok. 210 ha),
- na terenie gminy zaplanowanych jest za dużo terenów przewidzianych pod funkcję usługową (o ok. 57 ha),
- na zwartych obszarach miejscowości zaplanowanych jest za dużo terenów przewidzianych pod funkcje przemysłowe (o ok. 58,2 ha).

W związku z wynikami przeprowadzonego *Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy Malczyce*, sugeruje się kontynuowanie rozwoju gminy w oparciu o schemat rozwoju zwartego, tzn. dogęszczania zabudowy w zwartych układach funkcjonalnych gminy, bądź ich bezpośredniego sąsiedztwa. Mając świadomość możliwości pozyskiwania roszczeń odszkodowawczych, w szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość zachowania istniejących przeznaczeń terenów z obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W bilansie nie uwzględniono stref przemysłowych. Zbadany potencjał gminy stwarza możliwość znacznie większego rozwoju aktywności gospodarczej, jednak w planowaniu tego rozwoju należy uwzględnić niezbędne walory kompozycyjno-krajobrazowe gminy, dążąc do racjonalnego wykorzystania przestrzeni. Działania z tego zakresu mogą zatrzymać negatywne tendencje migracyjne, występujące nie

tylko na terenie gminy Malczyce. Wprowadzenie atrakcyjnych inwestycji w klastrach przedsiębiorczości może zatrzymać odpływ ludności, zwiększając tym samym wartość wskaźnika salda migracji na obszarze Malczyc. Dodatkowym elementem istotnym z punktu bilansowania terenów jest istota minimalizacji obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie w Studium na terenach klas bonitacyjnych I-III. Dążąc do zwartego rozwoju Malczyc, należy skupić dalsze inwestycje mieszkaniowo-usługowe w ramach obszarów o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Bibliografia

1. Główny Urząd Statystyczny, 2014, *Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050*, Warszawa.
2. Główny Urząd Statystyczny, 2017, *Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030*, Warszawa.
3. Godlewska-Majkowska H., Komor A., Pilewicz T., Turek D., Zarębski P., Czarnecki M., Typa M., 2017, na zlecenie Polskiej Agencji Inwestycji i Handlu S.A., *Atrakcyjność Inwestycyjna Regionów 2017: Województwo dolnośląskie*, Warszawa.
4. Instytut Rozwoju Terytorialnego (Górecka S., Szmytkie R.), 2015, *Prognoza demograficzna dla gmin województwa dolnośląskiego do 2035 roku*, Wrocław.
5. Instytut Rozwoju Terytorialnego (Patron J.), 2017a, *Analiza dojazdów do pracy pomiędzy gminami województwa dolnośląskiego (w ramach prac nad planem zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego)*, Wrocław.
6. Instytut Rozwoju Terytorialnego (Chmiel P. i in.), 2017b, *Diagnoza poziomu rozwoju sfery społecznej i gospodarczej gmin województwa dolnośląskiego (w ramach prac nad planem zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego)*, Wrocław.
7. Kryczka P., 2019, *Bilans terenów mieszkaniowych w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gmin podmiejskich Wrocławia w kontekście suburbanizacji*, w: Miasto. Temat rzeka, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
8. Kulikowski S., 2018, *Program Ochrony Środowiska dla Gminy Malczyce na lata 2018-2021 z perspektywą na lata 2022-2025*, Malczyce.

SPIS RYSUNKÓW I TABEL

Rysunki:

| | |
|--|----|
| Rys. 1 Gmina Malczyce (granice oznaczone grubą, zieloną linią) na tle części województwa dolnośląskiego (opracowanie własne na podstawie geoporta.gov.pl) | 6 |
| Rys. 2 Liczba podmiotów gospodarczych na terenie gminy Malczyce w latach 2012-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS) | 8 |
| Rys. 3 Liczba podmiotów gospodarczych według klas wielkości na 10 tys. mieszkańców w wieku produkcyjnym (opracowanie własne na podstawie danych GUS) | 8 |
| Rys. 4. Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą wg sekcji PKD 2007 na terenie gminy Malczyce w 2018 roku (opracowanie własne na podstawie danych GUS) | 9 |
| Rys. 5 Liczba nowo zarejestrowanych i wyrejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej w gminie Malczyce w latach 2012-2018 | 10 |
| Rys. 6 Potencjalna atrakcyjność inwestycyjna gmina na Dolnym Śląsku (Godlewska-Majkowska i in. 2017) | 11 |
| Rys. 7 Ludność w gminie Malczyce w latach 2008-2018 w ekonomicznych grupach wieku. 11 | |
| Rys. 8 Bezrobotni zarejestrowani według płci w gminie Malczyce w 2012 i 2018 r. | 12 |
| Rys. 9 Stosunek dojeżdżających do pracy w gminie do wyjeżdżających do pracy w innych gminach województwa dolnośląskiego – po lewej, wyjeżdżający do pracy w gminach dolnośląskich na 100 osób w wieku produkcyjnym – po prawej (Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017a) | 12 |
| Rys. 10 Dojazdy do pracy na terenie województwa dolnośląskiego (Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017a) | 13 |
| Rys. 11 Procentowy udział grup klas bonitacyjnych na terenie gminy Malczyce | 13 |
| Rys. 12 Układ terytorialny użytków gruntowych – analiza bonitacyjna gminy Malczyce | 14 |
| Rys. 13. Formy ochrony przyrody oraz tereny leśne na terenie gminy Malczyce (opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska i danych własnych) | 17 |
| Rys. 14 Liczba budynków mieszkalnych na terenie gminy Malczyce w latach 2008-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS) | 18 |
| Rys. 15 Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Malczyce w latach 2008-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS) | 19 |
| Rys. 16 Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę w gminie Malczyce w latach 2008-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS) | 19 |
| Rys. 17 Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie i na 1 izbę w gminie Malczyce w latach 2008-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS) | 20 |
| Rys. 18 Saldo migracji na 1000 osób w gminie Malczyce i powiecie średzkim w latach 2008-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS) | 20 |
| Rys. 19 Zameldowania i wymeldowania w gminie Malczyce w latach 2008-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS) | 21 |
| Rys. 20 Współczynnik obciążeń demograficznych (po lewej) i przyrostu naturalnego (po prawej) w województwie dolnośląskim (opracowanie własne na podstawie Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017b) | 21 |
| Rys. 21 Dostęp do infrastruktury technicznej w gminie Malczyce w latach 2008-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS) | 22 |

| | |
|---|----|
| Rys. 22 Poziom rozwoju sfery społecznej gminy Malczyce w kontekście województwa dolnośląskiego (opracowanie własne na podstawie Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017b) | 23 |
| Rys. 23 Liczba ludności gminy Malczyce w latach 2008-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)..... | 24 |
| Rys. 24 Rozwój demograficzny gminy Malczyce w kontekście województwa dolnośląskiego (opracowanie własne na podstawie Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017b) | 24 |
| Rys. 25 Udział ludności w ekonomicznych grupach wieku w gminie Malczyce w latach 2008-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)..... | 25 |
| Rys. 26 Prognoza demograficzna do 2050 roku - na podstawie prognozy GUS do 2030 roku (czerwony słupek – punkt wyjściowy, czarne słupki – dane z prognozy GUS do 2030, szare słupki – dane własne na podstawie analizy dynamiki zmian z prognozy GUS do 2030 roku) | 26 |
| Rys. 27 Dynamiczny udział liczby ludności gminy Malczyce w liczbie ludności powiatu średzkiego w latach 2008-2050..... | 27 |
| Rys. 28 Prognoza demograficzna do 2050 roku - na podstawie prognozy GUS do 2050 roku (ciemnoszare słupki – udział statyczny na poziomie 11,54%, jasnoszare słupki – udział dynamiczny, czarne słupki – dane własne na podstawie analizy dynamiki zmian z prognozy GUS do 2030 roku) | 27 |
| Rys. 29 Prognoza demograficzna do 2050 roku - na podstawie prognozy IRT do 2030 roku (czerwony słupek – punkt wyjściowy, czarne słupki – dane z prognozy IRT do 2030, szare słupki – dane własne na podstawie analizy dynamiki zmian z prognozy IRT do 2030 roku) | 28 |
| Rys. 30 Prognoza demograficzna gminy Malczyce do 2050 roku bazująca na danych statystycznych w latach 2008-2018. | 28 |
| Rys. 31 Zestawienie przeprowadzonych modelowań demograficznych na podstawie danych własnych i opracowań zewnętrznych..... | 29 |
| Rys. 32 Dochody i wydatki budżetowe gminy ogółem w [zł] (Opracowanie własne na podstawie danych GUS)..... | 30 |
| Rys. 33 Udział wydatków majątkowych w wydatkach ogółem w [zł] (Opracowanie własne na podstawie danych GUS)..... | 31 |
| Rys. 34 Struktura wydatków inwestycyjnych w poszczególnych latach w [zł] (Opracowanie własne na podstawie danych GUS)..... | 32 |
| Rys. 35 Struktura wydatków inwestycyjnych w latach 2009-2018 (Opracowanie własne na podstawie danych GUS)..... | 32 |
| Rys. 36 Prognozowane dochody i wydatki budżetowe gminy na lata 2019-2025 w [zł] (Opracowanie własne na podstawie danych Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Malczyce)..... | 33 |
| Rys. 37 Prognozowane wydatki oraz udział wydatków majątkowych w gminie w latach 2019-2025 w [zł] (Opracowanie własne na podstawie danych Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Malczyce)..... | 33 |
| Rys. 38 Inwentaryzacja urbanistyczna gminy Malczyce | 36 |
| Rys. 39 Obszary zainwestowane na terenie gminy Malczyce | 43 |
| Rys. 40 Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na terenie gminy Malczyce | 43 |
| Rys. 41 "Luki" w zabudowie na terenie gminy Malczyce | 43 |

Rys. 42 Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na tle obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie w mpzp 47

Tabele:

| | |
|--|----|
| Tab. 1 Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą wg sekcji PKD 2007 na terenie gminy Malczyce w 2018 roku (opracowanie własne na podstawie danych GUS)..... | 9 |
| Tab. 2 Potencjalna atrakcyjność inwestycyjna Wrocławia, Środy Śląskiej i Malczyc dla gospodarki narodowej oraz wybranych sekcji (opracowanie własne na podstawie Godlewska-Majkowska i in. 2017) | 10 |
| Tab. 3 Przedsięwzięcia i inwestycje planowane na podstawie Strategii Rozwoju Gminy Malczyce na lata 2015-2022 (Opracowanie własne na podstawie Strategii Rozwoju Gminy Malczyce na lata 2015-2022) | 34 |
| Tab. 4 Opis zagregowanej struktury istniejących terenów przeznaczonych pod zabudowę ... | 35 |
| Tab. 5 Istniejąca struktura funkcjonalna na terenie zainwestowanych obszarów gminy Malczyce | 37 |
| Tab. 6 Planowany udział funkcji w strukturze przestrzennej zainwestowanych obszarów gminy | 38 |
| Tab. 7 Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową | 39 |
| Tab. 8 Zapotrzebowanie na zabudowę usługową..... | 40 |
| Tab. 9 Zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową..... | 41 |
| Tab. 10 Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje | 41 |
| Tab. 11 Planowany podział struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszarze „luk w zabudowie” w ramach obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej | 42 |
| Tab. 12 Opis zagregowanej struktury terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego | 45 |
| Tab. 13 Matryca bilansowa terenów przeznaczonych pod zabudowę w podziale na funkcje . | 49 |

Załącznik nr 2

Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków oraz przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Adres | Nr | Rodzaj obiektu | Rejestr zabytków | Data |
|-----|-----------------|--|------------------------|------------|--------------------------------|---------------------|-------------------|
| 1. | CHELM | Historyczny układ ruralistyczny wsi | | | obszar | | |
| 2. | CHELM | Zespół pałacowy: | ul. Strzegomska | | zespół pałacowy | A/3747/632/W | 1990.04.30 |
| a. | ChelĄ | Pałac | ul. Strzegomska | 3-5 | pałac | A/3747/632/W | 1990.04.30 |
| b. | ChelĄ | Oficyna pałacowa | ul. Strzegomska | 5 | budynek mieszkalny | | |
| c. | ChelĄ | Obora | ul. Strzegomska | 5 | budynek gospodarczy | | |
| d. | ChelĄ | Park pałacowy | ul. Strzegomska | 5 | park | A/3747/632/W | 1990.04.30 |
| 3. | CHELM | Dom mieszkalno-gospodarczy | | 7 | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| 4. | CHELM | Dom mieszkalny | | 12 | budynek mieszkalny | | |
| 5. | CHELM | Most | rz. Cicha Woda | | most | | |
| 1. | CHOMIAŻA | Historyczny układ ruralistyczny wsi | | | obszar | | |
| 2. | CHOMIAŻA | Zespół kościelny: | | | zespół kościelny | | |
| a. | ChomiąŻa | Kościół par. św. Michała Archanioła | | | kościół | A/1150/1653 | 1966.05.07 |
| b. | ChomiąŻa | D. cmentarz katolicki | | | cmentarz | | |
| c. | ChomiąŻa | Mur cmentarny | ul. Średzka | | ogrodzenie | | |
| d. | ChomiąŻa | Plebania | ul. Średzka | 38 | plebania | | |
| 3. | CHOMIAŻA | Cmentarz poewangelicki | na wsch. Od wsi | | cmentarz | | |
| 4. | CHOMIAŻA | D. cmentarz katolicki | na pn.-wsch. Od wsi | | cmentarz | | |
| 5. | CHOMIAŻA | Budynek kolejowy | przy torach | | inny | | |
| 6. | CHOMIAŻA | Dom mieszkalny | ul. Nowy Świat | 3, 5, 7 | budynek mieszkalny | | |
| 7. | CHOMIAŻA | Stodoła | ul. Nowy Świat | 4 | budynek gospodarczy | | |
| 8. | CHOMIAŻA | Dom mieszkalny | ul. Nowy Świat | 6 | budynek mieszkalny | | |
| 9. | CHOMIAŻA | Dom mieszkalny | ul. Nowy Świat | 8 | budynek mieszkalny | | |
| 10. | CHOMIAŻA | Szkoła | ul. Szkolna | 1 | szkoła | | |
| 11. | CHOMIAŻA | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 11 | budynek mieszkalny | | |
| 12. | CHOMIAŻA | Dom mieszkalno-gospodarczy | ul. Średzka | 22 | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| 13. | CHOMIAŻA | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 24 | budynek mieszkalny | | |
| a. | ChomiąŻa | Stodoła | ul. Średzka | 24 | budynek gospodarczy | | |
| 14. | CHOMIAŻA | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 25 | budynek mieszkalny | | |
| 15. | CHOMIAŻA | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 28 | budynek mieszkalny | | |
| 16. | CHOMIAŻA | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 30 | budynek mieszkalny | | |
| 17. | CHOMIAŻA | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 31 | budynek mieszkalny | | |

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Adres | Nr | Rodzaj obiektu | Rejestr zabytków | Data |
|-----|---------------|---|---------------------|-------|--------------------------------|---------------------|-------------------|
| a. | Chomiąża | Budynek gospodarczy | ul. Średzka | 31 | budynek gospodarczy | | |
| 18. | CHOMIĄŻA | Stodoła | ul. Średzka | 32 | budynek gospodarczy | | |
| 19. | CHOMIĄŻA | Stacja trafo i remiza straży pożarnej | ul. Średzka | 36 | transformator | | |
| 20. | CHOMIĄŻA | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 37 | budynek mieszkalny | | |
| 21. | CHOMIĄŻA | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 39-41 | budynek mieszkalny | | |
| 22. | CHOMIĄŻA | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 43 | budynek mieszkalny | | |
| 23. | CHOMIĄŻA | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 46 | budynek mieszkalny | | |
| 24. | CHOMIĄŻA | Dom mieszkalno-gospodarczy, d. stodoła | ul. Średzka | 50 | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| 25. | CHOMIĄŻA | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 52 | budynek mieszkalny | | |
| 26. | CHOMIĄŻA | Stodoła | ul. Średzka | 61 | budynek gospodarczy | | |
| 27. | CHOMIĄŻA | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 62-64 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Chomiąża | Obora | ul. Średzka | 62-64 | budynek gospodarczy | | |
| 28. | CHOMIĄŻA | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 66 | budynek mieszkalny | | |
| 29. | CHOMIĄŻA | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 67 | budynek mieszkalny | | |
| 30. | CHOMIĄŻA | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 68 | budynek mieszkalny | | |
| 31. | CHOMIĄŻA | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 69 | budynek mieszkalny | | |
| 32. | CHOMIĄŻA | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 82 | budynek mieszkalny | | |
| 33. | CHOMIĄŻA | Dom mieszkalno-gospodarczy | ul. Średzka | 84 | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| 34. | CHOMIĄŻA | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 89 | budynek mieszkalny | | |
| 1. | DĘBICE | Historyczny układ ruralistyczny wsi | | | obszar | | |
| 2. | DĘBICE | Kościół fil. Św. Jadwigi | | | kościół | A/1151/1656 | 1966.05.07 |
| a. | Dębice | Cmentarz poewangelicki | | | cmentarz | | |
| 3. | DĘBICE | Cmentarz ewang., ob. Kat. | Na pd.-zach. Od wsi | | cmentarz | | |
| a. | Dębice | Kaplica cmentarna | | | kaplica | | |
| 4. | DĘBICE | Zespół pałacowy: | ul. Długa | | zespół pałacowy | A/3748/631/W | 1990.04.24 |
| a. | Dębice | Pałac (ruina) | ul. Długa | | pałac | A/3748/631/W | 1990.04.24 |
| b. | Dębice | Oficyna pałacowa (dom zarządcy) | ul. Długa | 39 | budynek mieszkalny | | |
| c. | Dębice | Dom mieszkalny | ul. Długa | 23 | budynek mieszkalny | | |
| d. | Dębice | Oficyna mieszkalna z kuźnią i stolarnią | ul. Długa | | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| e. | Dębice | Spichlerz I | ul. Długa | | budynek gospodarczy | | |
| f. | Dębice | Spichlerz II ze stajnią | ul. Długa | | budynek gospodarczy | | |
| g. | Dębice | Spichlerz III | ul. Długa | | budynek gospodarczy | | |
| h. | Dębice | Obora I | ul. Długa | | budynek gospodarczy | | |

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Adres | Nr | Rodzaj obiektu | Rejestr zabytków | Data |
|-----------|----------------|---|--------------------|-----------|--------------------------------|---------------------|-------------------|
| i. | Dębice | Obora II | ul. Długa | | budynek gospodarczy | | |
| j. | Dębice | Obora III | ul. Długa | | budynek gospodarczy | | |
| k. | Dębice | Gorzelnia, ob. Magazyn | ul. Długa | | przemysłowy | | |
| l. | Dębice | Wozownia I | ul. Długa | | budynek gospodarczy | | |
| ł. | Dębice | Wozownia II | ul. Długa | | budynek gospodarczy | | |
| m. | Dębice | Stodoła I | ul. Długa | | budynek gospodarczy | | |
| n. | Dębice | Stodoła II | ul. Długa | | budynek gospodarczy | | |
| o. | Dębice | Stodoła III | ul. Długa | | budynek gospodarczy | | |
| p. | Dębice | Dom ogrodnika | ul. Szkolna | 20 | inny | | |
| r. | Dębice | Park pałacowy | | | park | A/3748/631/W | 1990.04.24 |
| s. | Dębice | Brama i mur parkowy | | | ogrodzenie | | |
| t. | Dębice | Glorieta | park pałacowy | | inny | | |
| 5. | DĘBICE | Dom mieszkalny | ul. Długa | 6 | budynek mieszkalny | | |
| 6. | DĘBICE | Dom mieszkalny | ul. Długa | 10 | budynek mieszkalny | | |
| 7. | DĘBICE | Dom mieszkalny | ul. Długa | 12 | budynek mieszkalny | | |
| 8. | DĘBICE | Dom mieszkalny | ul. Długa | 16 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Dębice | Stodoła | ul. Długa | 16 | budynek gospodarczy | | |
| 9. | DĘBICE | Dom mieszkalny | ul. Długa | 20 | budynek mieszkalny | | |
| 10. | DĘBICE | Dom mieszkalno-gospodarczy | ul. Długa | 22 | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| 11. | DĘBICE | Dom mieszkalny | ul. Długa | 27 | budynek mieszkalny | | |
| 12. | DĘBICE | Zespół mieszkalny: | ul. Długa | 40 | zespół | | |
| a. | Dębice | Dom mieszkalny I | ul. Długa | 40 | budynek mieszkalny | | |
| b. | Dębice | Dom mieszkalny II | ul. Długa | 40 | budynek mieszkalny | | |
| 13. | DĘBICE | Dom mieszkalny, d. przedszkole sióstr zakonnych | ul. Długa | 48 | publiczny | | |
| 14. | DĘBICE | Dom mieszkalny | ul. Długa | 50 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Dębice | Altana | ul. Długa | 50 | inny | | |
| 15. | DĘBICE | Zespół budynków szkoły (z łącznikiem), ob. Dom mieszkalny | ul. Szkolna | 5 | szkoła | | |
| 1. | KWIETNO | Historyczny układ ruralistyczny wsi | | | obszar | | |
| 2. | KWIETNO | Zespół kościelny: | | | zespół kościelny | | |
| a. | Kwietno | Kościół fil. Chrystusa Króla, d. ewangelicki | ul. Wspólna | 14 | kościół | A/1027 | 2007.10.04 |
| b. | Kwietno | Kaplica, ob. Salka parafialna | ul. Wspólna | 14 | kaplica | | |
| c. | Kwietno | Brama i mur kościelny | ul. Wspólna | 14 | ogrodzenie | | |
| d. | Kwietno | Cmentarz poewangelicki | ul. Wspólna | 14 | cmentarz | | |

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Adres | Nr | Rodzaj obiektu | Rejestr zabytków | Data |
|-----------|----------------|---|----------------------|----------|--------------------------------|---------------------|-------------------|
| 3. | KWIETNO | Zespół pałacowy: | ul. Wspólna | | zespół pałacowy | A/3749/383/W | 1976.12.31 |
| a. | Kwietno | Pałac | ul. Wspólna | | pałac | A/3749/383/W | 1976.12.31 |
| b. | Kwietno | Oficyna pałacowa I | ul. Wspólna | | budynek mieszkalny | | |
| c. | Kwietno | Oficyna pałacowa II | ul. Wspólna | | budynek mieszkalny | | |
| d. | Kwietno | Rządówka | ul. Wspólna | 7 | rządówka | A/3749/383/W | 1976.12.31 |
| e. | Kwietno | Stodoła | ul. Wspólna | | budynek gospodarczy | | |
| f. | Kwietno | Spichlerz | ul. Wspólna | | budynek gospodarczy | | |
| g. | Kwietno | Wozownia | ul. Wspólna | | budynek gospodarczy | | |
| h. | Kwietno | Obora I ze stajnią i częścią mieszkalną | ul. Wspólna | | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| i. | Kwietno | Obora II | ul. Wspólna | | budynek gospodarczy | | |
| j. | Kwietno | Obora III | ul. Wspólna | | budynek gospodarczy | | |
| k. | Kwietno | Remiza (d. waga?) | ul. Wspólna | | inny | | |
| l. | Kwietno | Mur i brama pn. | ul. Wspólna | | ogrodzenie | | |
| ł. | Kwietno | Brama wschodnia | ul. Wspólna | | inny | | |
| m. | Kwietno | Park pałacowy | | | park | A/3749/383/W | 1976.12.31 |
| n. | Kwietno | Grobowiec (?) rodu Scheiblerów | park pałacowy | | grobowiec | A/3749/383/W | 1976.12.31 |
| o. | Kwietno | Grota | park pałacowy | | inny | A/3749/383/W | 1976.12.31 |
| p. | Kwietno | Wieża widokowa (sztuczna ruina) | park pałacowy | | inny | A/3749/383/W | 1976.12.31 |
| r. | Kwietno | Brama i mur parkowy | | | ogrodzenie | | |
| 4. | KWIETNO | Stacja Oceny Odmian, d. szkoła? | Ul. Leśna | | szkoła | | |
| 5. | KWIETNO | Zespół Nadleśnictwa: | ul. Leśna | | zespół | | |
| a. | Kwietno | Leśniczówka | ul. Leśna | | leśniczówka | | |
| b. | Kwietno | Budynek gospodarczy | ul. Leśna | | budynek gospodarczy | | |
| 6. | KWIETNO | Szkoła, ob. Klub Rolnika | ul. Wspólna | | szkoła | | |
| 7. | KWIETNO | Dom mieszkalny | ul. Wspólna | 3 | budynek mieszkalny | | |
| 8. | KWIETNO | Dom mieszkalny | ul. Wspólna | 5 | budynek mieszkalny | | |
| 9. | KWIETNO | Dom mieszkalny | ul. Wspólna | 7 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Kwietno | Budynek gospodarczy | ul. Wspólna | 7 | budynek gospodarczy | | |
| 10. | KWIETNO | Dom mieszkalny | ul. Wspólna | 16 | budynek mieszkalny | | |
| 11. | KWIETNO | Dom mieszkalny | ul. Wspólna | 17 | budynek mieszkalny | | |
| 12. | KWIETNO | Dom mieszkalny | ul. Wspólna | 18 | budynek mieszkalny | | |
| 13. | KWIETNO | Dom mieszkalny | ul. Wspólna | 20 | budynek mieszkalny | | |
| 14. | KWIETNO | Dom mieszkalny | ul. Wspólna | 21 | budynek mieszkalny | | |
| 15. | KWIETNO | Dom mieszkalny | ul. Wspólna | 23 | budynek mieszkalny | | |
| 16. | KWIETNO | Budynek gospodarczy | ul. Wspólna | 25 | budynek gospodarczy | | |

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Adres | Nr | Rodzaj obiektu | Rejestr zabytków | Data |
|-----|-----------------|--|------------------------|-----------|-------------------------|---------------------|-------------------|
| 17. | KWIETNO | Dom mieszkalny | ul. Wspólna | 37 | budynek mieszkalny | | |
| 1. | MALCZYCE | Historyczny układ ruralistyczny wsi | | | obszar | | |
| 2. | MALCZYCE | Zespół kościelny: | | | zespół kościelny | | |
| a. | Malczyce | Kościół par. Niepokalanego Poczęcia NMP | ul. Mickiewicza | | kościół | A/5813 | 2012.02.24 |
| b. | Malczyce | Budynek klasztorny ss. Marii, ob. ZOZ | ul. Mickiewicza | 6 | klasztor | | |
| c. | Malczyce | Plebania | ul. Mickiewicza | 6b | plebania | | |
| d. | Malczyce | Ogrodzenie | ul. Mickiewicza | | ogrodzenie | | |
| 3. | MALCZYCE | Zespół kościelny: | ul. Mickiewicza | | zespół kościelny | | |
| a. | Malczyce | Kościół Zwiastowania Najświętszej Maryi Bogarodzicy, d. ewangelicki | ul. Mickiewicza | 29 | kościół | A/1152/673/W | 1993.12.22 |
| b. | Malczyce | Plebania | ul. Mickiewicza | 29a | plebania | | |
| 4. | MALCZYCE | Cmentarz komunalny | ul. Mickiewicza | 40 | cmentarz | | |
| a. | Malczyce | Kostnica | ul. Mickiewicza | | inny | | |
| 5. | MALCZYCE | Zespół budynków PKP: | ul. Dworcowa | | zespół | | |
| a. | Malczyce | Dworzec | ul. Dworcowa | 7 | dworzec | | |
| b. | Malczyce | Budynek nastawni przy budynku głównym | ul. Dworcowa | | przemysłowy | | |
| c. | Malczyce | Budynek nastawni | ul. Dworcowa | | przemysłowy | | |
| d. | Malczyce | Budynek obrotnicy | ul. Dworcowa | | przemysłowy | | |
| e. | Malczyce | Budynek dworcowy | ul. Dworcowa | | inny | | |
| f. | Malczyce | Lokomotywnia | ul. Dworcowa | | przemysłowy | | |
| g. | Malczyce | Kotłownia | ul. Dworcowa | | przemysłowy | | |
| h. | Malczyce | Budynek dróżnika | przy przejeździe | | inny | | |
| i. | Malczyce | Budynek administracyjny PKP | ul. Dworcowa | 5 | budynek administracyjny | | |
| j. | Malczyce | Magazyn kolejowy I, ob. Magazyn pasz | ul. Dworcowa | 1 | magazyn | | |
| k. | Malczyce | Magazyn kolejowy II | | | magazyn | | |
| l. | Malczyce | Warsztat | | | budynek gospodarczy | | |
| ł. | Malczyce | Schronisko | | | publiczny | | |
| m. | Malczyce | Wieża ciśnień I | | | przemysłowy | | |
| n. | Malczyce | Wieża ciśnień II | | | przemysłowy | | |
| o. | Malczyce | Żurawie wodne (5 szt.) | | | przemysłowy | | |
| 6. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Błotna | 2 | budynek mieszkalny | | |
| 7. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Dworcowa | 3 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Malczyce | Budynek gospodarczy | ul. Dworcowa | 3 | budynek gospodarczy | | |
| 8. | MALCZYCE | Dom mieszkalny, ob. Szkoła | ul. Dworcowa | 4 | szkoła | | |
| a. | Malczyce | Budynek gospodarczy | ul. Dworcowa | 4 | budynek gospodarczy | | |
| 9. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Dworcowa | 8 | budynek mieszkalny | | |

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Adres | Nr | Rodzaj obiektu | Rejestr zabytków | Data |
|-----|-------------|------------------------|-------------------------|---------|---------------------|------------------|------|
| a. | Malczyce | Budynek gospodarczy II | ul. Dworcowa | 8 | budynek gospodarczy | | |
| b. | Malczyce | Budynek gospodarczy I | ul. Dworcowa | 8 | budynek gospodarczy | | |
| 10. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Dworcowa | 10 | budynek mieszkalny | | |
| 11. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Dworcowa | 12 | budynek mieszkalny | | |
| 12. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Działkowa | 2 | budynek mieszkalny | | |
| 13. | MALCZYCE | Willa | ul. Górna | 11 | budynek mieszkalny | | |
| 14. | MALCZYCE | Willa | ul. Górna | 12 | budynek mieszkalny | | |
| 15. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Cukrowa | 2 | budynek mieszkalny | | |
| 16. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Cukrownicza | 4 | budynek mieszkalny | | |
| 17. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Cukrownicza | 5 | budynek mieszkalny | | |
| 18. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Cukrownicza | 6 | budynek mieszkalny | | |
| 19. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Cukrownicza | 7 | budynek mieszkalny | | |
| 20. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Cukrownicza | 8 | budynek mieszkalny | | |
| 21. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Cukrownicza | 9 | budynek mieszkalny | | |
| 22. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Cukrownicza | 10 | budynek mieszkalny | | |
| 23. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Cukrownicza | 11 | budynek mieszkalny | | |
| 24. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Cukrownicza | 12 | budynek mieszkalny | | |
| 25. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Cukrownicza | 13 | budynek mieszkalny | | |
| 26. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Cukrownicza | 15 | budynek mieszkalny | | |
| 27. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Cukrownicza | 18 | budynek mieszkalny | | |
| 28. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Papiernicza | 1 | budynek mieszkalny | | |
| 29. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Papiernicza | 2 | budynek mieszkalny | | |
| 30. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Papiernicza | 3 | budynek mieszkalny | | |
| 31. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Papiernicza | 4, 4a-c | budynek mieszkalny | | |
| 32. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Papiernicza | 5 | budynek mieszkalny | | |

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Adres | Nr | Rodzaj obiektu | Rejestr zabytków | Data |
|-----|-------------|---|-------------------------|--------|---------------------|------------------|------|
| 33. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Papiernicza | 7-9 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Malczyce | Pawilon gospodarczy | ul. Kolonia Papiernicza | 7-9 | budynek gospodarczy | | |
| 34. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Kolonia Papiernicza | 11a-c | budynek mieszkalny | | |
| 35. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Krótka | 9 | budynek mieszkalny | | |
| 36. | MALCZYCE | Dom mieszkalny, ob. Inspektorat Żegluga Śródlądowej | ul. 1-go Maja | 3 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Malczyce | Budynki gospodarcze | ul. 1-go Maja | 3 | budynek gospodarczy | | |
| 37. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 5 | budynek mieszkalny | | |
| 38. | MALCZYCE | Dom mieszkalny, ob. Posterunek policji | ul. 1-go Maja | 10 | budynek mieszkalny | | |
| 39. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 13 | budynek mieszkalny | | |
| 40. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 15 | budynek mieszkalny | | |
| 41. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 17 | budynek mieszkalny | | |
| 42. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 18 | budynek mieszkalny | | |
| 43. | MALCZYCE | Młyn | ul. 1-go Maja za nr18 | | młyn | | |
| 44. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 20 | budynek mieszkalny | | |
| 45. | MALCZYCE | Zespół d. rzeźni: | ul. 1-go Maja | 22 | zespół | | |
| a. | Malczyce | Budynek produkcyjny, ob. Piekarnia | ul. 1-go Maja | 22 | przemysłowy | | |
| b. | Malczyce | Budynek gospodarczy | ul. 1-go Maja | 22 | budynek gospodarczy | | |
| 46. | MALCZYCE | Dom mieszkalny+ restauracja | ul. 1-go Maja | 24-24a | budynek mieszkalny | | |
| a. | Malczyce | Budynek gospodarczy | ul. 1-go Maja | 24 | budynek gospodarczy | | |
| 47. | MALCZYCE | Dom mieszkalny, ob. Biura GSSCh | ul. 1-go Maja | 28 | budynek mieszkalny | | |
| 48. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 31 | budynek mieszkalny | | |
| 49. | MALCZYCE | Magazyn, ob. Sklep | ul. 1-go Maja | 33 | magazyn | | |
| 50. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 34 | budynek mieszkalny | | |
| 51. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 34a | budynek mieszkalny | | |
| 52. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 35 | budynek mieszkalny | | |
| 53. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 37 | budynek mieszkalny | | |
| 54. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 38 | budynek mieszkalny | | |
| 55. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 42 | budynek mieszkalny | | |
| 56. | MALCZYCE | Dom mieszkalny, d. przedszkole | ul. 1-go Maja | 43 | publiczny | | |
| a. | Malczyce | Budynek gospodarczy | ul. 1-go Maja | 43 | budynek gospodarczy | | |
| 57. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 46 | budynek mieszkalny | | |
| 58. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 55 | budynek mieszkalny | | |
| 59. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 56 | budynek mieszkalny | | |
| 60. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 57 | budynek mieszkalny | | |
| 61. | MALCZYCE | Poczta | ul. 1-go Maja | 60 | publiczny | | |

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Adres | Nr | Rodzaj obiektu | Rejestr zabytków | Data |
|-----|-------------|-------------------------------|------------------------------|----|---------------------|------------------|------|
| 62. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 63 | budynek mieszkalny | | |
| 63. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 67 | budynek mieszkalny | | |
| 64. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 68 | budynek mieszkalny | | |
| 65. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 69 | budynek mieszkalny | | |
| 66. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 70 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Malczyce | Stacja trafo | ul. 1-go Maja obok nr 70 | | transformator | | |
| 67. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 76 | budynek mieszkalny | | |
| 68. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 79 | budynek mieszkalny | | |
| 69. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. 1-go Maja | 91 | budynek mieszkalny | | |
| 70. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Mazurowicka | 5 | budynek mieszkalny | | |
| 71. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Mazurowicka | 14 | budynek mieszkalny | | |
| 72. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Mazurowicka | 16 | budynek mieszkalny | | |
| 73. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Mickiewicza | 9 | budynek mieszkalny | | |
| 74. | MALCZYCE | Willa, ob. Posterunek policji | ul. Mickiewicza | 10 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Malczyce | Budynek gospodarczy | ul. Mickiewicza | 10 | budynek gospodarczy | | |
| 75. | MALCZYCE | Oficyna I | ul. Mickiewicza | 10 | budynek mieszkalny | | |
| 76. | MALCZYCE | Oficyna II | ul. Mickiewicza | 10 | budynek mieszkalny | | |
| 77. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Mickiewicza | 11 | budynek mieszkalny | | |
| 78. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Mickiewicza | 13 | budynek mieszkalny | | |
| 79. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Mickiewicza | 16 | budynek mieszkalny | | |
| 80. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Mickiewicza | 19 | budynek mieszkalny | | |
| 81. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Mickiewicza | 22 | budynek mieszkalny | | |
| 82. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Mickiewicza | 24 | budynek mieszkalny | | |
| 83. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Mickiewicza | 26 | budynek mieszkalny | | |
| 84. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Mickiewicza | 27 | budynek mieszkalny | | |
| 85. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Mickiewicza | 28 | budynek mieszkalny | | |
| 86. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Mylna | 1 | budynek mieszkalny | | |
| 87. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Mylna | 2 | budynek mieszkalny | | |
| 88. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Mylna | 3 | budynek mieszkalny | | |
| 89. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Mylna | 4 | budynek mieszkalny | | |
| 90. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Mylna | 6 | budynek mieszkalny | | |
| 91. | MALCZYCE | Willa | ul. Ogrodowa | 2 | budynek mieszkalny | | |
| 92. | MALCZYCE | Willa | ul. Ogrodowa | 14 | budynek mieszkalny | | |
| 93. | MALCZYCE | Willa | ul. Ogrodowa (Mazurowicka 3) | 18 | budynek mieszkalny | | |

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Adres | Nr | Rodzaj obiektu | Rejestr zabytków | Data |
|------|-------------|--------------------------------------|------------------|-------|--------------------|------------------|------|
| a. | Malczyce | Ogrodzenie | ul. Ogrodowa | 18 | ogrodzenie | | |
| 94. | MALCZYCE | Willa | ul. Polna | 2 | budynek mieszkalny | | |
| 95. | MALCZYCE | Willa | ul. Polna | 4 | budynek mieszkalny | | |
| 96. | MALCZYCE | Willa | ul. Polna | 7 | budynek mieszkalny | | |
| 97. | MALCZYCE | Willa | ul. Polna | 9 | budynek mieszkalny | | |
| 98. | MALCZYCE | Willa | ul. Polna | 20 | budynek mieszkalny | | |
| 99. | MALCZYCE | Willa | ul. Polna | 22 | budynek mieszkalny | | |
| 100. | MALCZYCE | Willa | ul. Polna | 24 | budynek mieszkalny | | |
| 101. | MALCZYCE | Remiza strażacka | ul. Polna | | inny | | |
| 102. | MALCZYCE | Stacja trafo | ul. Portowa | | transformator | | |
| 103. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Różana | 1 | budynek mieszkalny | | |
| 104. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Różana | 3 | budynek mieszkalny | | |
| 105. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Różana | 15 | budynek mieszkalny | | |
| 106. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Sienkiewicza | 1 | budynek mieszkalny | | |
| 107. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Sienkiewicza | 2 | budynek mieszkalny | | |
| 108. | MALCZYCE | Willa | ul. Sienkiewicza | 5 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Malczyce | Ogrodzenie z bramą | ul. Sienkiewicza | 5 | ogrodzenie | | |
| 109. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Sienkiewicza | 14 | budynek mieszkalny | | |
| 110. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Sienkiewicza | 16 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Malczyce | Ogrodzenie | ul. Sienkiewicza | 16 | ogrodzenie | | |
| 111. | MALCZYCE | Zespół pałacowy: | ul. Sienkiewicza | 18 | zespół pałacowy | | |
| a. | Malczyce | Pałacyk | ul. Sienkiewicza | 18 | pałac | | |
| b. | Malczyce | Brama i ogrodzenie | ul. Sienkiewicza | 18 | ogrodzenie | | |
| 112. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Sienkiewicza | 21 | budynek mieszkalny | | |
| 113. | MALCZYCE | Dom mieszkalny pracowników Cukrowni | ul. Sienkiewicza | 20-22 | budynek mieszkalny | | |
| 114. | MALCZYCE | Dom mieszkalny pracowników Cukrowni | ul. Sienkiewicza | 20a | budynek mieszkalny | | |
| 115. | MALCZYCE | Dom mieszkalny pracowników Cukrowni | ul. Sienkiewicza | 26 | budynek mieszkalny | | |
| 116. | MALCZYCE | Zespół budynków Cukrowni „Macoszyn”: | ul. Sienkiewicza | 26 | zespół | | |
| a. | Malczyce | Budynek produkcyjny | ul. Sienkiewicza | 26 | przemysłowy | | |
| b. | Malczyce | Budynek filtracji | ul. Sienkiewicza | 26 | przemysłowy | | |
| c. | Malczyce | Pakownia | ul. Sienkiewicza | 26 | przemysłowy | | |
| d. | Malczyce | Kotłownia | ul. Sienkiewicza | 26 | przemysłowy | | |
| e. | Malczyce | Waga | ul. Sienkiewicza | 26 | przemysłowy | | |
| f. | Malczyce | Magazyn | ul. Sienkiewicza | 26 | magazyn | | |
| 117. | MALCZYCE | Przedsiębiorstwo zbożowo-młynarskie: | ul. Sienkiewicza | 34 | zespół | | |
| a. | Malczyce | Magazyny | | | magazyn | | |

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Adres | Nr | Rodzaj obiektu | Rejestr zabytków | Data |
|------|-------------|--|-----------------------------|-------------|---------------------|------------------|------|
| b. | Malczyce | Spichlerz | | | budynek gospodarczy | | |
| 118. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Sienkiewicza | 38 | budynek mieszkalny | | |
| 119. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Sienkiewicza | 40 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Malczyce | Stacja trafo | ul. Sienkiewicza obok nr 40 | | transformator | | |
| 120. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Sienkiewicza | 42 | budynek mieszkalny | | |
| 121. | MALCZYCE | Zespół budowlany dawnej fabryki celulozy i papieru | ul. Sienkiewicza | 42 | przemysłowy | | |
| a. | Malczyce | Hala | | | przemysłowy | | |
| b. | Malczyce | Warzelnia celulozy słomowej | | | przemysłowy | | |
| c. | Malczyce | Warzelnia celulozy drzewnej | | | przemysłowy | | |
| d. | Malczyce | Kotłownia z kominem | | | przemysłowy | | |
| e. | Malczyce | Magazyn | | | magazyn | | |
| f. | Malczyce | Magazyn chloru | | | przemysłowy | | |
| g. | Malczyce | Budynek produkcyjny | | | przemysłowy | | |
| h. | Malczyce | Remiza strażacka | | | inny | | |
| i. | Malczyce | Obrotnica wagonów | | | przemysłowy | | |
| j. | Malczyce | Filtrownia | | | przemysłowy | | |
| k. | Malczyce | Łaźnia | | | publiczny | | |
| 122. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Sportowa | 1 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Malczyce | Kotłownia | ul. Sportowa | 1 | przemysłowy | | |
| b. | Malczyce | Budynek gospodarczy | ul. Sportowa | 1 | budynek gospodarczy | | |
| 123. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Sportowa | 3 | budynek mieszkalny | | |
| 124. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Stocznia | 2 | budynek mieszkalny | | |
| 125. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Stocznia | 4 | budynek mieszkalny | | |
| 126. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Szkolna | 3 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Malczyce | Budynek gospodarczy | ul. Szkolna | 3 | budynek gospodarczy | | |
| 127. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Szkolna | 5 | budynek mieszkalny | | |
| 128. | MALCZYCE | Szkoła | ul. Szkolna | 7 | szkoła | | |
| a. | Malczyce | Sala gimnastyczna | ul. Szkolna | 7 | inny | | |
| 129. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Szkolna | 12 | budynek mieszkalny | | |
| 130. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Szkolna | 14 | budynek mieszkalny | | |
| 131. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Szkolna | 16 | budynek mieszkalny | | |
| 132. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Topolowa | 1a-c | budynek mieszkalny | | |
| 133. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Topolowa | 3, 3b,3b | budynek mieszkalny | | |

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Adres | Nr | Rodzaj obiektu | Rejestr zabytków | Data |
|------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-----|-------------------------|------------------|------|
| 134. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Traugutta | 1 | budynek mieszkalny | | |
| 135. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Traugutta | 2-4 | budynek mieszkalny | | |
| 136. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Traugutta | 3 | budynek mieszkalny | | |
| 137. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Traugutta | 5 | budynek mieszkalny | | |
| 138. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Traugutta | 6 | budynek mieszkalny | | |
| 139. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Traugutta | 7 | budynek mieszkalny | | |
| 140. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Traugutta | 9 | budynek mieszkalny | | |
| 141. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Traugutta | 10 | budynek mieszkalny | | |
| 142. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Traugutta | 11 | budynek mieszkalny | | |
| 143. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Traugutta | 14 | budynek mieszkalny | | |
| 144. | MALCZYCE | Dom mieszkalny, ob. Urząd Gminy | ul. Traugutta | 15 | publiczny | | |
| 145. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Traugutta | 16 | budynek mieszkalny | | |
| 146. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Traugutta | 17 | budynek mieszkalny | | |
| 147. | MALCZYCE | Dom mieszkalny | ul. Traugutta | 19 | budynek mieszkalny | | |
| 148. | MALCZYCE | Willa | ul. Żeglarska | 1 | budynek mieszkalny | | |
| 149. | MALCZYCE | Wiadukt kolejowy | | | przemysłowy | | |
| 150. | MALCZYCE | Zespół Portu „Malczyce”: | rz. Odra | | zespół | | |
| a. | Malczyce | Budynek administracyjny na pirsie | | | budynek administracyjny | | |
| b. | Malczyce | Magazyn portowy I | | | przemysłowy | | |
| c. | Malczyce | Magazyn portowy II | | | przemysłowy | | |
| d. | Malczyce | Magazyn portowy III | | | przemysłowy | | |
| e. | Malczyce | Nabrzeże pn. i pd. Pirsu | | | przemysłowy | | |
| f. | Malczyce | Obrotnica wagonów I | | | przemysłowy | | |
| g. | Malczyce | Wyrotnica wagonów I | | | przemysłowy | | |
| h. | Malczyce | Wyrotnica wagonów II | | | przemysłowy | | |
| i. | Malczyce | Mur lodowy w kanale wyjściowym | | | przemysłowy | | |
| j. | Malczyce | Stacja trafo na pirsie | | | transformator | | |
| k. | Malczyce | Maszt wiatrowskazu na pirsie | | | przemysłowy | | |
| 151. | MALCZYCE | Stocznia rzeczna „Malczyce” | rz. Odra | | przemysłowy | | |
| 152. | MALCZYCE | Zespół folwarczny: | Podewsie, na wsch. Od Malczyc | | zespół folwarczny | | |
| a. | Malczyce | Dom mieszkalny | | | budynek mieszkalny | | |
| b. | Malczyce | Budynek gospodarczy I | | | budynek gospodarczy | | |
| c. | Malczyce | Budynek gospodarczy II | | | budynek gospodarczy | | |
| 1. | MAZUROWICE | Historyczny układ ruralistyczny wsi | | | obszar | | |
| 2. | MAZUROWICE | Cmentarz leśny | na pn.-zach. Od wsi | | cmentarz | | |

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Adres | Nr | Rodzaj obiektu | Rejestr zabytków | Data |
|-----|---------------|-------------------------------------|-------------------------------|----|--------------------------------|---------------------|-------------------|
| 3. | MAZUROWICE | Zespół folwarczny: | | | zespół folwarczny | | |
| a. | Mazurowice | Owczarnia | | | budynek gospodarczy | | |
| 4. | MAZUROWICE | Dom mieszkalny | ul. Kolejowa | 3 | budynek mieszkalny | | |
| 5. | MAZUROWICE | Dom mieszkalny | ul. Kolejowa | 5 | budynek mieszkalny | | |
| 6. | MAZUROWICE | Dom mieszkalny | ul. Spółdzielcza | 10 | budynek mieszkalny | | |
| 7. | MAZUROWICE | Stacja trafo | ul. Spółdzielcza | | transformator | | |
| 8. | MAZUROWICE | Remiza strażacka | ul. Spółdzielcza / róg Górnej | | inny | | |
| 9. | MAZUROWICE | Szkoła | | | szkoła | | |
| 1. | RACHÓW | Historyczny układ ruralistyczny wsi | | | obszar | | |
| 2. | RACHÓW | Zespół pałacowy: | ul. Jastrzębska | | zespół pałacowy | A/3750/633/W | 1990.05.07 |
| a. | Rachów | Pałac | ul. Jastrzębska | | pałac | A/3750/633/W | 1990.05.07 |
| b. | Rachów | Budynek gospodarczy | | | budynek gospodarczy | | |
| c. | Rachów | Brama wjazdowa | | | inny | | |
| d. | Rachów | Park pałacowy | | | park | A/3750/633/W | 1990.05.07 |
| 3. | RACHÓW | Stodoła | przy nr 5 | | budynek gospodarczy | | |
| 4. | RACHÓW | Dom mieszkalny | | 8 | budynek mieszkalny | | |
| 5. | RACHÓW | Dom mieszkalno-gospodarczy | | 11 | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| 6. | RACHÓW | Dom mieszkalno-gospodarczy | przy nr 13 | | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| 7. | RACHÓW | Dom mieszkalny | | 18 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Rachów | Budynek gospodarczy | | | budynek gospodarczy | | |
| b. | Rachów | Budynek gospodarczy | | | budynek gospodarczy | | |
| 8. | RACHÓW | Dom mieszkalny | | 20 | budynek mieszkalny | | |
| 9. | RACHÓW | Dom mieszkalny | | 20 | budynek mieszkalny | | |
| 10. | RACHÓW | Dom mieszkalno-gospodarczy | | 22 | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| 11. | RACHÓW | Dom mieszkalny | | 24 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Rachów | Budynek gospodarczy | | | budynek gospodarczy | | |
| 12. | RACHÓW | Dom mieszkalno-gospodarczy | | 28 | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| 13. | RACHÓW | Dom mieszkalny | | 32 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Rachów | Budynek gospodarczy | | | budynek gospodarczy | | |
| 14. | RACHÓW | Zespół budynków: | | | zespół | | |
| a. | Rachów | Stacja trafo | | | transformator | | |
| b. | Rachów | Dom mieszkalny | | | budynek mieszkalny | | |

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Adres | Nr | Rodzaj obiektu | Rejestr zabytków | Data |
|-----|--------------|-------------------------------------|---------------|----|--------------------------------|------------------|------|
| c. | Rachów | Dom mieszkalno-gospodarczy | | | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| 1. | RUSKO | Historyczny układ ruralistyczny wsi | | | obszar | | |
| 2. | RUSKO | Kościół ewangelicki (ruina) | ul. Główna | | kościół | | |
| a. | Rusko | Cmentarz poewangelicki | ul. Główna | | cmentarz | | |
| 3. | RUSKO | Zespół folwarczny: | | | Zespół folwarczny | | |
| a. | Rusko | Dom mieszkalny | ul. Malczycka | | budynek mieszkalny | | |
| b. | Rusko | Brama | ul. Malczycka | | inny | | |
| 4. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Główna | 1 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Rusko | Budynek gospodarczy | | | budynek gospodarczy | | |
| b. | Rusko | Budynek gospodarczy | | | budynek gospodarczy | | |
| 5. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Główna | 2 | budynek mieszkalny | | |
| 6. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Główna | 3 | budynek mieszkalny | | |
| 7. | RUSKO | Willa | ul. Główna | 4 | budynek mieszkalny | | |
| 8. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Główna | 5 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Rusko | Budynek gospodarczy | | | budynek gospodarczy | | |
| 9. | RUSKO | Dom mieszkalno-gospodarczy | ul. Główna | 6 | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| 10. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Główna | 7 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Rusko | Stacja trafo | ul. Główna | 7 | transformator | | |
| 11. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Główna | 8 | budynek mieszkalny | | |
| 12. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Główna | 10 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Rusko | Budynek gospodarczy | | | budynek gospodarczy | | |
| 13. | RUSKO | Dom mieszkalno-gospodarczy | ul. Główna | 12 | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| 14. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Główna | 12 | budynek mieszkalny | | |
| 15. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Główna | 15 | budynek mieszkalny | | |
| 16. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Główna | 16 | budynek mieszkalny | | |
| 17. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Główna | 20 | budynek mieszkalny | | |
| 18. | RUSKO | Dom mieszkalno-gospodarczy | ul. Główna | 22 | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| 19. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Główna | 23 | budynek mieszkalny | | |
| 20. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Główna | 24 | budynek mieszkalny | | |
| 21. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Główna | 26 | budynek mieszkalny | | |
| 22. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Główna | 29 | budynek mieszkalny | | |
| 23. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Główna | 31 | budynek mieszkalny | | |
| 24. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Malczycka | 1 | budynek mieszkalny | | |

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Adres | Nr | Rodzaj obiektu | Rejestr zabytków | Data |
|-----|-----------------|---|----------------------------------|----|--------------------------------|---------------------|-------------------|
| 25. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Malczycka | 2 | budynek mieszkalny | | |
| 26. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Podleśna | 10 | budynek mieszkalny | | |
| 27. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Polna | 2 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Rusko | Budynek gospodarczy | | | budynek gospodarczy | | |
| 28. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Polna | 6 | budynek mieszkalny | | |
| 29. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Polna | 8 | budynek mieszkalny | | |
| 30. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Szkolna | 2 | budynek mieszkalny | | |
| 31. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Szkolna | 4 | budynek mieszkalny | | |
| 32. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Szkolna | 6 | budynek mieszkalny | | |
| 33. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Szkolna | 8 | budynek mieszkalny | | |
| 34. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Szkolna | 9 | budynek mieszkalny | | |
| 35. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Szkolna | 19 | budynek mieszkalny | | |
| 36. | RUSKO | Dom mieszkalny | ul. Szkolna | 11 | budynek mieszkalny | | |
| 1. | SZYMANÓW | Historyczny układ ruralistyczny wsi | | | obszar | | |
| 2. | SZYMANÓW | D. cmentarz katolicki | na pn. od wsi | | cmentarz | | |
| 3. | SZYMANÓW | Zespół dworski: | | | zespół dworski | | |
| a. | Szymanów | Dwór | | 10 | dwór | | |
| b. | Szymanów | Oficyna mieszkalno-gospodarcza | | 10 | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| c. | Szymanów | Stajnia i wozownia | | | dwór | | |
| d. | Szymanów | Budynek mieszkalny pracowników folwarku | | | budynek mieszkalny | | |
| e. | Szymanów | Obora, ob. Magazyn | | | budynek gospodarczy | | |
| f. | Szymanów | Budynek gospodarczy | | | budynek gospodarczy | | |
| 4. | SZYMANÓW | Dom mieszkalno-gospodarczy | ul. Średzka | 2 | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| 5. | SZYMANÓW | Dom mieszkalny | ul. Średzka | 8 | budynek mieszkalny | | |
| 6. | SZYMANÓW | Dom mieszkalno-gospodarczy | ul. Średzka | 11 | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| 1. | WILCZKÓW | Historyczny układ ruralistyczny wsi | | | obszar | | |
| 2. | WILCZKÓW | Kościół ewangelicki, ob. Par. NMP Różańcowej | | | kościół | A/1006 | 2007.04.11 |
| a. | Wilczków | Cmentarz katolicki | | | cmentarz | | |
| 3. | WILCZKÓW | Cmentarz poewangelicki | na pn.-wsch. Od wsi | | cmentarz | | |
| 4. | WILCZKÓW | Zespół pałacowy: | ul. Mleczarska, ul. Długa | | zespół pałacowy | A/3751/634/W | 1990.05.07 |
| a. | Wilczków | Rządówka | ul. Długa | 13 | rządówka | | |
| b. | Wilczków | Oficyna pałacowa | ul. Mleczarska | | budynek mieszkalny | | |

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Adres | Nr | Rodzaj obiektu | Rejestr zabytków | Data |
|-----------|-------------------------|--|-----------------|-----|--------------------------------|---------------------|-------------------|
| c. | Wilczków | Oficyna pałacowa | ul. Mleczarska | | budynek mieszkalny | | |
| d. | Wilczków | Oficyna mieszkalno-gospodarcza | ul. Mleczarska | 1 | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| e. | Wilczków | Oficyna mieszkalna + świetlica SP | ul. Mleczarska | 11 | budynek mieszkalny | | |
| | Wilczków | Zespół folwarczny: | ul. Mleczarska | 2-4 | zespół folwarczny | | |
| f. | Wilczków | Oficyna mieszkalno-gospodarcza I | | | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| g. | Wilczków | Oficyna mieszkalno-gospodarcza II | | | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| h. | Wilczków | Oficyna mieszkalno-gospodarcza III | | | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| i. | Wilczków | Spichlerz | | | budynek gospodarczy | | |
| j. | Wilczków | Park pałacowy | | | park | A/3751/634/W | 1990.05.07 |
| 5. | WILCZKÓW | Dom mieszkalny | ul. Długa | 1 | budynek mieszkalny | | |
| 6. | WILCZKÓW | Oficyna pałacowa, ob. Dom mieszkalny | ul. Długa | 4 | budynek mieszkalny | | |
| 7. | WILCZKÓW | Dom mieszkalny | ul. Długa | 5 | budynek mieszkalny | | |
| 8. | WILCZKÓW | Dom mieszkalny | ul. Łączna | 7 | budynek mieszkalny | | |
| 9. | WILCZKÓW | Dom mieszkalny | ul. Łączna | 9 | budynek mieszkalny | | |
| 10. | WILCZKÓW | Dom mieszkalno-gospodarczy | ul. Strzegomska | 3 | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| 11. | WILCZKÓW | Dom mieszkalny | ul. Strzegomska | 5 | budynek mieszkalny | | |
| 12. | WILCZKÓW | Dom mieszkalny | ul. Strzegomska | 8 | budynek mieszkalny | | |
| 13. | WILCZKÓW | Dom mieszkalny | ul. Strzegomska | 17 | budynek mieszkalny | | |
| 14. | WILCZKÓW | Dom mieszkalny | ul. Strzegomska | 18 | budynek mieszkalny | | |
| 15. | WILCZKÓW | Dom mieszkalny | ul. Strzegomska | 19 | budynek mieszkalny | | |
| 16. | WILCZKÓW | Dom mieszkalny | ul. Strzegomska | 21 | budynek mieszkalny | | |
| 17. | WILCZKÓW | Szkoła | ul. Strzegomska | 21 | szkoła | | |
| 18. | WILCZKÓW | Dom mieszkalno-gospodarczy | ul. Strzegomska | 22 | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| 19. | WILCZKÓW | Dom mieszkalny | ul. Strzegomska | 30 | budynek mieszkalny | | |
| a. | Wilczków | Obora | ul. Strzegomska | 30 | budynek gospodarczy | | |
| 20. | WILCZKÓW | Dom mieszkalny | ul. Strzegomska | 36 | budynek mieszkalny | | |
| 21. | WILCZKÓW | Dom mieszkalny | ul. Strzegomska | 42 | budynek mieszkalny | | |
| 22. | WILCZKÓW | Dom mieszkalny | ul. Strzegomska | 44 | budynek mieszkalny | | |
| 1. | WILCZKÓW KOLONIA | Historyczny układ ruralistyczny przysiółka | | | obszar | | |

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Adres | Nr | Rodzaj obiektu | Rejestr zabytków | Data |
|----------------|------------------|-----------------------------------|--------------------|----|--------------------------------|------------------|------|
| 2. | WILCZKÓW KOLONIA | Dwór | ul. Długa | 37 | dwór | | |
| ZAWADKA | | | | | | | |
| 2. | ZAWADKA | D. cmentarz katolicki | w zach. Części wsi | | cmentarz | | |
| 3. | ZAWADKA | Zespół dworski: | | | zespół dworski | | |
| a. | Zawadka | Dwór (ruina) | | | dwór | | |
| b. | Zawadka | Most nad fosą | | | most | | |
| c. | Zawadka | Oficyna mieszkalno-gospodarcza I | | | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| d. | Zawadka | Oficyna mieszkalno-gospodarcza II | | | budynek mieszkalno-gospodarczy | | |
| e. | Zawadka | Budynek gospodarczy I | | | budynek gospodarczy | | |
| f. | Zawadka | Budynek gospodarczy II | | | budynek gospodarczy | | |
| g. | Zawadka | Stodoła I | | | budynek gospodarczy | | |
| h. | Zawadka | Stodoła II | | | budynek gospodarczy | | |

UWAGA! Wykaz ten może zostać zastąpiony gminną ewidencją zabytków po jej sporządzeniu i przyjęciu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Załącznik nr 3

Wykaz stanowisk archeologicznych przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO WYKAZU ZABYTKÓW

| Lp. | Nr AZP | Funkcja | Kultura/Chronologia | Uwagi |
|-----------------|-------------|------------------|---|---------------------------------------|
| CHEŁM | | | | |
| 1. | 1/52/79-23 | śląd osadnictwa | z pradziejów | |
| 2. | 2/53/79-23 | śląd osadnictwa | z pradziejów | |
| 3. | 3/54/79-23 | śląd osadnictwa | z późnego średniowiecza | |
| CHOMIĄŻA | | | | |
| 4. | 9/55/77-23 | ślady osadnictwa | z pradziejów i z wczesnego średniowiecza faza młodsza | |
| 5. | 10/56/77-23 | osada | z kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu – okres halsztat | |
| | | osada | z pradziejów | |
| | | osada | z wczesnego średniowiecza faza młodsza | |
| 6. | 11/57/77-23 | osada | z kultury łużyckiej – okres halsztat | |
| 7. | 12/58/77-23 | osada | z kultury łużyckiej – okres halsztat | |
| | | śląd osadnictwa | - | |
| | | osada | z kultury łużyckiej z V okresu epoki brązu | |
| 8. | 13/59/77-23 | osada | z kultury łużyckiej z V okresu epoki brązu – okres halsztat | |
| 9. | 14/60/77-23 | osada | z kultury łużyckiej z V okresu epoki brązu – okres halsztat | |
| | | osada | z pradziejów | |
| 10. | 15/61/77-23 | osada | z kultura łużyckiej z III okresu epoki brązu – okres halsztat | |
| | | osada | z pradziejów | |
| 11. | 16/62/77-23 | osada | z kultury łużyckiej z V okresu epoki brązu – okres halsztat | |
| | | osada | z pradziejów | |
| 12. | 2/41/77-24 | osada | z kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu | |
| 13. | 3/42/77-24 | śląd osadnictwa | z neolitu | stanowisko bez określonej lokalizacji |
| 14. | 4/43/77-24 | osada | z kultury łużyckiej – okres halsztat | |
| | | śląd osadnictwa | z wczesnego średniowiecza | |
| 15. | 5/44/77-24 | śląd osadnictwa | z pradziejów | |
| | | osada | z X-XII wieku | |
| 16. | 6/45/77-24 | osada | z neolitu | |
| | | osada | z kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu – okres halsztat | |
| | | osada | z kultury przeworskiej z wczesnego okresu rzymskiego | |
| | | osada | z kultury przeworskiej z późnego okresu rzymskiego | |

| | | | | |
|-------------------|-------------|------------------------------|---|---------------------------------------|
| 17. | 7/46/77-24 | śląd osadnictwa | z neolitu | |
| | | osada | z kultury przeworskiej z późnego okresu rzymskiego | |
| | | osada | z pradziejów | |
| | | osada | z vi-viii wieku | |
| 18. | 8/47/77-24 | osada | z kultury przeworskiej z późnego okresu rzymskiego | |
| | | osada | z X-XII wieku | |
| 19. | 1/41/78-24 | cmentarzysko ciałopalne | z kultury łużyckiej z epoki brązu – okres halsztat | |
| DEBICE | | | | |
| 20. | 2/43/79-23 | osada | z późnego średniowiecza | |
| 21. | 1/58/79-23 | nieokreślona funkcja obiektu | z pradziejów | |
| KWIETNO | | | | |
| 22. | 2/30/78-23 | nieokreślona funkcja obiektu | z czasów nowożytnych | |
| 23. | 1/31/78-23 | gródek stożkowaty | | |
| MALCZYCE | | | | |
| 24. | 1/65/77-23 | śląd osadnictwa | o nieokreślonej klasyfikacji chronologiczno-kulturowej | stanowisko bez określonej lokalizacji |
| 25. | 2/66/77-23 | śląd osadnictwa | z pradziejów | |
| | | osada | z XIV-XV wieku | |
| 26. | 3/67/77-23 | osada | z kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu – okres halsztat | |
| | | osada | z pradziejów | |
| 27. | 4/68/77-23 | osada | z kultury przeworskiej z fazy C1-C1 | |
| 28. | 5/69/77-23 | osada | z wczesnego średniowiecza – faza młodsza | |
| 29. | 6/70/77-23 | osada | z kultury łużyckiej z V okresu epoki brązu – okres halsztat | |
| | | osada | z kultury przeworskiej – okres rzymski | |
| 30. | 7/71/77-23 | osada | z kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu – okres halsztat | |
| | | osada | z pradziejów | |
| | | śląd osadnictwa | osadniczy z wczesnego średniowiecza – faza młodsza | |
| 31. | 8/72/77-23 | śląd osadnictwa | z kultury przeworskiej z późnego okresu rzymskiego | |
| 32. | 9/73/77-23 | osada | z kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu – okres halsztat | |
| | | śląd osadnictwa | z kultury przeworskiej z późnego okresu rzymskiego | |
| | | osada | z pradziejów | |
| 33. | 10/74/77-23 | osada | osada z kultury łużyckiej z III okresu brązu – okres halszta | |
| | | osada | z pradziejów | |
| 34. | 11/75/77-23 | osada | z kultury przeworskiej z okresu rzymskiego | |
| MAZUROWICE | | | | |
| brak stanowisk | | | | |
| RACHÓW | | | | |

| | | | | |
|-----------------|------------|------------------------------|---|--|
| 35. | 4/63/77-23 | osada | z kultury łużyckiej z V okresu epoki brązu – okres halsztat | |
| 36. | | śląd osadnictwa | z XIV-XV wieku | |
| 37. | 5/24/78-23 | cmentarzysko ciałopalne | z kultury łużyckiej z epoki brązu | stanowisko bez określonej lokalizacji |
| RUSKO | | | | |
| 38. | 3/64/77-23 | osada | z kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu – okres halsztat | |
| 39. | 4/20/78-23 | cmentarzysko ciałopalne | z kultury łużyckiej z epoki brązu – okres halsztat | |
| 40. | 5/21/78-23 | śląd osadnictwa | z późnego średniowiecza | |
| | | śląd osadnictwa | z nowożytności | |
| 41. | 6/22/78-23 | śląd osadnictwa | z pradziejów | |
| | | śląd osadnictwa | z późnego średniowiecza | |
| | | śląd osadnictwa | z nowożytności | |
| 42. | 7/23/78-23 | śląd osadnictwa | z późnego średniowiecza | |
| SZYMANÓW | | | | |
| 43. | 2/45/79-23 | śląd osadnictwa | z pradziejów | |
| | | śląd osadnictwa | z późnego średniowiecza | |
| 44. | 3/46/79-23 | śląd osadnictwa | z późnego średniowiecza | |
| 45. | 4/47/79-23 | osada | z późnego średniowiecza | |
| 46. | 5/48/79-23 | śląd osadnictwa | z pradziejów | |
| | | osada | z późnego średniowiecza – nowożytności | |
| 47. | 1/49/79-23 | cmentarzysko ciałopalne | z kultury łużyckiej z epoki brązu – halsztat | |
| 48. | 6/50/79-23 | śląd osadnictwa | z epoki kamienia | |
| | | osada | z kultury łużyckiej z epoki brązu – halsztat | |
| | | śląd osadnictwa | o nieokreślonej chronologii | |
| 49. | 7/51/79-23 | grodzisko | średniowiecze | Stanowisko w m. Zawadka, wpisane do rejestru zabytków nr 259/Arch/2004 z dnia 30.12.2004 r. |
| WILCZKÓW | | | | |
| 50. | 3/25/78-23 | osada | z XIV – XV wieku | |
| 51. | 4/26/78-23 | śląd osadnictwa | z późnego średniowiecza | |
| 52. | 1/27/78-23 | osada | z XI – XII wieku | |
| 53. | 5/28/78-23 | osada | z późnego średniowiecza | |
| | | śląd osadnictwa | z nowożytności | |
| 54. | 2/29/78-23 | nieokreślona funkcja obiektu | z okresu wpływów rzymskich | stanowisko bez określonej lokalizacji), |
| 55. | 6/32/78-23 | osada | z późnego średniowiecza | |
| | | osada | z nowożytności | |

UWAGA! Wykaz ten może zostać zastąpiony gminną ewidencją zabytków po jej sporządzeniu i przyjęciu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Załącznik nr 4

Wykaz obszarów zabytkowych przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków

1. OBSZARY ZABYTKOWE

| Lp. | Miejscowość | Obszar objęty ochroną konserwatorską |
|-----|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. | Chełm | historyczny układ ruralistyczny wsi |
| 2. | Chomiąża | historyczny układ ruralistyczny wsi |
| 3. | Dębice | historyczny układ ruralistyczny wsi |
| 4. | Kwietno | historyczny układ ruralistyczny wsi |
| 5. | Malczyce wraz z folwarkiem Podewsie | historyczny układ ruralistyczny wsi |
| 6. | Mazurowice | historyczny układ ruralistyczny wsi |
| 7. | Rachów | historyczny układ ruralistyczny wsi |
| 8. | Rusko | historyczny układ ruralistyczny wsi |
| 9. | Szymanów | historyczny układ ruralistyczny wsi |
| 10. | Wilczków | historyczny układ ruralistyczny wsi |
| 11. | Zawadka | historyczny układ ruralistyczny wsi |

UWAGA! Wykaz ten może zostać zastąpiony gminną ewidencją zabytków po jej sporządzeniu i przyjęciu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. STREFY OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

| Lp. | Miejscowość | Nr w miejsc. (Nr obszaru) | Strefa |
|-----|-------------------------------------|------------------------------|---|
| 1. | Chełm | 4 | układ ruralistyczny wsi oraz obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej OW w obowiązującym mpzp z rozszerzeniem o północną część miejscowości przewidziana pod zainwestowanie oraz historyczne założenie parkowe |
| 2. | Chomiąża | 17 | cały obręb wsi |
| 3. | Dębice | 3 | układ ruralistyczny wsi oraz obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej OW w obowiązującym mpzp |
| 4. | Kwietno | 4 | układ ruralistyczny wsi oraz obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej OW w obowiązującym mpzp |
| 5. | Malczyce wraz z folwarkiem Podewsie | 11 | układ ruralistyczny wsi oraz obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej OW w obowiązującym mpzp |
| 6. | Mazurowice | | układ ruralistyczny wsi |
| 7. | Rachów | 3 | układ ruralistyczny wsi |
| 8. | Rusko | 7 | układ ruralistyczny wsi obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej OW w obowiązującym mpzp, z rozszerzeniem na wschód, o tereny przewidziane pod zainwestowanie |
| 9. | Szymanów | 7 | cały obręb wsi |
| 10. | Wilczków | 2 | układ ruralistyczny wsi |
| 11. | Zawadka | 1 | cały obręb wsi |

UWAGA! Wykaz ten może zostać zastąpiony gminną ewidencją zabytków po jej sporządzeniu i przyjęciu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.