

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Zastępczego nr 1/2015 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 25 maja 2015 r.

Tekst ujednolicony studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wprowadzonymi udokumentowanymi złożami kopalin, zgodnie z art. 96 oraz art. 208 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2015r. poz. 196).

SPIS TREŚCI:

Wprowadzenie	str. 4
Część I- Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego	str. 5
1. Położenie i powiązania z otoczeniem	str. 5
2. Podstawowe dane o gminie	str. 5
3. Charakterystyka obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego	str. 6
4. Inne opracowania planistyczne	str. 6
5. Charakterystyka wniosków do zmiany studium	str. 10
6. Wizja rozwoju gminy wg. najważniejszych dokumentów strategicznych	str. 11
6.1. Rekomendacje ze Strategii Rozwoju Województwa Dolnośląskiego do roku 2020	str. 11
6.2. Rekomendacje z planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego	str. 11
6.3. Plan Rozwoju Lokalnego na lata 2004-2006 z projekcją na lata 2007-2010 dla Gminy Malczyce	str. 12
7. Uwarunkowania ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu	str. 13
7.1. Położenie geograficzne	str. 13
7.2. Budowa geologiczna, wody podziemne i powierzchniowe	str. 13
7.3. Warunki klimatyczne	str. 14
7.4. Gleby, kompleksy leśne oraz parki	str. 14
7.5. Rzadkie i zagrożone gatunki flory	str. 15
7.6. Rzadkie i zagrożone gatunki fauny	str. 15
7.7. System ochrony przyrody	str. 16
7.8. Udokumentowane złoża	str. 16
8. Uwarunkowania ochrony środowiska kulturowego	str. 18
8.1. Rys historyczny rozwoju przestrzennego wsi w gminie Malczyce oraz jej zabytki	str. 18
8.2. Zagrożenia środowiska kulturowego	str. 20
8.3. Zagadnienia ochrony dziedzictwa archeologicznego	str. 20
9. Uwarunkowania demograficzno - społeczne	str. 22
10. System obsługi mieszkańców	str. 24
11. Uwarunkowania dla bezpieczeństwa ludności i jej mienia	str. 25
12. Uwarunkowania stanu prawnego gruntów	str. 26
13. Układ osadniczy i warunki zamieszkiwania	str. 26
13.1. Układ osadniczy wsi Malczyce	str. 26
13.2. Pozostałe wiejskie układy osadnicze	str. 27
13.3. Stan ładu przestrzennego i zagospodarowanie przestrzeni publicznych	str. 28
14. Uwarunkowania związane z rozwojem sfery produkcyjno - usługowej	str. 28
14.1. Uwarunkowania rozwoju produkcji i usług	str. 28
14.2. Uwarunkowania rozwoju produkcji rolnej i leśnej	str. 29
14.3. Uwarunkowania rozwoju rekreacji i turystyki	str. 31
15. Uwarunkowania modernizacji i rozbudowy układu komunikacji	str. 31
15.1. Komunikacja drogowa	str. 31
15.2. Komunikacja kolejowa	str. 33
15.3. Żegluga śródlądowa	str. 33
16. Uwarunkowania związane z terenami zamkniętymi	str. 33
17. Uwarunkowania modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej	str. 34
17.1. Zaopatrzenia w wodę	str. 34
17.2. Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków	str. 34
17.3. Ciepłownictwo i gazownictwo	str. 34
17.4. Elektroenergetyka	str. 34
17.5. Telekomunikacja	str. 35
17.6. Gospodarka odpadami	str. 35
17.7. System ochrony przeciwpowodziowej	str. 35

18. Synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego - identyfikacja głównych problemów rozwoju przestrzennego Gminy	str. 35
Część II- Kierunki zagospodarowania przestrzennego	str. 37
1. Cele rozwoju przestrzennego	str. 37
2. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu	str. 37
3. Kierunki ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu	str. 38
3.1. Zasady ochrony dóbr kultury i krajobrazu	str. 38
3.2. Kierunki ochrony dziedzictwa archeologicznego	str. 39
3.3. System stref ochrony konserwatorskiej	str. 41
4. Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej	str. 46
4.1. Kierunki rozwoju układu przestrzennego oraz terenów produkcji i usług	str. 46
4.2. Kierunki rozwoju produkcji rolnej	str. 50
4.3. Kierunki rozwoju produkcji leśnej	str. 50
4.4. Kierunki rozwoju rekreacji i turystyki	str. 51
4.5. Zasady kształtowania zabudowy i przestrzeni publicznych	str. 51
5. Kierunki modernizacji i rozbudowy systemu komunikacji	str. 52
5.1. Kierunki rozbudowy układu komunikacji drogowej	str. 53
5.2. Kierunki rozbudowy układu komunikacji rowerowej i pieszej	str. 53
5.3. Kierunki rozbudowy układu komunikacji kolejowej	
5.4. Kierunki rozbudowy układu komunikacji wodnej	
6. Kierunki modernizacji i rozbudowy układu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej	str. 53
6.1. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w wodę	str. 53
6.2. Kierunki odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków	str. 53
6.3. Kierunki modernizacji systemu ciepłownictwa i gazownictwa	str. 54
6.4. Kierunki modernizacji elektroenergetyki	str. 54
6.5. Niekonwencjonalne pozyskiwanie energii	str. 54
6.6. Kierunki modernizacji telekomunikacji	str. 55
6.7. Kierunki gospodarki odpadami	str. 55
6.8. Kierunki modernizacji systemu ochrony przeciwpowodziowej	str. 56
7. Zadania służące realizacji ponadlokalnych i lokalnych inwestycji celu publicznego	str. 57
8. Zasady prowadzenia polityki przestrzennej	str. 57
9. Program prac planistycznych dla obszarów wskazanych do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	str. 58

Część III - Dokumentacja formalno – prawna

Część IV - Część graficzna

1. Rysunek nr 1: Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce. Uwarunkowania rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz infrastruktury technicznej;
2. Rysunek nr 2: Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce. Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz infrastruktury technicznej.

WPROWADZENIE

1. Długofalowe planowanie rozwoju ma szczególne znaczenie dla ukierunkowania bieżącej działalności samorządów gminnych. Wspólnym mianownikiem dla rozwiązywania problemów społecznych i gospodarczych w tej sferze jest właściwe wykorzystanie zasobów przestrzeni. Równowagę rozwoju sfer środowiskowej, społecznej i gospodarczej, odbywające się bez degradacji środowiska, to jedyny możliwy i najbardziej obiecujący kierunek wspólnych działań. Takie podejście ma istotne znaczenie na terenie Gminy Malczyce, dla zachowania na jej obszarze występujących walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz rozwoju sfery społeczno - gospodarczej. Kierunek przemian nie prowadzący do krótkotrwałego dobrobytu kosztem degradacji środowiska, przyjazny środowisku i ludziom spełnia rozwój zrównoważony - podstawa dla przyjętych w studium rozwiązań przestrzennych.

2. Ukierunkowaniu rozwoju przestrzennego oraz społeczno - gospodarczego Gminy służą dwa dokumenty, stanowiące podstawowe elementy jej systemu planowania strategicznego:

1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, integrujące priorytety rozwoju społecznego i gospodarczego z rozwojem przestrzennym przy jednoczesnej ochronie zasobów środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu;

2) Strategia rozwoju gminy, określająca podstawowe cele strategiczne jej rozwoju oraz plan działań, mających na celu wdrożenie ustaleń przyjętych w tym dokumencie.

3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem planistycznym, służącym określeniu polityki przestrzennej Gminy i sporządzonym dla całego jej obszaru na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zawiera ono syntetyczny zestaw podstawowych danych na temat stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, zagospodarowania przestrzennego gminy, a także funkcjonowania jej systemów komunikacyjnych i uzbrojenia technicznego. Jest ono także podstawowym źródłem informacji koordynacyjnych dla opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przygotowania decyzji o warunkach zabudowy wydawanych w przypadku braku planu miejscowego i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgromadzony w studium zasób wiadomości może być wykorzystywany nie tylko dla prowadzenia polityki przestrzennej, ale także dla sporządzania programów gospodarczych i inwestycyjnych, promocji oraz opracowania ofert inwestycyjnych dla potencjalnych inwestorów, którzy zechcą czynnie uczestniczyć w rozwoju gospodarczym gminy. Główne kierunki polityki przestrzennej gminy określone w zmianie studium, stanowią kontynuację ustaleń wcześniej uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce - uchwała Nr XXIII/129/2000 Rady Gminy w Malczycach z dnia 13 grudnia 2000 r. Potrzeby rozwojowe gminy, w formie wpływających do gminy wniosków, artykułowane przez społeczność lokalną stanowiły najważniejszy bodziec do podjęcia prac nad zmianą ww. studium.

4. Podstawą podjęcia prac nad zmianą studium była uchwała Nr XXXI/145/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 27 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Malczyce. Niniejsza zmiana studium została wykonana przez Jeleniogórskie Biuro Planowania i Projektowania Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 10 czerwca 2009 r. zawartej z Gminą Malczyce. Zmianę studium opracowano ujmując charakterystykę stanu uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy w syntetyczny sposób, tak by mogło być ono użyteczne przy zmieniających się warunkach rozwojowych, trudnych w pełni do przewidzenia przy uwzględnieniu podstawowego zasobu danych o gminie. Dokument ten składa się z następujących części:

1) opracowania tekstowego obejmującego:

- a) uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Gminy
- b) kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy
- c) dokumentację formalno prawną

2) części graficznej, obejmującej:

- a) Rysunek nr 1: Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce.

Uwarunkowania rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz infrastruktury technicznej;

- b) Rysunek nr 2: Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce.

Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz infrastruktury technicznej.

5. Zmianę studium sporządzono dla gminy Malczyce po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień, po wyłożeniu do publicznego wglądu oraz wprowadzeniu wynikających stąd uwag. Została uchwalona uchwałą Rady Gminy Malczyce nr VIII/40/2011 z dnia 24 maja 2011 r.

6. Zmiany w tekście studium wprowadzone [ww. Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Dolnośląskiego](#), zostały wyróżnione kolorem niebieskim. Zmiany wprowadził mgr inż. Tomasz Rodkiewicz nr uprawnień urbanistycznych 1645.

I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. POŁOŻENIE I POWIĄZANIA Z OTOCZENIEM

1. Gmina Malczyce położona jest w centralnej części województwa dolnośląskiego, w powiecie średzkim, przy granicy z dawnym województwem legnickim. Graniczy z gminami: Środa Śląska, Wołów /powiat Wołów/, Prochowice i Ruja /pow. Legnica/ oraz Wądroże Wielkie /pow. Jawor/. Część północna gminy przylega do rzeki Odry i jej dopływu Średzkiej Wody, na pozostałych odcinkach nie występują granice naturalne. Odległość od Wrocławia wynosi około 40 km, od Legnicy około 20 km, jednak przez dawne powiązania administracyjne i dobre połączenia komunikacyjne, dominującym jest ciężenie do aglomeracji wrocławskiej.

2. Przez obszar gminy Malczyce przebiega droga krajowa nr 94 (wsie Mazurowice - Rusko - Wilczków), łącząca Wrocław z Legnicą, droga wojewódzka nr 345, biegnąca z południa na północ gminy. Malczyce są liczącym się węzłem kolejowym. Znajdują się na szlaku kolejowym (linia nr 260) łączącym Wrocław z Dreznem. Ponadto krzyżuje się tu kilka lokalnych, nieczynnych linii kolejowych.

3. Pod względem geograficznym, gmina położona jest w obrębie makroregionu Niziny Śląskiej, w rejonie łagodnie pofalowanej Wysoczyzny Średzkiej, a niewielki jej północny fragment w obrębie mezoregionu Dolina Odry. Gmina Malczyce znajduje się w strefie klimatycznej Regionu Nadodrzańskiego, należącej do najcieplejszej w Polsce.

2. PODSTAWOWE DANE O GMINIE

Podstawowe dane statystyczne, dotyczące gminy i miasta w/g informacji udostępnionych przez Bank Danych Regionalnych GUS oraz Gminę Malczyce (ze stanem na koniec 2008 r.) są następujące:

Tab 1. Struktura użytkowania terenu

Lp.	Rodzaj i przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu (ha)	% udział w całkowitej powierzchni gminy
1.	Grunty orne	3437	65,4
2.	Pastwiska i łąki trwałe	518	9,9
3.	Sady	5	0,1
4.	Lasy	587	11,2
5.	Wody	108	2,1
6.	Tereny zurbanizowane	218	4,1
7.	Układ komunikacyjny	195	3,7
8.	Pozostałe tereny	187	3,5
9.	Łącznie:	5255	100

Źródło: www.malczyce.wroc.pl

Tab. 2. Liczba ludności i powierzchnia wg. wsi sołeckich

Wieś	Ludność		Pow. obrębu w ha -----	Gęstość zaludn. osób/1 km ²		Gospodarstwo rolne ilość	
	1997	2008		1997	2008	1988	2002
Malczyce	3 304	3213	424	779	758	39	
Chelm	101	61	227	44	27	6	
Chomiąża	435	445	819	53	54	82	
Dębice	357	331	677	53	49	37	
Kwietno	409	396	864	47	46	37	
Mazurowice	408	367	359	114	102	62	
Rachów	148	138	338	44	41	20	
Rusko	325	345	445	73	77,5	73	
Szymanów	187	110	349	54	32	27	
Wilczków	507	539	756	67	71	66	
Razem	6 181	5945	5 255	118	113	449	578

Źródło: www.malczyce.wroc.pl

3. CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Gmina Malczyce posiada obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący swym zasięgiem niemal cały obszar gminy. Pracę nad projektem planu rozpoczęły się na mocy uchwały Nr XXXIV/215/02 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 kwietnia 2002 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce. Plan ten uchwalono dnia 30 marca 2004 r., (uchwała nr XV/71/04 Rady Gminy Malczyce).

Plan opracowano i uchwalono na podstawie i zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Malczyce, przyjętego uchwałą Nr XXIII/129/2000 Rady Gminy w Malczycach z dnia 13 grudnia 2000 r.

2. W latach późniejszych uchwalono zmiany ww. planu dla niewielkich jego części w obrębie poszczególnych wsi:

- 1) uchwała nr XXXV/156/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Malczyce, położonej w obrębie Rachów, obejmującej działkę nr 21/9. W obrębie planu wydzielono tereny sportowe, usługi hippiczne, parking, zieleni parkową z usługami sportowymi oraz komunikację wewnętrzną
- 2) uchwała nr XXIX/130/08 r. Rady Gminy Malczyce z dnia 25 listopada 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Malczyce, obejmującej obszary położone w obrębach: Dębice, Wilczków i Mazurowice, stanowiące obecnie działki usług oświaty. Ustalenia planu dotyczą: dz. nr 135 w Dębicach, dz. nr 249 w Wilczkowie, dz. nr 104/1 w Mazurowicach. Tereny dawnych szkół podstawowych przeznaczono w planie pod usługi publiczne, usługi bytowe i mieszkalnictwo.
- 3) uchwała nr LVII/223/2010 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 października 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce dla działek nr 228, 221/5 i 221/6 w obrębie Chomiąży. Plan dotyczy zwiększenia powierzchni terenu pod wydobycie kruszywa naturalnego.

4. INNE OPRACOWANIA PLANISTYCZNE

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce: opracowano zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz w oparciu o uchwałę Nr XXXVI/250/98 Rady Gminy w Malczycach z dnia 18 czerwca 1998 r.

- 1) W pierwszej edycji studium, jego konstrukcję oparto na pięciu zasadniczych działach, kierując się logiczną kolejnością poruszanej problematyki:
 - a) znaczenie - gminy, wynikające z położenia, wielkości, dominujących funkcji i jej wizerunku,
 - b) diagnozę - przedstawiającą aktualny stan gminy, w sposób kompleksowy i syntetyczny, w ujęciu przestrzennym, społecznym i gospodarczym,
 - c) strategię - określającą wizję rozwoju przestrzennego gminy, określającą walory i zagrożenia przestrzenne i społeczno-gospodarcze, wyznaczającą priorytety i generalne zasady wykorzystania występujących możliwości
 - d) uwarunkowania - określające zasady, jakie muszą być spełnione przy dokonywaniu przekształceń strukturalnych zmierzających do poprawy ładu przestrzennego i warunków życia, uwzględniając w szczególności:
 - warunki gwarantujące naprawę i ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych,
 - dostosowanie działań w gminie do poprawy warunków rozwoju produkcji rolnej oraz inwestycji przemysłowych i

komercyjnych,

- standardy zagospodarowania przestrzennego terenów oraz poszczególnych rodzajów zabudowy istniejącej.
- e) kierunki- formułujące działania dot. przestrzennego rozwoju gminy, z określeniem podstawowych zadań służących uzyskaniu docelowego układu struktury przestrzenno - funkcjonalnej, ze szczególnym uwzględnieniem:
 - prawidłowego wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - wyznaczenia rezerw lokalizacyjnych dla inwestycji produkcyjnych i komercyjnych,
 - wykorzystania renty gruntowej wynikającej z położenia w korytarzu tras komunikacji międzynarodowej i węzle 3 systemów transportowych,
 - sanacji zaniedbanych obszarów zabudowanych,
 - wykorzystania walorów przyrodniczych, w tym dla rozwoju turystyki i wypoczynku

2) W studium nie przedstawiono i nie oznaczono obszarów przeznaczonych pod realizację zadań rządowych i zadań samorządowych, gdyż w programach na szczeblu regionalnym i ogólnokrajowym nie ujęto żadnych zadań, których realizacja obejmowałaby gminę Malczyce. W grudniu 1999 r. na sesji Rady Gminy przedstawiono do oceny radnych projekt studium. W toku głosowania do projektu studium wprowadzono następujące postulaty:

- a) tereny położone wzdłuż drogi krajowej nr 94 i drogi wojewódzkiej nr 345, w maksymalnym stopniu przeznaczyć pod lokalizację inwestycji produkcyjnych i komercyjnych,
- b) obwodnice drogi krajowej nr 94 w rejonie Ruska oraz rozwidlenie z projektowaną magistralą do Legnicy, przewidzieć po stronie południowej, z równoczesnym ominięciem Mazurowic.

2. Lokalny Program Rewitalizacji Obszarów Poprzemysłowych w Gminie Malczyce:

1) Celem uchwalonego w roku 2005 Lokalnego Programu Rewitalizacji Obszarów Poprzemysłowych w Gminie Malczyce jest przywrócenie do użytku obszarów funkcjonujących w latach minionych jako przemysłowe z możliwą, a czasem wręcz wskazaną zmianą formy ich wykorzystania. Dokument ten składa się ze szczegółowego Lokalnego Programu Rewitalizacji na lata 2005 - 2006 oraz ogólnych wskazań dotyczących działań inwestycyjnych na lata 2007

- 2013. Działania zawarte w Programie ogniskują się wokół:

- a) poprawy estetyki przestrzennej gminy,
- b) porządkowania „starej tkanki urbanistycznej” poprzez niezbędne wyburzenia i odpowiednie zabudowanie pustych przestrzeni w harmonii z otoczeniem,
- c) poprawy funkcjonalności struktury ruchu kołowego, ruchu pieszego i estetyki przestrzeni publicznych w otoczeniu nieruchomości poprzemysłowych,
- d) remontów, przebudów oraz rozbiórek infrastruktury poprzemysłowej, a następnie realizację nowych obiektów w kierunku związanym z rozwojem funkcji turystycznych, rekreacyjnych, kulturalnych i sportowych połączony z działalnością gospodarczą,
- e) rekultywacji oraz uporządkowania terenów zanieczyszczonych i przekształconych przez przemysł,
- f) uzbrojenia i przygotowania formalno - prawnego tych terenów dla rozwoju inwestycyjnego,
- g) działania w obszarze społecznym wobec osób dotkniętych „degradacją” terenów poprzemysłowych w tym likwidację miejsc pracy.

Tab. 3. Zestawienie terenów poprzemysłowych wyznaczonych w Lokalnym Programie Rewitalizacji Terenów Poprzemysłowych Gminy Malczyce

Lokalizacja	Numery działek	Zagospodarowanie Istniejąca zabudowa	Powierzchnia łączna [ha]
Obręb Malczyce			
między ul. Sienkiewicza i rzeką Odrą: „stara papiernia”	AM-1, działki: 4/18, 22/11,	ruiny zakładu papierniczego, budynki, place, garaże, komin, zieleń nieurządzona	2,1685
między ul. Sienkiewicza i rzeką Odrą: „przemysłowa oczyszczalnia ścieków”	AM-1, działki: 3, 18 i 21AM1	zbiorniki ziemne, zieleń nieurządzona	7,78
między ul. Sienkiewicza - ul. Kolonia Cukrowni i GOŚK	AM-1, działki: 22/15, 22/16, 22/9, 17 i 19/2,	brak istotnych budowli (drobne zabudowania poprzemysłowe), zadrzewienia, droga gruntowa, końcówka linii kolejowej, pastwiska	18,2415
wzdłuż ul. Sienkiewicza: „ośrodek kultury, plac zabaw, ciąg pieszy”	AM-1, działki: 78, 13/2, 16 i 10AM1	budynek Ośrodka Kultury, zdewastowane urządzenia placu zabaw, jezdnia, chodnik, drzewa wolnostojące	ok.2,35
		RAZEM:	30,54
Pozostałe wsie z terenu Gminy Malczyce			
Wilczków	236/4, 73	zdewastowane budynki gospodarskie (magazyny, stodoły, chlewnie), zaadaptowane budynki administracyjno -mieszkaniowe, place wewnętrzne	1,03
Mazurowice	175/1, 177/3,171/1	budynek mieszkaniowo - administracyjny, stodoły, garaże na maszyny, owczarnie; całość do remontu i adaptacji	5,00
Dębice	72/12, 72/15, 72,11	zakłady dystrybutor paliw, garaże, warsztat, magazyny. Część obiektów do likwidacji pozostałe do adaptacji	0,5468
Kwietno	20, 26/24, 26/12, 26/20, 26/16, 210/28, 210/29	szklarnie, budynki mieszkalne	2,85
Rachów	21/6, 21/3	budynki gospodarcze - owczarnie i stodoły	3,07
		RAZEM:	12,4968

Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Terenów Poprzemysłowych Gminy Malczyce, 2005

2) W pierwszym okresie (lata 2005 - 2006) zgodnie z ustaleniami LPR-u, przyjęto następujące kierunki działań:

a) zakłada się realizację działań na mniejszą skalę lecz bardziej realnych ze względu na możliwości finansowe gminy: należy zagospodarować tereny poprzemysłowe o największym zaangażowaniu, stosunkowo niskich kosztach i znacznym oddziaływaniu ogólnospołecznym. Mowa tu o terenach stanowiących własność gminy (otoczenie ośrodka kultury - parking, plac zabaw oraz wykonanie oświetlenia ciągów pieszych przy ul. Sienkiewicza)

b) należy wstępnie przygotować pozostałe tereny do rewitalizacji w późniejszym okresie. Ponadto niezbędne jest wykonanie koncepcji urbanistyczno-przestrzennych (dwa warianty zagospodarowania terenu działek nr 22/15 i 22/16; mieszkaniowo-usługowy i przemysłowy), przeprowadzenie uzgodnień z zainteresowanymi stronami, podpisanie umów partnerskich, ustalenie spraw własnościowych, projekty branżowe (np. termomodernizacja i reorganizacja ośrodka kultury, baza transportowa w Dębicach).

c) należy doprowadzić niezbędne sieci infrastrukturalne, wykonać prace rozbiórkowe i porządkowe, projekty budowlane i/lub rekultywacyjne. W Lokalnym Programie Rewitalizacji wskazano sugestię, aby w tej grupie największy nacisk położyć na obszary położone w Malczycach w otoczeniu Gminnej Oczyszczalni Ścieków („stara papiernia”, oczyszczalnia ścieków przemysłowych, „teren zadrzewiony” za fabryką firmy „Tultex”).

3) W okresie od 2007 - 2013 gmina będzie dążyła do kontynuacji rozpoczętych wcześniej działań rewitalizacyjnych w ramach środków unijnych. W okresie tym zakłada się:

a) kontynuację najlepiej przygotowanych pod kątem formalnym, projektowym i finansowym działania, głównie na terenach u wylotu ul. Sienkiewicza poza granice miejscowości,

b) przygotowanie pozostałych terenów do rewitalizacji z jednoznacznym ukierunkowaniem docelowego ich charakteru i przeznaczenia (koncepcje urbanistyczno-przestrzenne, uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, prace rozbiórkowe, porządki i przygotowawcze, projekty budowlane),

c) wpisać do Programu rewitalizacji szczegółowy plan zadań dla obszarów poprzemysłowych w miejscowościach Mazurowice, Wilczków, Dębice, Rachów i Kwietno.

3. Program Ochrony Środowiska

1) Celem tego programu, uchwalonego w 2004 r. jest zrównoważony rozwój gospodarczy, techniczny i społeczny, który nie powoduje szkód w środowisku naturalnym i nadmiernie nie wyczerpuje jego zasobów. W programie wyznaczono cele o charakterze krótko - i długoterminowym, mające przyczynić się ogólnej poprawy stanu środowiska przyrodniczego na terenie gminy Malczyce oraz realizacji idei zrównoważonego rozwoju. Do tych generalnych celów tych zalicza się:

a) ochrona i poprawa jakości zasobów wodnych:

- działania krótkookresowe do 2006 r.:

- rozbudowa istniejącej sieci kanalizacyjnej i objęcie jej zasięgiem całą wieś Malczyce;
- modernizacja istniejącej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej;

- działania długookresowe do 2011 r.:

- podłączenie miejscowości Mazurowice, Rachów oraz Chomiąża do oczyszczalni ścieków w Malczycach, w dalszej perspektywie rozszerzenie sieci kanalizacyjnej o wieś Rusko i Wilczków;
- możliwość podłączenia wsi Zawadka, Szymanów, Dębice, Chelm do sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczenie ścieków na oczyszczalni w gminie Ruja, alternatywą jest przetrzaczanie ścieków do oczyszczalni w Malczycach;.

b) ochrona powietrza atmosferycznego

- działania krótkookresowe do 2006 r.:

- kontrola i ograniczanie emisji zanieczyszczeń z zakładów przemysłowych;
- ograniczanie emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów energetycznego spalania paliw i z palenisk domowych;
- ograniczenie emisji zanieczyszczeń powietrza z transportu i ruchu ulicznego;

- działania długookresowe do 2011 r.

- ograniczenie emisji z procesów przemysłowych;
- spełnienie wymagań w zakresie jakości powietrza poprzez sukcesywną redukcję emisji substancji zanieczyszczających powietrze, zwłaszcza niskiej emisji;
- kontynuacja edukacji ekologicznej w zakresie oszczędzania energii i korzystania z proekologicznych źródeł energii odnawialnej;

c) ochrona środowiska akustycznego:

- działania krótkookresowe do 2006 r.:

- identyfikacja zagrożeń hałasowych na terenie gminy;
- prowadzenie monitoringu hałasu drogowego;
- wyznaczenie terenów szczególnie zagrożonych hałasem drogowym;
- uwzględnienie w opracowywanym planie miejscowym wymogów ochrony przed hałasem zwł. komunikacyjnym zw. z oddziaływaniem dróg na zabudowę mieszkaniową;
- opracowanie programów edukacyjnych uświadamiających problemy ochrony przed hałasem;

- działania długookresowe do 2011 r.:

- ograniczenie uciążliwości hałasu i doprowadzenie klimatu akustycznego do poziomu obowiązujących standardów;
- prowadzenie monitoringu hałasu drogowego;
- kontrola emisji hałasu do środowiska z obiektów działalności gospodarczej;
- uwzględnienie wymagań z zakresu ochrony przed hałasem: przy lokalizacji nowych dróg, przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w sąsiedztwie istniejących ciągów komunikacyjnych, określenie obszarów ograniczonego użytkowania wzdłuż nowo budowanych i istniejących tras komunikacyjnych i zakładów przemysłowych;
- wprowadzanie ekranów naturalnych i sztucznych, w obrębie obszarów zabudowanych, znajdujących się w strefach uciążliwości dróg publicznych;
- kontynuacja programów edukacyjnych uświadamiających problemy ochrony przed hałasem.

d) promieniowanie elektromagnetyczne:

- działania krótkookresowe do 2006 r.:

- opracowanie zakresu badań dla rozeznania skali zagrożenia promieniowaniem niejonizującym,
- uwzględnianie w planach miejscowych wymogów zw. z ochroną przed promieniowaniem elektromagnetycznym,

- działania długookresowe do 2011 r.:

- wprowadzenie okresowego monitorowania zagrożenia promieniowaniem niejonizującym,
- dokładna rejestracja źródeł promieniowania elektromagnetycznego w celu określenia jego wielkości w środowisku, a także określenia dynamiki jego wzrostu.

e) ochrona powierzchni ziemi:

- działania krótkookresowe do 2006 r.

W kierunku ochrony zasobów kopalin:

- stosowanie nowoczesnych technologii eksploatacji surowców naturalnych,
- ochrona eksploatacji złóż polegającej na ograniczeniu eksploatacji rabunkowej,
- maksymalne wykorzystanie eksploatowanych złóż z wykorzystaniem surowców towarzyszących, skuteczna i właściwa z punktu widzenia gospodarki przestrzennej, rekultywacja wyrobisk,
- ochrona udokumentowanych zasobów przed zainwestowaniem, uniemożliwiającym ich późniejszą eksploatację, poprzez uwzględnienie w studiach uwarunkowań oraz planach zagospodarowania przestrzennego.
- rozpoznanie problemu starych studni gospodarskich - ewidencja i zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem.

W kierunku ochrony gruntów rolnych:

- ograniczenie wyłączenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych z produkcji rolnej,
 - dopuszczanie nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących wsi,
 - stosowanie, w zależności od potrzeb, wapnowania podstawowego lub zachowawczego dla podniesienia żyzności użytków rolnych,
 - przeciwdziałanie lokalnie występującym procesom erozji,
 - prowadzenie krajowego monitoringu jakości gleb,
 - prowadzenie monitoringu lokalnego potencjalnych źródeł zanieczyszczeń.
- działania długookresowe do 2011 r.
- kontynuacja krajowego monitoringu jakości gleb.
 - prowadzenie lokalnego monitoringu potencjalnych źródeł zanieczyszczeń.
 - maksymalne wykorzystanie eksploatowanych złóż z wykorzystaniem surowców towarzyszących, skuteczna i właściwa z punktu widzenia gospodarki przestrzennej rekultywacja wyrobisk.
 - kontynuacja działań przeciwdziałających erozji powierzchniowej.

5. CHARAKTERYSTYKA WNIOSKÓW DO ZMIANY STUDIUM

1. Na podstawie uchwały: Nr XXXI/145/2009 Rady Gminy Malczyce z dnia 27 stycznia 2009 r. o przystąpieniu do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wójt Gminy Malczyce wystąpił do szeregu zainteresowanych instytucji i organizacji o złożenie wniosków do opracowywanego studium, zgodnie z przepisami art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na wystąpienie to odpowiedziało łącznie piętnaście jednostek. Zestawienie ich wniosków w porządku chronologicznym przedstawiono poniżej wraz z krótką charakterystyką:

- 1) Komenda Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Środzie Śląskiej w piśmie z dnia 13 lipca 2009 r. (d. wpływu: 16.07.2009r.) nie wnosi do zmiany studium wniosków;
- 2) Telefonia Dialog S.A. w piśmie z dnia 13 lipca 2009 r. (d. wpływu: 20.07.2009r.) wnioskuje o ujęcie w zmianie studium możliwości budowy sieci i instalacji urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad pismem z dnia 20 lipca 2009 r. (d. wpływu 27.07.2009r.) wnioskuje o uwzględnienie potrzeb modernizacji i rozbudowy sieci dróg krajowych oraz uciążliwości dla środowiska związanych z istnieniem drogi;
- 4) Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu, Inspektorat w Środzie Śląskiej w piśmie z dnia 22 lipca 2009r. (d. wpływu 27.07.2009r.) wnosi o uwzględnienie w zmianie studium zasad modernizacji sieci melioracyjnej, wałów melioracyjnych urządzeń hydrotechnicznych
- 5) Wojewoda Dolnośląski w piśmie z dnia 22 lipca 2009r. (d. wpływu: 28.07.2009r.) wnosi o uwzględnienie w zmianie studium uwarunkowań ład przestrzennego;
- 6) Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu pismem z dnia 27 lipca 2009 (d. wpływu 29.07.2009r.) wnosi o uwzględnienie uwarunkowań ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem oraz ochrony przeciwpowodziowej;
- 7) Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Miękinia w piśmie z dnia 27 lipca 2009 r. (d. wpływu: 29.07.2009r.) wnosi o uwzględnienie zasad ochrony obszarów leśnych oraz prowadzenie działań inwestycyjnych na obszarach leśnych w uzgodnieniu z nadleśnictwem;
- 8) ENERGIAPRO pismem z dn. 24 lipca 2009r. (d. wpływu: 31.07.2009r.) wnioskuje o uwzględnienie w studium uwarunkowań zw. z występowaniem oraz rozbudową sieci i urządzeń elektroenergetyki;
- 9) Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu pismem z dn. 29 lipca 2009 r. (03.08.2009r.) wnosi o uwzględnienie w studium stref ochrony konserwatorskiej, obiektów wpisanych do rejestru zabytków zasad ochrony środowiska kulturowego w ich obrębie.
- 10) GAZ System S.A. Oddział we Wrocławiu w piśmie z dnia 23 lipca 2009 r. (d. wpływu 03.08.2009r.) nie składa wniosków do zmiany studium;
- 11) Wojewódzki Sztab Wojskowy we Wrocławiu w piśmie z dnia 30 lipca 2009r. (d. wpływu 04.08.2009r.) nie składa wniosków do zmiany studium;
- 12) PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. w piśmie z dnia 3 sierpnia 2009 r. (d. wpływu: 04.08.2009r.) wnioskuje o uwzględnienie uwarunkowań zw. z funkcjonowaniem i modernizacją linii kolejowych i zw. z tym uciążliwościami;
- 13) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu w piśmie z dnia 31 lipca 2009r. (d. wpływu: 06.08.2009r.) wnosi w zmianie studium o uwzględnienie obszarów chronionych oraz zasad ochrony środowiska przyrodniczego;

14) Zarząd Województwa Dolnośląskiego w piśmie z dn. 28 lipca 2009 r. (d. wpływu: 07.08.2009r.) wnosi o uwzględnienie w zmianie studium uwarunkowań w zakresie układu komunikacyjnego oraz obszarów aktywności gospodarczej, uzbrojenia sieciowego, ochrony środowiska oraz ład przestrzennego;

15) Telekomunikacja Polska w piśmie z dnia 7 sierpnia 2009r. (d. wpływu: 12.09.2009r.) wnosi o uwzględnienie w zmianie studium istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz o możliwość jej rozbudowy w wypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczonej pod działalność gospodarczą;

6. WIZJA ROZWOJU GMINY WG. NAJWAŻNIEJSZYCH DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH

6.1. Rekomendacje ze Strategii Rozwoju Województwa Dolnośląskiego do roku 2020

1. Przyjęcie Strategii Rozwoju Województwa Dolnośląskiego jest jednym z głównych zadań o charakterze planistycznym wynikającym z art. 11 ustawy o samorządzie województwa (Dz. U. Nr 91 poz. 576 z dnia 18 lipca 1998r.). Strategia jest podstawowym dokumentem, na podstawie którego jest prowadzona polityka rozwoju województwa. Określa generalne kierunki tej polityki i wytycza cele, które mają być osiągnięte w założonym horyzoncie czasowym. Strategii rozwoju województwa pełnią rolę łącznika pomiędzy polityką regionalną Państwa wyrażoną w Narodowej Strategii Rozwoju Regionalnego i Narodowym Planie Rozwoju (traktowanych jako narzędzia realizacji polityki Państwa w regionach), a społeczno - gospodarczą polityką regionów odzwierciedlającą ich oczekiwania.

W trakcie opracowywania ww. Strategii przyjęto następujące założenia:

- 1) strategia ma przyczynić się do pielęgnowania polskości, rozwoju i kształtowania świadomości narodowej, obywatelskiej i kulturowej mieszkańców, a także tożsamości lokalnej,
- 2) strategia ma doprowadzić do pobudzenia aktywności gospodarczej,
- 3) strategia winna przyczynić się do podniesienia poziomu konkurencyjności i innowacyjności gospodarki województwa,
- 4) strategia powinna przyczynić się do zachowania wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego przy uwzględnieniu potrzeb przyszłych pokoleń,
- 5) strategia ma ułatwiać działania związane z kształtowaniem i utrzymaniem ład przestrzennego.

Celem głównym dokumentu jest wskazanie kierunków rozwoju gospodarczego i infrastrukturalnego. Ma on stanowić także narzędzie do poprawy warunków życia mieszkańców Dolnego Śląska.

6.2. Rekomendacje z planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego

1. Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, uchwalony w 2002 r. jest drugim obok Strategii Rozwoju Województwa Dolnośląskiego najważniejszym dokumentem strategicznym, określającym uwarunkowania i kierunki rozwoju struktury funkcjonalno - przestrzennej, wskazującym zasady kształtowania ład przestrzennego w granicach administracyjnych województwa dolnośląskiego. Wśród celów strategicznych w planie zagospodarowania województwa wyróżniono:

- 1) realizacja „otwarcia na Europę” - stymulowanie i umacnianie integracji Polski i UE poprzez pokonywanie barier integracyjnych,
- 2) kształtowanie konkurencyjności województwa poprzez tworzenie i rozwój systemu obszarów aktywizacji społecznej i gospodarczej,
- 3) tworzenie warunków do poprawy jakości życia, podnoszenie standardu cywilizacyjnego społeczeństwa dla osiągnięcia wysokiego poziomu zaspokojenia potrzeb społecznych,
- 4) aktywna ochrona wartości przyrodniczych i kształtowanie środowiska przyrodniczego prowadzące do realizacji ekorozwoju,
- 5) ochrona dziedzictwa kulturowego - udostępnienie dziedzictwa kulturowego społeczeństwu i włączenie we współczesne struktury funkcjonalno - przestrzenne,
- 6) integracja społeczności województwa,
- 7) zapewnienie warunków dla zwiększenia obronności kraju, zapobiegania awariom i klęskom żywiołowym oraz ochrona przed ich skutkami.

2. Wśród celów polityki przestrzennej w ww. planie wskazano:

- 1) zachowanie trwałych wartości systemu osadniczego,
- 2) tworzenie warunków dynamizujących rozwój,
- 3) efektywne wykorzystanie układu sieci osadniczej, w tym położenia przygranicznego,
- 4) niwelowanie dysproporcji pomiędzy poszczególnymi częściami województwa,
- 5) tworzenie więzi społecznych i gospodarczych,
- 6) zapewnienie spójności rozwoju całego województwa.

3. W odniesieniu do województwa dolnośląskiego ustalono 6 stref funkcjonalno - przestrzennych. Gmina Malczyce znalazła się w strefie związanej z rzeką Odram. Dla strefy tej wskazuje się następujące kierunki działań:

- 1) ograniczanie zabudowy w obszarze objętym zalewem powodziowym lipiec 1997,
- 2) budowa i rozbudowa urządzeń służących zwiększeniu bezpieczeństwa powodziowego (poldery, zabudowa hydrotechniczna) - zgodnie z Programem dla Odry 2006,
- 3) modernizacja szlaku żeglugowego i rozbudowa zaplecza żeglugowego z możliwością intensyfikacji żeglugi pasażerskiej (zgodnie z Programem dla Odry 2006),
- 4) zachowanie i wzmocnienie funkcji ochronnych korytarza rzeki Odry, kształtowanego w zgodzie z ładem przestrzennym; wnętrza powinny być otwarte na rzekę, dostępne od nadrzecznych szlaków spacerowych, uwzględniające ekspozycję obiektów od strony rzeki,
- 5) rozwój energetyki wodnej jako taniego źródła energii,
- 6) wykorzystanie cennych walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego dla rozwoju turystyki i rekreacji,
- 7) zapewnienie kolejowego ciągu komunikacyjnego pomiędzy województwem opolskim, a obszarami zlokalizowanymi na północ i zachód od Wrocławia poprzez zachowanie linii kolejowej 292 omijającej przeprawy na Odrze we Wrocławiu.

6.3. Plan Rozwoju Lokalnego na lata 2004 - 2006 z projekcją na lata 2007 - 2010 dla Gminy Malczyce

1. Plan Rozwoju Lokalnego jest dokumentem mającym na celu oszacowanie potrzeb inwestycyjnych oraz skorelowanie ich z polityką regionalną, a także usystematyzowanie zadań według przyjętych kryteriów oraz osadzenia ich w realiach finansowych. Ów plan jest dokumentem prognostycznym i jednocześnie narzędziem pomocniczym dla monitorowania wykonania określonej strategii gminy lub mikroregionu. Jest elastyczną procedurą działania, którą można modyfikować i ulepszać w czasie. Dokument określa diagnozę sytuacji w obszarze interwencji, wskaźniki oceny zadań inwestycyjnych oraz większość danych, wymaganych dla sporządzenia wniosku o dofinansowanie oraz studium wykonalności. Jest zatem dokumentem, stanowiącym pewną oś, wokół której koncentrują się wysiłki na rzecz pozyskiwania środków na inwestycje w ramach funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

W niniejszym planie zawarto harmonogram działań, mających przyczynić się do zwiększenia atrakcyjności gminy w aspekcie społecznym, gospodarczym jak i przestrzennym.

Tab. 4. Harmonogram zadaniowo - finansowy planu rozwoju lokalnego na lata 2004 - 2010

Lp.	Nazwa projektu	Wartość [zł]	Data	
			rozpoczęcia	zakończenia
1	Rekultywacja wysypiska śmieci w miejscowości Rusko	600 000	2005	2010
2	Budowa kanalizacji sanitarnej w Malczycach w rejonie ulic: Mazurowickiej, Ogrodowej, Górnej, Koloni Papierni, Koloni Cukrowni, Szkolnej, Środkowej i Topolowej.	1900 000	2005	2005
3	Budowa kanalizacji sanitarnej: Malczyce ul. Mickiewicza, Pocztowa, Błotna, Krótka, Słoneczna, część ul. Jana i miejscowości Chomiąża	1 640 000	2006	2007
4	Budowa kanalizacji sanitarnej: Malczyce ul. Dworcowa, ul. Traugutta i część ul. 1-go Maja	440 000	2005	2005
5	Budowa kanalizacji sanitarnej w miejscowości Mazurowice	1 840 000	2008	2009
6	Budowa kanalizacji sanitarnej w miejscowości Rusko	1 100 000	2008	2009
7	Budowa kanalizacji sanitarnej w miejscowości Rachów	670 000	2010	2010
8	Budowa sali gimnastycznej przy szkole w Malczycach	1 700 000	2006	2007
9	Modernizacja oczyszczalni ścieków w Malczycach	935 000	2005	2010
10	Przebudowa ul. Polna w miejscowości Rusko	550 000	2005	2005
11	Modernizacja ulic Działkowej i Polnej w miejscowości Malczyce	300 000	2005	2005
12	Zmiana nawierzchni ulic: Szkolnej i Ogrodowej w miejscowości Malczyce	500 000	2007	2008
13	Odwiert studni w miejscowości Wilczków	130 000	2006	2006
14	Budowa drogi w miejscowości Mazurowice ul. Kolejowa	235 000	2006	2006
15	Zmiana nawierzchni drogi w miejscowości Rusko ul. Szkolna	530 000	2009	2010
16	Budowa drogi w miejscowości Wilczków ulice: Łączna, Mleczarska i Długa	380 000	2009	2010
17	Zmiana nawierzchni ulic Sadowej i Poprzecznej w miejscowości Malczyce	290 000	2010	2010
18	Modernizacja drogi w miejscowości Szymanów - ulica Polna	305 000	2010	2010
Razem:		14 045 000 zł		

Źródło: Plan rozwoju lokalnego na lata 2004 - 2010

7. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

7.1. Położenie geograficzne

1. Pod względem regionalnym wg podziału W. Walczaka obszar gminy Malczyce znajduje się w obrębie mezoregionu zwanym Wysoczyzną Średzką stanowiącą część makroregionu Nizina Śląska, natomiast niewielki jej północny fragment znajduje się w obrębie mezoregionu Dolina Odry.

2. Morfologicznie Wysoczyzna Średzka stanowi wysoczyznę plejstoceniową zaliczaną do zlodowacenia środkowopolskiego, charakteryzującą się dość znacznym pofalowaniem powierzchni z licznymi ciekawymi krajobrazowo kulminacjami oraz licznymi dolinkami bocznymi i zagłębieniami bezodpływowymi. Natomiast w/w północny fragment obszaru gminy Malczyce stanowi fragment terasy nadzalewowej erozyjno -akumulacyjnej rzeki Odry, zaliczanej do holocenu oraz strefy krawędziowej Wysoczyzny Średzkiej i Doliny rzeki Odry. Powyższa krawędź wysoczyzny jest formą erozyjną ograniczającą asymetryczną dolinę Odry na tym odcinku od Wzgórz Trzebnickich. Wysokości bezwzględne w obrębie gminy są dość znaczne i wahają się tutaj od 84,60m n.p.m. (strefa przykorytowa rzeki Odry) do 179,30 m n.p.m. (południowe rejony gminy).

7.2. Budowa geologiczna, wody podziemne i powierzchniowe

1. Budowa geologiczna ściśle związana jest z warunkami morfologicznymi tego terenu oraz jego użytkowaniem. Omawiany obszar znajduje się w obrębie dwóch znacznie różniących się genetycznie i geologicznie jednostek morfologicznych, a mianowicie Doliny rzeki Odry i Wysoczyzny Średzkiej. Praktycznie cały teren opracowania (wysoczyzna) zbudowany jest z utworów zaliczanych do plejstocenu, akumulacji glacialnej bądź fluwioglacjalnej o miąższości przekraczającej kilkanaście metrów. Utwory morenowe wykształcone w postaci średnioośnych glin piaszczystych, glin piaszczystych zwięzłych oraz piasków gliniastych z reguły w stanie z reguły twardo- plastycznym występują zdecydowanie w południowej i częściowo centralnej części gminy. Natomiast utwory wodnolodowcowe wykształcone w postaci nośnych różnoziarnistych piasków i pospółek przeważnie w stanie średniozagęszczonym lokalnie przemieszane z utworami morenowymi, stwierdzono w centralnej (wzdłuż szosy Wrocław-Zielona Góra) i północnej części terenu opracowania do linii krawędzi erozyjnej Doliny Odry.

2. Dolina rzeki Odry natomiast wyścielona jest utworami akumulacji fluwialnej zaliczanymi do holocenu (mady rzeczne, piaski) oraz plejstocenu (piaski, pospółki, żwiry) o znacznej miąższości. Natomiast stosunkowo wąskie doliny boczne wyścielone są utworami zaliczanymi do holocenu wykształconych w postaci słabonośnych namulów gliniastych i glin pylastych w stanie plastycznym o miąższości o stosunkowo niewielkiej miąższości i z kolei zalegają na plejstoceniowych glinach morenowych lub utworach wodnolodowcowych.

3. Woda podziemna pierwszego poziomu wodonośnego w utworach przepuszczalnych czwartorzędu występuje na głębokości do 3,0 m., lokalnie głębiej, natomiast 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 tu 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.

4. Obszar gminy Malczyce należy hydrologicznie do dorzecza rzeki Odry, która jest zasadniczą osią hydrograficzną, do której nawiązują pozostałe stosunkowo niewielkie cieki powierzchniowe z jej terenu. Sieć hydrograficzna jest stosunkowo dobrze rozwinięta szczególnie w środkowej części gminy. Natomiast stan techniczny stref przykorytowych tych cieków oraz licznych przepustów i różnych niewielkich urządzeń melioracyjnych generalnie jest zły, co potwierdziło się podczas długotrwałych opadów atmosferycznych na przełomie czerwca i lipca 1997 roku (podtopienia terenu w rejonie wsi Mazurowice, Rusko i Wilczków, które nie miały żadnego powiązania z wysoką falą powodziową w rzece Odrze w lipcu 1997r.

7.3. Warunki klimatyczne

1. Według regionalizacji klimatycznej W. Okołowicza analizowany teren znajduje się w Regionie Śląsko - Wielkopolskim (kraina 29). Natomiast w klasyfikacji klimatycznej A. Schmucka zaliczany jest do regionu nadodrzańskiego.

Region ten należy do najcieplejszych w Polsce z termicznym uprzywilejowaniem występującym w ciągu całego roku. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8,3°C, okres wegetacyjny trwa ponad 200 dni, a jego średnia temperatura przekracza 14° C. Około 60 - 65% rocznej sumy opadów wynoszącej ca 550 mm przypada na okres letni kwiecień - wrzesień. Pozostałe dane klimatyczne dla tego rejonu przedstawiają się następująco:

- średnia temperatura stycznia	1,3°C
- średnia temperatura lipca	18,5°C
- czas trwania zimy	60 dni
- czas trwania lata	100 dni
- liczba dni pogodnych	62 dni
- liczba dni pochmurnych	108 dni
- liczba dni z szatą	58 dni
- liczba dni z mgłą	44 dni
- średnioroczna prędkość wiatru	2,6 m / s
- średnie zachmurzenie	6,6

2. W odniesieniu do warunków klimatu lokalnego to jest on ściśle uzależniony od morfologii tego terenu. Powierzchnie Wysoczyzny Średzkiej za wyjątkiem dolinek bocznych i obszarów do nich bezpośrednio przylegających charakteryzują się bardzo korzystnymi warunkami solarnymi, termicznymi, wilgotnościowymi i anemometrycznymi. Dolinki boczne na wielu odcinkach dość głęboko wcięte w podłoże charakteryzują się zdecydowanie niekorzystnymi warunkami klimatu lokalnego, są one szczególnie narażone na stagnację chłodnych i wilgotnych mas powietrza (szczególnie jesień - zima) i tworzenie się płytkich inwersji termicznych. Klimat lokalny rejonu Doliny Odry obejmujący powierzchnię terasy nadzalewowej w porównaniu do w/w Wysoczyzny charakteryzuje się pogorszonymi warunkami solarnymi i termiczno - wilgotnościowymi i jest w znacznym stopniu kształtowany przez wody przepływającej rzeki, występują tu również lokalne inwersje termiczne i towarzyszące im częste mgły w okresie jesienno - zimowym.

7.4. Gleby, kompleksy leśne oraz parki

1. Na terenie gminy występują na znacznych powierzchniach (ponad 40%) szczególnie w południowej i części środkowej dobre i bardzo dobre gleby zaliczane do kompleksu pszennego dobrego i wadliwego, stanowiące II, III i IV a klasę gruntów ornych. Grunty orne klas II i III podlegają ochronie w myśl przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wytworzone one 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 zaliczone do kompleksu żytniego bardzo dobrego, dobrego i słabego, zaliczane generalnie do IV a i IV b klasy gruntów ornych zajmują powierzchnie 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 atmosferyczne.

2. Lasy na terenie gminy Malczyce zajmują niewielką powierzchnię (użytki zielone na terenie gminy stanowią około 10% powierzchni gminy) i przynależą do Śląskiej Krainy Przyrodniczo - Leśnej. Wśród powierzchni leśnej dominują siedliska lasu mieszanego, stosunkowo świeżego, w wieku powyżej 40 lat, ze zróżnicowanym drzewostanem. Wśród gatunków przeważają gatunki liściaste reprezentowane na tym obszarze przez dąb, olszę, buk, brzozę, w których domieszkę tworzy sosna. Runo leśne i podszyty są tu dobrze rozwinięte. Wymienione siedliska leśne są bardzo korzystne dla rekreacji. Stosunkowo niewielką część powierzchni leśnej zajmuje świeży las z drzewostanem o przewadze gatunków iglastych, reprezentowanych przez sosnę, świerk z domieszką dębu i brzozy. Świeży las charakteryzuje się ubogim runem leśnym i podszytami. Trzy niewielkie skupiska leśne znajdują się również w dolinie Odry. Są to siedliska lasu wilgotnego, w którym przeważa drzewostan liściasty reprezentowany przez olszę, dąb i brzozę. Lasy te są całkowicie nieprzydatne rekreacyjnie z uwagi na rozwinięte podszyty i trwale wilgotne podłoże. Ciekawy drzewostan, choć częściowo zdewastowany występuje również w parkach podworskich w rejonie wsi Kwietno i Dębice, objętych ochroną Państwowej Służby Ochrony Zabytków. Występują tam także pojedyncze okazy drzew iglastych i liściastych wymagające zabiegów pielęgnacyjnych. Ciekawy kompleks leśny, który może pełnić funkcję parku z dominującą funkcją rekreacyjną znajduje się także w pobliżu wsi Wilczków.

7.5. Rzadkie i zagrożone gatunki flory

1. Największą powierzchnię w gminie zajmują pola uprawne i związane z tym monokultury rolnicze, czemu towarzyszy niski wskaźnik lesistości. Najcenniejsze pod względem przyrodniczym są tereny w północnej części gminy. W północno-wschodniej części gminy Malczyce, pomiędzy miejscowościami Malczyce, Chomiąża i Rzeczyca nad rzeką Średzką Wodą znajduje się część Parku Krajobrazowego Dolina Odry II. Jest to teren zalewowy, w ujściu Średzkiej Wody do Odry. Znajdują się tu podmokłe łąki, na których występują okazy roślinności błotnej i skupiska kilkunastu gatunków traw. Po całym terenie porożrzucane są kępy wodnolubnych drzew, takich jak karłowate wierzby, olchy i trzciny. Tworzą one specyficzny pejzaż w równinnej zieleni łąk.

2. Na terenie gminy Malczyce występuje 8 gatunków chronionych na 46 stanowiskach. Spośród roślin podlegających całkowitej ochronie dominuje bluszcz pospolity, który został znaleziony na 6 stanowiskach. Z roślin częściowo chronionych zdecydowanie przeważa kruszyna pospolita, która występuje aż na 24 stanowiskach. Inne chronione gatunki występujące na tym terenie to: kalina koralowa, konwalia majowa, pierwiosnka wyniosła, sromotnik bezwstydy. Do interesujących obszarów gminy należy otoczenie glinianek na północny zachód od Kwietna. Pomimo wyraźnie antropogenicznego pochodzenia tych obiektów, na ich terenie występują trzy gatunki całkowicie chronione, w tym przedstawiciele storczykowatych (buławnik wielkokwiatowy i podkolan biały).

3. W granicach administracyjnych gminy występuje kilkadziesiąt drzew, które kwalifikuje się do objęcia ochroną prawną w formie pomników przyrody. Najliczniej występują w Wilczkowie i Kwietnie, poza tym w Chomiąży, Mazurowicach i w Chełmie. Pod względem gatunkowym najliczniej występują: topola czarna, dąb szypułkowy, lipa drobnolistna, żywotnika zachodni, buk zwyczajny odmiana czerwolistna.

7.6. Rzadkie i zagrożone gatunki fauny

1. Występująca na terenie gminy Malczyce fauna jest dość bogata i zróżnicowana. Związana jest z głównie z terenami podmokłymi, znajdującymi się w pobliżu rzeki Odry.

2. Z przyrodniczego punktu widzenia największą wartość stanowi bogactwo gatunków bezkręgowców - owadów, mające charakter unikatowy w skali całego województwa dolnośląskiego. Szczególnie godne uwagi są fragmenty nadodrzańskich lasów zlokalizowanych koło Malczyc. Stwierdzono tam występowanie 5 gatunków, a wśród nich bardzo rzadkiego *C. scheidleri preysleri*.

1) W skład ichtiofauny na terenie gminy wchodzi 18 gatunków. Wszystkie z nich żyją w Średzkiej Wodzie, poza tym słonecznicę, kielbia i ciernika odnaleziono również w niewielkim dopływie Cichej Wody.

2) Płazy i gady. Ich skład gatunkowy na terenie gminy jest dość ubogi. Jest to związane z brakiem na terenie gminy większych kompleksów leśnych, brakiem czystych i naturalnych cieków wodnych i ubóstwem drobnych zbiorników. Na znacznym terenie gminy prowadzona jest intensywna gospodarka rolnicza, a niewielkie położone w pobliżu miejscowości Kwietno, Wilczków, Rusko, drobne zbiorniki wodne w większości nie nadają się już do rozrodu występujących jeszcze na terenie gminy płazów. Występującymi gatunkami płazów i gadów są: traszka zwyczajna, żaba trawna, żaba wodna, jaszczurka zwinka, zaskroniec zwyczajny.

3) Stwierdzono obecność 95 lęgowych gatunków ptaków podlegających ochronie. 16 z nich należy do rzadkich lub występujących na terenie gminy w pojedynczych parach. Są to: bocian biały, łabędź niemy, brzegówka i remiz.

4) Najbogatsze w faunę są północne krańce gminy. (teren projektowanego parku krajobrazowego doliny Odry). Szczególnego podkreślenia wymaga obecność gatunków wymienianych w „Polskiej czerwonej księdze zwierząt” takich jak żaba dalmatyńska (*Rana dalmatina*) czy kozioróg dębosz (*Cerambyx cerdo*), osobliwości charakterystycznych dla terenu Dolnego Śląska (jak *Carabus scheidleri*), utrzymywanie się na stałych stanowiskach reintrodukowanego przed kilkoma laty bobra oraz obecność wielu interesujących i chronionych gatunków ze wszystkich grup systematycznych.

5) Jak już wyżej wspomniano największą wartością przyrodniczą stanowi ornitofauna (obszar projektowanego parku). Największe rzadkości ornitologiczne to ślepowron (*Nycticorax nycticorax*), szlachar (*Mergus serrator*), rybitwa białowąsa (*Chlidonias hybridus*), podróżniczek (*Luscinia svecica*) i drozd obroźny (*Turdus torquatus*). Najcenniejsze zaś z punktu widzenia wielkości populacji, częstości gniazdowania i rzadkości występowania na terenie Polski są zapewne duże populacje muchołówki białoszywej (*Ficedula albicollis*), dzięcioła średniego (*Dendrocopos medius*), łabędzia krzykliwego (*Cygnus cygnus*) oraz trzech gatunków wymienionych w „Polskiej czerwonej księdze zwierząt” jako gatunków ginących lub zagrożonych wyginięciem. Są to bocian czarny (*Ciconia nigra*), kania rdzawa (*Milvus migrans*), kobuz (*Falco subbuteo*), brodziec samotny (*Tringa ochropus*), dudek (*Upupa epops*) czy srokosz (*Lanius excubitor*) zasługuje na uwagę gdyż

należą one do ustępującego elementu ornitofauny Dolnego Śląska.

6) Spośród ssaków występują tu takie gatunki jak: bóbr europejski (*Castor fiber*), wydra (*Lutra lutra*) oraz kilkanaście gatunków nietoperzy, m.in. - nocek duży (*Myotis myotis*), karlik malutki (*Pipistrellus pipistrellus*), karlik drobny (*Pipistrellus pygmaeus*), karlik większy (*Pipistrellus nathusii*), borowiec wielki (*Nyctalus noctula*), mroczek późny (*Eptesicus serotinus*), mroczek posrebrzany (*Vespertilio murinus*), nocek duży (*Myotis myotis*), nocek rudy (*Myotis daubentonii*), nocek Natterera (*Myotis Nattereri*), nocek wąsatek/Brandta (*Myotis mystacinus/brandtii*), gacek brunatny/szary (*Plecotus auritus/austriacus*).

7.7. System ochrony przyrody

1. O wartości przyrodniczej gminy decyduje przede wszystkim lokalizacja jej północnych krańców nad rzeką Odrą, co wiąże się z występowaniem w jej rejonie dość licznych oraz różnorodnych siedlisk, sprzyjających występowaniu licznych gatunków roślin i zwierząt. Na system przyrodniczy gminy składają się następujące istniejące i projektowane obszary chronione:

- 1) Obszar Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLB020008;
- 2) Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLH020018;
- 3) Projektowany Lubiąsko-Głogowski Park Krajobrazowy (Park Doliny Odry I)

2. Obszar Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLB020008:

1) Zajmuje powierzchnię 17999,42 ha. Stanowi fragment doliny Odry o długości 101 km, rozciągający 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. Obszar porośnięty jest lasami, głównie łęgami jesionowymi i wiązowymi, rozwijającymi się na glebach aluwialnych. Przeważają dobrze zachowane płyty siedlisk, częste są starodrzewia ponad 100-letnie, z licznymi drzewami pomnikowymi. Lasy są ekstensywnie eksploatowane - część lasów na zawalu pozostawiona jest bez zabiegów gospodarczych, nieliczne znajdują się w pełnej kulturze leśnej. Liczne, pozostałe po dawnym korycie Odry, starorzecza znajdują się w różnych fazach zarastania. Można tu obserwować kolejne stadia sukcesyjne zbiorowisk związanych z dynamicznym układem doliny rzecznej, w tym także zbiorowisk szuwarowych, związanych ze starorzeczami. W dolinie znajdują się rozległe kompleksy wilgotnych łąk. Najbardziej na południe wysuniętą część obszaru tworzą tzw. Zielone Łąki koło Miękini. Jest to rozległy kompleks wilgotnych i świeżych łąk, częściowo użytkowany łąkami, oraz olsów i łęgów olchowych.

2) Obszar jest ostoją ptasią o randze europejskiej (E 53). Występuje tu co najmniej 14 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 2 gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi (w skrócie PCK), gnieździ się łącznie ok. 100 gatunków ptaków. W okresie lęgowym obszar zasiedla kania czarna (PCK) - około 4% populacji krajowej, muchołówka białoszyja - 2,5%-4% populacji krajowej, dzięcioł średni - około 3% populacji krajowej, kania ruda (PCK) - 1,5%-2% populacji krajowej, dzięcioł zielonosiwy - 1%-2% populacji krajowej, czapla siwa - 1,8% populacji krajowej, świerszczak - ponad 1% populacji krajowej oraz trzmielojad i srokoś - około 1% populacji krajowej; licznie występuje także żuraw. Obszar odznacza się dużym bogactwem siedlisk rzadkich i zagrożonych, charakterystycznych dla doliny dużej rzeki nizinnej (11 typów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, w tym oba typy bardzo dobrze zachowanych lasów lęgowych, zajmujących tu znaczną powierzchnię). Cennym elementem przyrody obszaru są łąki z takimi interesującymi gatunkami roślin, szczególnie ważne dla bezkręgowców.

3) W obrębie opisywanego obszaru stwierdzono obecność m.in. następujących gatunków ptaków ujętych w Załączniku II : zimorodek zwyczajny (*Alcedo atthis*), bocian biały (*Ciconia ciconia*), bocian czarny (*Ciconia nigra*), błotniak stawowy (*Circus aeruginosus*), dzięcioł średni (*Dendrocopos medius*), dzięcioł czarny (*Dryocopus martius*), muchołówka białoszyja (*Ficedula albicollis*), muchołówka mała (*Ficedula parva*), żuraw (*Grus grus*), bielik (*Haliaeetus albicilla*), kania czarna (*Milvus migrans*), kania ruda (*Milvus milvus*), trzmielojad (*Pernis apivorus*), dzięcioł zielonosiwy (*Picus canus*). Wśród gatunków ssaków wyróżnić można: bóbr europejski (*Castor fiber*), mopek (*Barbastella barbastellus*), nocek duży (*Myotis myotis*), wydra (*Lutra lutra*). Spośród pozostałych gatunków dominują nietoperze: borowiec wielki (*Nyctalus noctula*), gacek brunatny (*Plecotus auritus*), gacek szary (*Plecotus austriacus*), karlik malutki (*Pipistrellus pipistrellus*), kuna leśna (*Martes martes*), mroczek późny (*Eptesicus serotinus*), nocek Natterera (nocek Natterera), tchórz (*Mustela putorius*). Spośród gatunków gadów i płazów występują tu: grzebiuszka ziemna (*Pelobates fuscus*), jaszczurka zwinka (*Lacerta agilis*), ropucha zielona (*Bufo viridis*), rzekotka drzewna (*Hyla arborea*), żaba jeziorkowa (*Rana lessonae*), żaba moczarowa (*Rana arvalis*), żaba trawną (*Rana temporaria*), żaba wodna (*Rana esculenta*), żaba zwinka (*Rana dalmatina*), żaba śmieszka (*Rana ridibunda*). Wśród ryb występują tu: brzana (*Barbus barbus*), świnka (*Chondrostoma nasus*), sum europejski (*Silurus glanis*), certa (*Vimba vimba*).

3. Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLH020018 leży w dolinie geomorfologicznej rzeki Odry od wysokości km 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 z aneksu I (występuje ich 11; w sumie zajmują ok.60% obszaru) oraz 13 gatunków zwierząt z aneksu II DS. (w tym 6 gat. bardzo rzadkich bezkręgowców). Najcenniejszym walorem ostoji 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. Jest to także niezwykle cenny obszar pod względem ornitofauny. Występuje tu ponad 1% krajowych populacji dwóch gatunków dzięciołów (średniego i zielonosiwego), kani czarnej i rudej, muchołówki białoszyjej, srokosza, świerszczaka i trzmiełojada. Gniazduje tu co najmniej 100 gatunków ptaków, wśród których 15 znajduje się na liście załącznika I Dyrektywy Ptasiej.

Większość obszaru jest niechroniona. Znajdują się tu rezerваты: "Odrzysko" (5,15 ha, 1987) Łęg Korea (79,29 ha, 2001) oraz Zabór (35 ha) i 3 użytki ekologiczne ("Naroczycki Łęg", "Starorzecze koło Przychowej oraz "Ścinawskie Bagna" - razem 236 ha). Wśród siedlisk przyrodniczych, stanowiących przedmiot ochrony w ramach ww. obszaru Natura 2000 występują: łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (*Ficario-Ulmetum*), niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*), łąk środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*), łąki wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnion glutinoso-incanae*, *olsy źródłiskowe*), łąki selemicowe (*Cnidion dubii*), starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nympheion*, *Potamion*, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (*Molinion*), ziołorośla górskie (*Adenostyilion alliariae*) i ziołorośla nadrzeczne (*Convolvuletalia sepium*), zalewane muliste brzegi rzek, murawy kserotermiczne (*Festuco-Brometea*) - priorytetowe są tylko murawy z istotnymi stanowiskami storczyków, nizinne i podgórskie rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników *Ranunculion fluitantis*.

4. Poza opisanymi wyżej obszarami Natura 2000, od kilkunastu lat planowane było utworzenie Lubiąsko- Głogowskiego Parku Krajobrazowego (Park Krajobrazowy Doliny Odry I) co znalazło swoje odzwierciedlenie w zapisach pierwszej edycji studium. Jak dotąd Parku nie utworzono. Proponowany do objęcia parkiem krajobrazowym teren Doliny Odry posiada ogromne wartości przyrodnicze i krajobrazowe, charakterystyczne dla prawidłowo rozwiniętej nizinnej doliny rzecznej. Pomimo trwającego od stuleci gospodarczego i rolniczego użytkowania rzeki oraz otaczających ją terenów, zachowało się tu wiele obszarów o dobrze zachowanej naturalnej florze i faunie - utworzenie Parku Krajobrazowego „Dolina Odry I” daje możliwość zapewnienia im trwałej ochrony. Teren obejmuje bardzo dobrze zachowane duże kompleksy lasów liściastych w tym z łągiem wierzbowo-topolowym, łągiem wiązowo- jesionowym, łągiem zachodnioeuropejskim, łągiem jesionowo-olszowym, olsem porzeczkowym. Rośnie tu wiele gatunków chronionych jak buławnik czerwony, buławnik wielkokwiatowy, buławnik mieczolistny, salwinia pływająca, kotewka orzech wodny. Gniazduje tu bielik kania rdzawa, kania czarna, tu znajduje się jedna z większych europejskich populacji dzięcioła średniego.

5. Obok ww. istniejących i projektowanych form ochrony przyrody, teren gminy Malczyce znalazł się w zasięgu ważnej struktury przyrodniczej - korytarza ekologicznego „Śląsk I”, łączącej kompleksy leśne Opolszczyzny z Borami Dolnośląskimi. W obrębie gminy Malczyce obszar korytarza przebiega w obrębie doliny Odry.

7.8. Udokumentowane złoża

1. Na terenie gminy występują następujące udokumentowane złoża:

- 1) złoża węgla brunatnego „Ruja” (zasoby bilansowe: 345 147 tys. ton w kat. D) – zgodnie z Zawiadomieniem Ministra Środowiska DGIGKzk-4741-4/7975/14627/11/AW z dnia 31 marca 2011r.
- 2) złoża kruszywa naturalnego „Chelm” (zasoby bilansowe: 3 860,24 tys. ton w kat. C1) – zgodnie z Zawiadomieniem Marszałka Województwa Dolnośląskiego DM-G.II.7427.32.2011.KW z dnia 01.07.2011r.
- 3) złoża kruszywa naturalnego „Rachów” (zasoby: 569,9 tys. ton) – zgodnie z Decyzją Nr 10/98 Wojewody Wrocławskiego, z dnia 4 lutego 1998r.
- 4) złoża kruszywa naturalnego „Chomiąża I” (zasoby: 1 610 147 ton w kat. C1) – zgodnie z Zawiadomieniem Marszałka Województwa Dolnośląskiego DM-G/KW/7514-6/2009 z dnia 16 lutego 2009r.
- 5) złoża piasku „Malczyce I” (zasoby: 311 500 ton w kat. C1) – zgodnie z Decyzją Nr 38/98 Wojewody Wrocławskiego z dnia 27 maja 1998r.

8. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

8.1. Rys historyczny rozwoju przestrzennego wsi w gminie Malczyce oraz ich zabytki

1. Osadnictwo wiejskie na terenie gminy Malczyce sięga okresu wczesnego średniowiecza. Zabudowa zagrodowa wykształciła się na układzie ulicówki lub wielodrożnicy, tworząc wartościowe elementy krajobrazu. W większości wsi znajdują się założenia parkowo - pałacowe, dominując przestrzennie i decydując o ich tożsamości. Stan techniczny tych obiektów, w większości przypadków nie gwarantuje ich zachowania.

- 1) **Chelm.** Pochodzenie słowa Chelm nie jest znane. Polskie źródła podają, że "chelmem" często nazywano miejscowości położone na wzniesieniach. W źródłach historycznych Chelm wzmiankowany jest po raz pierwszy w 140 roku. Z roku 1580 pochodzi wzmianka o nadaniu przez opata klasztoru w Lubiążu szlachetnemu Nilkowi von Eicke z Chelma prawa do polowań i rybołówstwa na terenie wsi Ujazd Dolny i Ujazd Górny. Przełomową w historii wsi datą był rok 1770, kiedy to przez Chelm przeprowadzono drogę węglową ze Strzegomia do portu rzecznoego w Malczycach, która stała się bardzo ważnym szlakiem komunikacyjnym dla ruchu dalekobieżnego. W roku 1900 wybudowano szosę łączącą Ciechów z drogą węglową w Chelmie. Wieś zdobyła większe znaczenie we wschodnim rejonie powiatu średzkiego, a tym samym stała się liczącym się węzłem komunikacyjnym. Centralną część wsi Chelm obejmuje zespół dworski. Pałac w obecnej formie pochodzi z 1822 r. na miejscu wcześniejszego renesansowego. Ponadto wśród zabudowań folwarcznych zachowała się oficyna i obora z początku XX w. Za pałacem znajduje się park krajobrazowy o powierzchni 2ha, przez który przepływa rzeka Cicha Woda. Wieś posiada obecnie charakter założenia folwarcznego, wielodrożnicy o luźnej zabudowie.
- 2) **Zawadka.** Pierwsze wzmianki o wsi pochodzą z 1366 r., kiedy to Fryderyk Schaff wybudował dom z folwarkiem i stawem rybnym, którymi obdarował swoją małżonkę Agatę. Z roku 1666 pochodzi zapis o corocznym czynszu dominium Zawadka na rzecz proboszcza wrocławskiego. W roku 1845 zamek zlokalizowany na południe od wsi popadł w totalną ruinę z lepiej zachowaną czworokątną wieżą ze sklepieniami. Na wyspie, którą utworzyły ramiona rzeki Cicha Woda znajdowało się średniowieczne grodzisko, na którym w późniejszym okresie wzniesiono pałac. Zdewastowany po II wojnie światowej pałac ostatecznie rozebrano w latach 70-tych XX w. Od wsi na wyspę prowadzi murowany most w formie piętrowych arkad. Ponadto wzniesiono tu na przełomie XIX/XX w. młyn wodny.
- 3) **Szymanów.** W okolicach Szymanowa odkryto ślady osadnictwa pradziejowego. Odkryte stanowisko archeologiczne to cmentarzysko kultury lużyckiej (V okres epoki brązu) i osada z okresu wczesnego średniowiecza. Z 1829 r. pochodzi zapis, że jest to wieś o charakterze rolniczym, przy czym główną, najbardziej dochodową dziedziną lokalnej gospodarki było wydobywanie piasku - urobku ze złóż słabogliniastych, na który zgłaszano duży popyt ze strony branży budowlanej. W Szymanowie znajduje się zespół dworski, w skład którego wchodzi pałac z początku XX wieku i mieszkalno - gospodarcza oficyna dworska.
- 4) **Dębice.** Wieś wymieniona w źródłach historycznych po raz pierwszy w roku 1217 jako Dambici. W tym okresie przechodziła z rąk do rąk wielu rodów szlacheckich m.in. von Themenitz, von Biberchein, W centrum wsi znajduje się katolicki kościół, który był filią kościoła we Wrocławicach. W czasie reformacji świątynię zamieniono na ewangelicką. Zgodnie z protokołem 20 stycznia 1654 r. świątynia stała się z powrotem świątynią katolicką. Około 1770 r. przez Dębice poprowadzono główną drogę węglową ze Strzegomia do Malczyce, co istotnie ożywiło komunikację wozową oraz rozwój usług: karczmy. Obecny pałac powstał w roku 1795 r. w stylu klasycystycznym na zamówienie hrabiego von Pertkenau. Wokół pałacu rozpościera się park krajobrazowy o powierzchni 12 ha. Znajduje się tu m.in. altana, budynek dawnej portierni. We wsi znajduje się również gotycko - barokowy kościół parafialny, wzniesiony na przełomie XV/XVI w.
- 5) **Kwietno.** Wieś wzmiankowana po raz pierwszy w 1355 r. pod nazwą Blumrode. Z 1524 r. pochodzi zapis o przejęciu miejscowego kościoła przez ewangelików. Najprawdopodobniej świątynia w Kwietnie powstała jeszcze w XV w. W 1770 r. przez wieś przeprowadzono drogę węglową do Malczyce. W Kwietnie powstała wielka posiadłość ziemska oraz pojawiły się małe chłopskie zakłady jak również rzemieślnicy i rodziny robotnicze. W 1813 r. wojska francuskie podpaliły kościół. Około 1820 r. świątynię odbudowano. W obrębie majątku powstał folwark, elektrownia, cegielnia parowa. We wsi istniały również 2 hotele. Głównym, tworzącym charakter wsi obszarem jest zespół dworski, należący od XIX w. do fabrykanckiej rodziny Scheiblerów. Okazały pałac wzniesiono w stylu neorenesansu niderlandzkiego. W skład założenia pałacowo - parkowego wchodzi jeszcze: altana, staw o powierzchni 5 ha, ruina mauzoleum Scheiblerów oraz oficyna z wieżą z końca XIX w. wzniesiona w stylu neorenesansu niderlandzkiego. W centralnej części wsi znajduje się kościół zbudowany w stylu neogotyckim w 1891 r.
- 6) **Wilczków.** Po raz pierwszy wzmiankowana w 1251 r. pod nazwą Wilsow, kiedy to książę Bolesław darował Henrykowi i Rippertowi zwanym Bolzen dobra Wilsow. Około 1350 roku wzmiankowano po raz pierwszy kościół w Wilczkowie. W roku 1770 zakończono budowę ostatniego etapu drogi węglowej łączącej Malczyce ze Strzegomiem. W 1910 r. powstała szkoła ewangelicka. Wieś posiada interesujący układ przestrzenny wielodrożnicy, pierwotnie wsi owalnicowej. Do głównych zespołów i obiektów zabytkowych zalicza się: pałac z XIX w., park krajobrazowy o pow. około 4 ha, kościół Malczyce.w. Matki Boskiej Różańcowej - wzmiankowany w 1301 r., przebudowany w 1705 r. na barokowy, w Kolonii Wilczków znajduje się pałacyk z XIX w

- 7) **Rachów.** Pierwsza wzmianka o miejscowości pochodzi z 1414 r., stanowiącej własność Validusa vir zw. Lobdauem. Z końca XVIII w. pochodzi wzmianka o posiadłości ziemskiej Rachów. Znajdowały się tu folwark oraz domy z cegły. Jest to wieś ulicówka. We wsi znajduje się XIX - wieczny pałac. Na północ od niego znajdują się pozostałości parku krajobrazowego o powierzchni 1,5 ha.
- 8) **Rusko.** Jest starą wsią, wzmiankowaną już w 1201 r. W roku 1403 rycerz Petrus de Schyraw funduje kościół parafialny, który w 1405 staje się siedzibą probostwa. W roku 1529 odprawiono pierwsze msze w obrządku ewangelickim. W roku 1811 odkryto źródła wody mineralnej o parametrach zbliżonych do złóż łądeckich. Do ważniejszych obiektów zabytkowych na tym terenie zalicza się ruiny kościoła wzniesionego w XIV w., przebudowanego w XVIII w., dwór z końca XIX w., otoczony parkiem krajobrazowym o powierzchni 7,5 ha.
- 9) **Mazurowice.** Nie zachowały się żadne źródła pisane dotyczące założenia i początków wsi oraz jej historii. Z roku 1936 pochodzi zapis o mieszkańcach, którzy zatrudniani byli przeważnie w Malczycach i w miejscowym majątku. Wieś stanowiła ważny węzeł komunikacyjny, zwłaszcza kolejowy. Stąd rozchodziły się linie kolejowe w kierunku Wołowa, Jawora. Pod względem układu przestrzennego jest to wieś wielodrożnica. W zachodniej części wsi znajduje się zespół dworski z końca XIX w. Pałac został zniszczony i rozebrany po 1945 r. Zachowały się tu natomiast oficyna dworska, a także pozostałe budynki dworskie, tj. spichlerze, stajnie, obory, pomieszczenia na sprzęt i maszyny rolnicze bez specjalnych cech stylowych. Na zachód od oficyny pozostałości parku krajobrazowego. Znajduje się tu również budynek kościoła z 1933 r., przebudowanego w latach 80-tych XX w.
- 10) **Chomiaża.** Najwcześniej wzmiankowana, spośród wszystkich wsi na terenie gminy Malczyce. Pierwsza informacja o wsi pochodzi z 1175 r.. W aktach założenia klasztoru w Lubiążu pada nazwa Chomesa. Około 1217 r. wikariusz z Lubiąża obejmuje duszpasterstwem 16 polskich wsi, w tym Chomiaża. W XIII w. Chomiaża staje się wsią kościelną. Od 1522 odbywały się tu msze w obrządku ewangelickim. W tym okresie wieś wielokrotnie przechodziła z rąk do rąk. Wieś posiada dobrze zachowany, czytelny układ przestrzenny w formie wielodrożnicy. Do głównych obiektów i zespołów zabytkowych na terenie gminy należą: kościół parafialny p. w. św. Michała Archanioła - z XV w. pierwotnie gotycki, u schyłku XVII w. gruntownie przebudowany w stylu barokowym. Na uwagę zasługuje także znaczny udział, dobrze zachowanej zabudowy zagrodowej, usytuowanej wzdłuż głównej drogi.
- 11) **Malczyce.** Pierwsza wzmianka o wsi wspomina księcia Henryka I Śląskiego, który otrzymał od swojego ojca księcia Bolesława w darowiźnie malczycką posiadłość zarządzaną przez Klasztor w Lubiążu. Od początków swego istnienia Malczyce pełniły poważną rolę komunikacyjną, wykorzystując swą lokalizację tuż przy Odrze, w miejscu przeprawy przez Odrę. Od końca XVII w. Malczyce stają się osadą słynącą z handlu solą i jej magazynowania. Dynamiczny rozwój wsi datuje się od końca XVII w. Pod koniec XVII w. Malczycom udało się uzyskać prawo do składu materiałów nad rzeką. Tu gromadzili swe towary kupcy ze Świdnicy i Wałbrzycha. W XVIII w. w miejscowości wzniesiono gorzelnię i wapienniki. Wówczas też Malczyce stały się towarowym punktem przeładunkowym, głównie dla węgla z wałbrzyskich kopalni. W 1742 r. król pruski podjął decyzję o utworzeniu w Malczycach głównego składu węgla z Zagłębia Wałbrzyskiego. Wałbrzyskiego 1750 r. powstaje jedna z największych składnic węgla kamiennego. W 1790 r. zakończono budowę drogi węglowej z Wałbrzycha przez Strzegom do Malczyce. Drogę przemierzało rocznie ponad 10000 wozów z węglem. Stąd dalej węgiel transportowano drogą wodną do Magdeburga oraz do Berlina i Poczdamu. U schyłku XIX w. powstaje jedna z największych i najnowocześniejszych na wschodzie Rzeszy Niemieckiej cukrowni. W 1900 r. na ulicach założono elektryczne oświetlenie ulic. W XIX w. Malczyce stają się również ważnym węzłem komunikacyjnym na linii kolejowej Wrocław - Berlin. W roku 1911 - Śląska Celuloza i Fabryki Papieru budują tu swój kolejny zakład przemysłowy. W pierwszym okresie istnienia stał się on głównym odbiorcą drewna z Karkonoszy i Gór Kaczawskich do produkcji celulozy i opakowań. Obecnie Malczyce są dużą wsią o charakterze usługowo - przemysłową, z zabudową o charakterze miejskim oraz współcześnie zrealizowanym zespołem zabudowy wielorodzinnej.

Tab. 5. Obiekty z terenu gminy Malczyce ujęte w rejestrze zabytków

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Wiek	Rejestr zabytków
1.	Chełm	Zespół pałacowo folwarczny	- Strzegomska	---	632/W z dn. 30.04.1990
2.	Chełm	Pałac, ob. mieszkania	Strzegomska 3 - 5	1591, 1822, XIX/XX	632/W z dn. 30.04.1990
3.	Chełm	Park pałacowy	Strzegomska 5	k. XIX w.	632/W z dn. 30.04.1990
4.	Chomiąża	Kościół parafialny św. Michała	---	1693, 1904	1653 z dn. 7.05.1966
5.	Dębice	Kościół fil. św. Jadwigi	---	XV, XVI, XVIII	1656 z dn. 7.05.1966
6.	Dębice	Zespół pałacowo folwarczny	- Długa	XVIII	631/W z dn. 24.04.1990
7.	Dębice	Pałac (ruina)	Długa	1906 - 07	631/W z dn. 24.04.1990
8.	Dębice	Park pałacowy		XVIII/XIX	631/W z dn. 24.04.1990
9.	Kwietno	Zespół pałacowo folwarczny	- Wspólna	---	383/W z dn. 31.12.1976
	Kwietno	Pałac, ob. szkoła	Wspólna	1891 - 1892	383/W z dn. 31.12.1976
10.	Kwietno	Dom ogrodnika (zarządcy?)	Wspólna 4d	ok. 1892	383/W z dn. 31.12.1976
11.	Kwietno	Park pałacowy	---	k. XIX	383/W z dn. 31.12.1976
12.	Kwietno	Grobowiec rodziny Scheiblerów	Park pałacowy	XIX	383/W z dn. 31.12.1976
13.	Kwietno	Mała architektura (grota i sztuczna ruina)	Park pałacowy	1891 - 92	383/W z dn. 31.12.1976
14.	Malczyce	Kościół poewangelicki Niepokalanego Poczęcia NMP	Mickiewicza 29	1906	673/W z dn. 22.12.1993
15.	Rachów	Zespół pałacowo folwarczny	- Jastrzębska	XIX	633/W z dn. 7.05.1990
16.	Rachów	Pałac	Jastrzębska	XIX	633/W z dn. 7.05.1990
17.	Rachów	Park pałacowy		2 poł. XIX w.	633/W z dn. 7.05.1990
18.	Wilczków	Zespół pałacowo-folwarczny	Mleczarska, Długa	1860 - 80	634/W z dn. 7.05.1990
19.	Zawadka	grodzisko z ruinami wieży mieszkalnej i dworu, otoczone fosą wraz z otoczeniem	Na południe od zabudowań d. gospodarstwa rolnego (folwarku)	średniowiecze	259/Arch/2004; AZP7/51/79-23

Źródło: Dane Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu, 2010

8.2. Zagrożenia środowiska kulturowego

1. Na obecny stan krajobrazu kulturowego gminy największy wpływ w ostatnich kilkudziesięciu latach miały brak możliwości aktywnej ochrony wielu zabytkowych obiektów i utrzymania historycznie wykształconych układów osadniczych oraz ostatnie zmiany społeczno-gospodarcze. W ich wyniku właściciele obiektów zabytkowych z różnych powodów często nie są w stanie powstrzymać dewastacji tej zabudowy. Wpłynęła na to także likwidacja wielu funkcjonujących od początku lat 90-tych ub. wieku organizacji gospodarczych. Wymiana ludności niemieckiej na polską po 1945 r. spowodowała przerwanie i tak słabo rozwiniętej lokalnej tradycji kulturalnej oraz zniszczenie wielu obiektów, potęgowanej przez niepewność polskich osadników co do losów politycznych tych ziem w pierwszych

latach po wojnie. Podstawowym zagrożeniem dla stanu historycznie ukształtowanej zabudowy jest jej niedostosowanie do aktualnych potrzeb, dzisiejszych wzorców kulturowych i technicznych, a także brak ekonomicznego i funkcjonalnego uzasadnienia do eksploatacji wielu obiektów z jednej strony mieszkalnych z drugiej produkcyjnych, co związane jest z restrukturyzacją polskiej gospodarki, w tym radykalnym spadkiem zatrudnienia w rolnictwie. Z dekapitalizacją zabudowy mieszkaniowej, wiąże się również kwestie degradacji terenów przemysłowych, głównie w Malczycach oraz terenów portowych i nadbrzeżnych, które odpowiednio zagospodarowane mogłyby stać się elementem wyróżniającym gminę. Część obiektów datowanych na przełom XIX/XX w. posiada znaczące wartości architektoniczne, tymczasem ich stan techniczny pozostawia wiele do życzenia, co gorsza doszło również do zniszczenia części z nich.

2. W znacznym stopniu zagrożone są zespoły zieleni parkowej urządzonej, w tym przede wszystkim założenia pałacowo-parkowe, m.in. w Kwietnie i Dębicach. Parki te oraz pozostałe parki, tworzące system przyrodniczy cechuje zły stan zachowania, na który nakładają się wieloletnie zaniedbania. Przyczynia się to do zaniku ich pierwotnej funkcji rekreacyjnej, a także tła dla terenów osadniczych. W złym stanie są także elementy antropogeniczne, wchodzące w skład parków: mała architektura, oranżerie, a przede wszystkim budynki pałaców. Wszystkie te założenia wymagają podjęcia pilnych prac rewitalizacyjnych.

8.3. Zagadnienia ochrony dziedzictwa archeologicznego

Tab. 6. Wykaz stanowisk archeologicznych, ujętych w Archeologicznym Zdjęciu Polski

L.p.	Lokalizacja (obręb)	Nr stanowiska w AZP
1.	Chełm	AZP3/54/79-23
2.	Chełm	AZP2/53/79-23
3.	Szymanów	AZP1/49/79-23
4.	Zawadka	AZP1/52/79-23
5.	Zawadka	AZP2/45/79-23
6.	Zawadka	AZP3/46/79-23
7.	Zawadka	AZP4/47/79-23
8.	Zawadka	AZP5/48/79-23
9.	Zawadka	AZP6/50/79-23
10.	Zawadka	AZP7/51/79-23
11.	Dębice	AZP2/43/79-23
12.	Kwietno	AZP1/31/78-23
13.	Kwietno	AZP2/30/78-23
14.	Wilczków	AZP1/27/78-23
15.	Wilczków	AZP2/29/78-23
16.	Wilczków	AZP3/25/78-23
17.	Wilczków	AZP4/26/78-23
18.	Wilczków	AZP5/28/78-23
19.	Wilczków	AZP6/32/78-23
20.	Rachów	AZP4/63/77-23
21.	Rachów	AZP5/24/78-23
22.	Rusko	AZP3/64/77-23
23.	Rusko	AZP4/20/78-23
24.	Rusko	AZP5/21/78-23
25.	Rusko	AZP6/22/78-23
26.	Rusko	AZP7/23/78-23
27.	Malczyce	AZP1/65/77-23
28.	Malczyce	AZP2/66/77-23
29.	Malczyce	AZP3/67/77-23
30.	Malczyce	AZP4/68/77-23
31.	Malczyce	AZP5/69/77-23
32.	Malczyce	AZP6/70/77-23
33.	Malczyce	AZP7/71/77-23
34.	Malczyce	AZP8/72/77-23
35.	Malczyce	AZP9/73/77-23
36.	Malczyce	AZP10/74/77-23

37.	Malczyce	AZP11/75/77-23
38.	Chomiąża	AZP1/41/78-24
39.	Chomiąża	AZP2/41/77-24
40.	Chomiąża	AZP3/42/77-24
41.	Chomiąża	AZP4/43/77-24
42.	Chomiąża	AZP5/44/77-24
43.	Chomiąża	AZP6/45/77-24
44.	Chomiąża	AZP7/46/77-24
45.	Chomiąża	AZP8/48/77-24
46.	Chomiąża	AZP9/55/77-23
47.	Chomiąża	AZP10/56/77-23
48.	Chomiąża	AZP11/57/77-23
49.	Chomiąża	AZP12/58/77-23
50.	Chomiąża	AZP13/59/77-23
51.	Chomiąża	AZP14/60/77-23
52.	Chomiąża	AZP15/61/77-23
53.	Chomiąża	AZP16/62/77-23

Źródło: Dane Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu, 2010

9. UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNO – SPOŁECZNE

1. Ludność gminy Malczyce wg stanu na 31.12.2009 r. wynosiła 5963 osób w tym 3043 kobiet, co stanowiło 51,0 % ogółu mieszkańców gminy. Ludność gminy stanowiła 0,21% ogółu ludności województwa dolnośląskiego. Dynamika rozwoju ludności gminy w latach 1990-1998 wyniosła 107,8 %. Liczba ludności wykazywała w tym okresie stały przyrost, który do roku 1998 wyniósł około 450 osób. (średnioroczny przyrost ludności wyniósł około 56 osób). Wzrost liczby ludności był wynikiem migracji ludności przede wszystkim do wsi Malczyce, gdzie w okresie 1992-1998 wybudowano i oddano do użytku ponad 170 mieszkań spółdzielczych, jak również powolnym wzrostem liczby miejsc pracy, głównie we wsi Malczyce

Tab. 7. Dynamika zmian ludności gminy Malczyce w latach 1999-2009

Rok	Ludność			Przyrost naturalny na 1000 osób	Saldo migracji na 1000 osób	Przyrost rzeczywisty na 1000 osób
	ogółem	w tym kobiety	% ogółu			
1999	6 003	3 057	50,9	-2,0	-0,7	-2,7
2000	6 007	3 065	51,0	-0,8	+1,5	+0,7
2001	5 978	3 051	51,0	-1,8	-3,0	-4,8
2002	5 982	3 040	50,8	-1,2	+1,8	-3,0
2003	5 989	3 040	50,8	-0,3	+1,5	+1,2
2004	6 039	3 071	50,9	+0,7	+7,6	+8,3
2005	5 997	3 043	50,7	-5,2	-1,8	-7,0
2006	5 998	3 062	51,1	+0,0	+0,2	+0,2
2007	5 980	3 057	51,1	-3,0	+0,0	-3,0
2008	5 984	3 062	51,2	+0,3	+0,3	+0,6
2009	5 980	3 059	51,2	+0,5	-1,2	-0,7

Źródło: Bank Danych Regionalnych (www.stat.gov.pl)

2. Przyrost naturalny ludności w gminie Malczyce był zróżnicowany i ulegał znacznym wahaniom. W okresie od 1999 do 2009 r. najczęściej odnotowywano ujemny przyrost naturalny jedynie w latach 2004, 2008 i 2009 odnotowujemy dodatni przyrost naturalny. Przytoczone powyżej dane w odniesieniu do gminy Malczyce odzwierciedlają generalne tendencje dotyczące przyrostu naturalnego występujące na obszarach wiejskich województwa dolnośląskiego. Średniorocznie w wyniku dominującego ujemnego przyrostu naturalnego ubywało od 2 – 31 osób, przy czym tylko w latach 2004 i 2008 przyrost naturalny był dodatni. Wskaźnik przyrostu naturalnego ludności wahał się w granicach od -5,2‰ (2005 r.) do +0,7‰(2004 r.). Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, iż w okresie ostatnich 10 lat zaznaczał się coraz wyraźniej występujący ujemny przyrost naturalny.

3. Saldo migracji ludności w gminie Malczyce w okresie od 1999 do 2009 w poszczególnych latach najczęściej wykazywało wartość dodatnią. (7 spośród 11 analizowanych lat) lecz wykazywało znaczące wahania. W efekcie dominującego dodatniego salda migracji w latach 1999-2009 przybywało rocznie od 1 do 46 osób (2004 r.). W okresie tym saldo migracji przyjmowało wartości od -3,0 do +7,6.

4. Przyrost rzeczywisty stanowi wypadkową ruchu naturalnego i wędrownego, obrazując faktyczne zmiany w zaludnieniu określonej jednostki terytorialnej, w tym przypadku gminy Malczyce. W odniesieniu do rozpatrywanej gminy można jednoznacznie stwierdzić iż występujący i utrzymujący się ujemny przyrost naturalny w znacznym stopniu rekompensowany jest dodatnim saldem migracji. Przyczynia się to do utrzymania i stabilizacji liczby mieszkańców gminy na poziomie około 6000 osób.

Tab. 8. Szczegółowa struktura wieku ludności gminy oraz jej zmiany w latach 1999 i 2009

Grupa wieku	1999		2009	
	Ogółem	% ogółu	Ogółem	% ogółu
0 – 2	219	3,7	193	3,2
3 – 6	351	5,9	225	3,8
7 – 14	749	12,5	547	9,2
15 – 19	466	7,8	411	6,9
20 – 39	1709	28,6	1874	31,4
40 – 59	1505	25,2	1702	28,5
60 – 64	195	3,3	296	5,0
> 65	779	13,0	715	12,0
Ogółem	5973	100,0	5963	100,0

Źródło: Bank Danych Regionalnych (www.stat.gov.pl)

5. Struktura wieku ludności w latach 1999-2009 wykazuje podobne tendencje, jakie występują w całym województwie dolnośląskim na obszarach wiejskich, tj. spadek liczby ludności w wieku 0 – 19 wzrost liczebności w grupach od 20 – 39. 40 – 59 oraz 60 – 64 lat. Jednocześnie w tym samym okresie nastąpił nieznaczny spadek liczby ludności w grupie powyżej 65 roku życia, tj. w wieku poprodukcyjnym.

Zmiany struktury wieku ludności gminy wg 3 grup ekonomicznych w okresie ostatnich 10 lat (1999-2009) przedstawiały się następująco:

Tab. 9. Ludność gminy Malczyce w latach 1999 i 2009 w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym

Grupa wieku	1999		2009	
	Ogółem	%	Ogółem	%
przedprodukcyjny (0 – 17 lat)	1612	27,0	965	20,2
produkcyjny (18-59 K/64M)	3467	58,0	4130	65,2
poprodukcyjny (60 K/65 M. i więcej)	894	15,0	868	14,6
Razem	5973	100,0	5951	100,0

Źródło: Bank Danych Regionalnych (www.stat.gov.pl)

6. W okresie 1999-2009 nastąpił faktyczny wzrost liczby ludności w grupie w wieku produkcyjnym, niewielki spadek w wieku poprodukcyjnym oraz znaczący w wieku przedprodukcyjnym. W dłuższej perspektywie czasu występujące również w gminie Malczyce trendy demograficzne będą negatywnie wpływać na sferę społeczno – gospodarczą, w tym na rynek pracy, większe obciążenie ekonomiczne ludności w wieku produkcyjnym zw. ze stale zwiększającym się udziałem ludności w wieku poprodukcyjnym.

1) W roku 2009 na terenie gminy Malczyce było zarejestrowanych w systemie Regon (wg. form organizacyjno – prawnych) 483 podmioty gospodarcze, z czego zdecydowaną większość stanowią podmioty prywatne – 473. Wśród podmiotów prywatnych większość stanowią firmy prowadzone przez osoby fizyczne – 398 (84,1% wszystkich podmiotów prywatnych). Pozostałe podmioty to spółki handlowe – 22, spółdzielnie – 2 oraz stowarzyszenie i organizacje społeczne – 12.

Tab. 10. Liczba pracujących w gospodarce narodowej wg. klasyfikacji PKD w podmiotach gospodarczych zatrudniających ponad 5 osób

Pracujący 2003 r.		
	Ogółem	%
Ogółem	743	100,0
wg. sektorów gospodarki:	-----	
- rolnictwo	5	0,7
- budownictwo i przemysł	485	65,3
- usługi rynkowe	85	11,4
- usługi nierynkowe	168	22,6
Pracujący w 2006 r.		
Ogółem:	419	100,0
Wyjeżdżający do pracy:	891	-----
Przyjeżdżający do pracy	90	-----
Saldo przyjazdów i wyjazdów	-801	-----

Źródło: Bank Danych Regionalnych (www.stat.gov.pl)

2) W roku 2003 zatrudnionych było ogółem 743 osób, z czego większość (65,3%) znalazła zatrudnienie w przemyśle i budownictwie, 168 osób, tj. 22,6% w usługach nierynkowych, a tylko 11,4% w usługach rynkowych. Ciekawych wniosków dostarcza analiza danych statystycznych z 2006 r. Wówczas zatrudnionych było w miejscu zamieszkania 419 osób, natomiast wyjeżdżających do pracy było dwukrotnie więcej - bo aż 891. Wskazuje to na znaczącą mobilność przestrzenną społeczności lokalnej, jednocześnie dość słaby rozwój bazy ekonomicznej. Nawet główna jednostka osadnicza gminy - Malczyce nie posiada dostatecznie silnego zaplecza gospodarczego, zdolnego do generowania większej liczby miejsc pracy. Większa część mieszkańców gminy znajduje zatrudnienie poza jej granicami.

Tab. 11. Bezrobocie w gminie Malczyce w latach 2003, 2005, 2008, 2009

Rok	Ogółem bezrobotnych	w tym kobiet	Wskaźnik bezrobocia w%
2003	450	258	12,2
2005	476	272	12,5
2008	182	108	4,7
2009	272	133	7,3

Źródło: Bank Danych Regionalnych (www.stat.gov.pl)

3) Wskaźnik bezrobocia (ilość osób bezrobotnych na 100 osób w wieku produkcyjnym): w ostatnich latach mimo pewnych wahań utrzymuje się pozytywny trend związany ze zmniejszaniem się liczby bezrobotnych. W poszczególnych latach wśród bezrobotnych dominującą grupę stanowią najczęściej kobiety. W latach 90-tych wzrost bezrobocia wiązał się z likwidacją lub restrukturyzacją niektórych zakładów pracy, czego echem było zmniejszenie zatrudnienia (stocznia, cukrownia itp.). Obecnie spadek bezrobocia wiąże się z większą mobilnością przestrzenną ludności i poszukiwaniem przez nią pracy w pobliskich większych ośrodkach miejskich, ogólnym rozwojem lokalnego rynku usług oraz w pewnym stopniu emigracją zarobkową. W latach 2008 – 2009 dało się zauważyć znaczące wahanie związane ze wzrostem liczby osób pozostających bez pracy. Tłem dla tego zjawiska jest ogólnie niekorzystna koniunktura gospodarcza zaznaczająca się w gospodarce światowej.

10. SYSTEM OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW

1. Warunki mieszkaniowe:

1) Zasoby mieszkaniowe gminy Malczyce w 2008 r. przedstawiały się następująco:

- liczba mieszkań – 1923 szt.,
- izby mieszkalne – 7429 szt.,
- ilość izb/1 mieszk. – 3,86 szt.,
- powierzchnia użytkowa mieszkań – 136 281m²,
- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania – 70,9 m²,

f) przeciętna powierzchnia użytkowa mieszk/1 os. – 22,9m².

2) Zasoby mieszkaniowe wybudowane przed rokiem 1945 stanowią około ¼ ogółu eksploatowanych budynków mieszkalnych.

Tab. 12. Struktura wyposażenia mieszkań w sieci i instalacje sanitarne

Rodzaj instalacji	Rok 1997	Rok 2008
Mieszkania ogółem	1789	1923
w tym wyposażone w:		
- wodociąg	90,9	96,9
- ustęp splukiwany	53,4	76,8
- łazienkę	62,4	78,1
- centralne ogrzewanie	-	72,0

Źródło: Bank Danych Regionalnych (www.stat.gov.pl)

2. Podstawowa ambulatoryjna opieka zdrowotna na terenie gminy realizowana jest przez Gminny Ośrodek Zdrowia, znajdujący się w Malczycach. W zakresie stacjonarnej opieki zdrowotnej gmina Malczyce objęta jest opieką zdrowotną przez NZOZ Średzkie Centrum Medyczne w Środzie Śląskiej, posiadające 4 oddziały: położniczo-ginekologiczny, chirurgiczny, chorób wewnętrznych i pediatryczny. W ramach lecznicy funkcjonuje 10 poradni specjalistycznych. W Środzie Śląskiej znajduje się ponadto najbliższa stacja pogotowia ratunkowego.

3. W gminie Malczyce działalność oświatową w roku szkolnym 2009/10 prowadziły 2 szkoły podstawowe zlokalizowane w Malczycach i Wilczkowie. Ponadto w Mazurowicach znajduje się szkoła filialna. W Malczycach znajduje się jedyne gimnazjum, zlokalizowane w granicach gminy. Młodzież z gminy ma możliwość kontynuowania nauki w szkołach ponadgimnazjalnych w pobliskiej Środzie Śląskiej. Gmina posiada jedno przedszkole publiczne, położone w Malczycach. Gmina posiada bibliotekę publiczną w Malczycach wraz z filią w Dębicach.

4. Kultura:

1) W gminie znajdują się 2 biblioteki publiczne posiadające łącznie około 26 750 woluminów. Są to: gminna biblioteka publiczna z oddziałem dziecięcym i czytelnią w Malczycach oraz filia biblioteki gminnej w Dębicach. Na 1 placówkę biblioteczną przypadało 3091 mieszkańców gminy (w województwie dolnośląskim 3123 osób). Ilość woluminów na 1000 mieszkańców gminy wynosi 4328 (w województwie dolnośląskim 3677 woluminów). Ponadto we wsi gminnej Malczyce znajduje się Gminny Ośrodek Kultury, gdzie zlokalizowane są m.in. klubo-kawiarnia, sala widowiskowo-kinowa, siłownia i wypożyczalnia kaset.

5. Kultura fizyczna i sport:

1) W gminie znajduje się ogółem 8 obiektów sportowych do których zaliczamy 2 stadiony z pełnym zapleczem socjalnym w Malczycach (nowo wyremontowane i rozbudowane) oraz boiska sportowe we wsiach Chelm, Dębice, Mazurowice, Rusko i Wilczków a także przyszkolne boisko sportowe przy szkole podstawowej w Malczycach. Ponadto gmina posiada salę sportowo-gimnastyczną w Malczycach oraz niewielką salkę gimnastyczną przy szkole w Wilczkowie.

2) W gminie znajdują się niewielkie zbiorniki wodne pozostałe po wyrobiskach piasku oraz stawy, które można wykorzystać do rekreacji i uprawy sportów wodnych. We wsi Wilczków istnieje zbiornik retencyjny (zarybiony), który po odpowiednim zagospodarowaniu i rozbudowie mógłby służyć mieszkańcom gminy i przyjezdnym turystom jako ośrodek sportowo-rekreacyjny. Istniejący zbiornik wodny w zabytkowym parku w Dębicach (obecnie w rękach prywatnych) można po zagospodarowaniu udostępnić mieszkańcom gminy.

6. Handel i usługi

Na terenie gminy większa część placówek handlowych koncentruje się w Malczycach. Znajdują się tu zarówno mniejsze sklepy spożywcze jak i większe sklepy wielobranżowe. W Malczycach znajdują się podstawowe placówki usługowe: poczta, apteka, bank, Urząd Gminy. W pozostałych wsiach zlokalizowane są głównie sklepy spożywcze.

11. UWARUNKOWANIA DLA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

1. Potencjalnie największe zagrożenie dla bezpieczeństwa ludności i jej mienia może stanowić rzeka Odra i wysokie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi. Dotyczy to głównie północnej części wsi Malczyce oraz terenów położonych na północ od wsi Chomiąża.

2. Znaczącym zagrożeniem mogą być awarie przemysłowe związane z usytuowaniem na terenie gminy Malczyce zakładów produkcyjnych (tereny przemysłowe i poprzemysłowe w Malczycach)

3. Pewnym zagrożeniem dla ludności mogą być wypadki komunikacyjne (np. niebezpieczne skrzyżowanie drogi krajowej z wojewódzką w Wilczkowie). Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć jednostek ochotniczej straży pożarnej, rozlokowanych w większych wsiach. Posterunek policji – rewir dzielnicowych znajduje się w Malczycach, podlega Komendzie Powiatowej Policji w Środzie Śląskiej.

12. UWARUNKOWANIA STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Tab. 13. Struktura własności gruntów w gminie:

Własność	pow. w ha	% ogółu
Pow. gminy ogółem	5255	100,0
w tym:		
gosp. indywidualne i inne grunty indywidualne	2309	43,9
-Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa	1479	28,1
-Lasy	570	10,8
-Fundusz Ziemi	271	5,2
-Drogi publiczne	190	3,6
-Wody i rowy	75	1,4
-inne państwowe i społeczne nie będące gosp. rolnymi	126	2,4
pozostałe	235	4,5

Największy udział we własności gruntów w gminie Malczyce posiadają rolnicy indywidualni, których własnością jest prawie 44 % ogółu gruntów w gminie. Ponad 28% gruntów to tereny przejęte przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa po zlikwidowanym PGR Środa Śląska, SKR – Wilczków oraz innych zlikwidowanych w gminie jednostkach obsługi rolnictwa.

13. UKŁAD OSADNICZY I WARUNKI ZAMIESZKIWANIA

13.1. Układ osadniczy wsi Malczyce

1. W skład gminy wchodzi dziewięć sołectw oraz 11 wsi: Malczyce, Chomiąży, Rusko, Mazurowice, Wilczków, Kwietno, Dębice. Praktycznie wszystkie w/w miejscowości, poza Mazurowicami są wsiami o średniowiecznej genezie. Pod względem morfologicznym najczęściej są to wsie wielodrożnicze, chociaż struktura zagospodarowania niektórych z nich wskazuje na ewolucję z układów wsi owalnicowych do wielodrożnic. Na terenach wiejskich w obrębie terenów zurbanizowanych zdecydowanie dominuje zabudowa pochodząca sprzed II wojny światowej. Zabudowa ta w znacznym stopniu zaspokaja obecne wymagania pod względem potrzebnej do życia i działalności gospodarczej powierzchni i kubatury. Niepokój budzi jednak jej stan techniczny – w niektórych przypadkach bardzo zły. W przypadku zabudowy niektórych wsi doskonale zachowały się zespoły zabudowy zagrodowej wraz z domostwami i zabudowaniami gospodarczymi., co bardzo dobrze widoczne jest na przykładzie m.in. Chomiąży. Na tle układu osadniczego gminy, złożonego w większości z relatywnie małych wsi, rzadko przekraczających 500 mieszk., wyjątek stanowi wieś gminna Malczyce, posiadająca cechy małego ośrodka miejskiego, o liczbie mieszkańców, przekraczającej znacznie 3 tys. mieszkańców.

2. Malczyce – największa miejscowość na obszarze gminy o liczbie 3,2 tys. mieszk., będąca lokalnym ośrodkiem administracji i usług, położona w północnej części gminy, nad Odrą. Średnia wysokość terenu na którym usytuowana jest wieś waha się w granicach 100-120 m n.p.m. Jej zabudowa ukształtowała się wzdłuż dróg wylotowych w kierunku Chomiąży, Mazurowic i Wilczkowa. Znaczne zmiany w rozwoju przestrzennym wsi wywołały procesy industrializacji z przełomu XIX/XX w., związane z budową cukrowni, portu i stoczni. Wpłynęło to na charakter wznoszonej zabudowy. Wzdłuż ulic: 1 Maja, Mickiewicza, Traugutta wzniesiono szereg obiektów mieszkalnych oraz budynków użyteczności publicznej o charakterze miejskim o wysokości zabudowy sięgającej 3 – 4 kondygnacji. Funkcjonalne centrum wsi stanowi rejon skrzyżowania ulic 1 Maja, Mickiewicza. Dominującym rodzajem zabudowy jest średniointensywna zabudowa wielorodzinną, wzdłuż głównych ulic oraz zabudowa jednorodzinna, rozlokowana wzdłuż mniejszych dróg dojazdowych i wewnętrznych. W ostatnich latach zrealizowano duży zespół architektoniczny zabudowy wielorodzinnej. W północnej, usytuowanej przy Odrze części wsi dominuje zabudowa przemysłowa, obecnie w większym stopniu niewykorzystywana i wskutek tego ulegająca dekapitalizacji oraz związane z nią kolonie

zabudowy mieszkaniowej – osiedle robotnicze z pocz. XX w. Wieś jest znaczącym węzłem komunikacyjnym (szlak kolejowy Wrocław – Zgorzelec). Znajdują się tu również odcinki torowisk łączących tereny kolejowe z przemysłowymi.

13.2. Pozostałe wiejskie układy osadnicze

1. Chelm – najbardziej na południe wysunięta wieś gminy Malczyce. Usytuowana wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 345. Wzdłuż niej ukształtowała się zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, a w centrum wsi znajdują się tereny produkcyjne i magazynowe, które pierwotnie pełniły funkcję folwarku, stanowiącego część założenia pałacowo-parkowego. Park usytuowany jest we wschodniej części wsi przy potoku Cicha Woda.
2. Szymanów – mała wieś rolnicza usytuowana na północ od Chelma, na wschód od drogi wojewódzkiej nr 345. Zabudowa ukształtowała się w kształcie litery L – wzdłuż istniejących dróg gospodarczych. We wsi zachowała się zabudowa folwarczna z budynkiem pałacu. W południowej części znajduje się duże gospodarstwo rolne.
3. Zawadka – niewielka wieś, złożona z zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej. W centralnej części wsi zabudowania byłego PGR-u, na południe od niego i rzeki Cicha Woda - zachowane relikty dawnego założenia parkowego, na zachodnich krańcach wsi zachował się młyn wodny, zbudowany nad Cichą Wodą.
4. Dębice. Wieś usytuowana na północ od Zawadki i Szymanowa, którą przecina droga wojewódzka nr 345. Wieś posiada dobrze zachowany układ przestrzenny – wielodrożnicy. Strukturę zabudowy tworzą zagrody i zabudowa jednorodzinna, rozlokowane wzdłuż dróg wylotowych ze wsi. W centralnej części wsi zabudowania byłego PGR-u, do którego od strony zachodniej przylega teren założenia pałacowo-parkowego.
5. Kwietno. Wieś o dobrze zachowanym układzie przestrzennym przy drodze wojewódzkiej nr 345. Zabudowa zagrodowa i nowe realizacje zabudowy jednorodzinnej, rozwinęły się wzdłuż dróg wylotowych. Na wschód od Kwietna powstał niewielki przysiółek, zawiązany z obsługą produkcji rolniczej, do którego prowadzi droga gruntowa. W zachodniej części wsi zachowała się zabudowa obsługi produkcji rolniczej, a dalej założenie pałacowo-parkowe z XIX w.
6. Wilczków. Dość duża wieś o układzie wielodrożnicy, położona przy drodze wojewódzkiej nr 345. Podobnie jak w przypadku wcześniej wymienionych wsi najważniejszą rolę odgrywają tereny zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Cechą charakterystyczną wsi jest duży udział obiektów produkcji rolniczej – ferm drobiu, w strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi. W ostatnich latach nastąpił poważny rozwój przestrzenny terenów usytuowanych od strony wschodniej – Kolonii Wilczków, związany ze wznoszeniem w tej części wsi wielu budynków jednorodzinnych.
7. Rachów. Niewielka wieś położona przy trasie z Wilczkowa do Malczyc. Wieś o układzie przestrzennym ulicówki, z zachowaną zabudową, pochodzącą z przełomu XIX/XX w. Wieś położona jest na niewielkim wzgórzu. Do najważniejszych elementów zabudowy wsi należą: zespół zabudowy folwarcznej oraz budynek pałacu wraz z zachowanym fragmentem parku.
8. Rusko. Stara wieś o układzie przestrzennym wielodrożnicy, przy drodze krajowej nr 94. Miejscowość składa się z zabudowy jednorodzinnej oraz zagrodowej. W północnej części wsi zachowały się zabudowania dworu z końca XIX w. wraz z parkiem krajobrazowym o powierzchni 7,5 ha.
9. Mazurowice. Wieś z zachowaną zabudową zagrodową i jednorodzinną o układzie wielodrożnicy. Na terenach przylegających do drogi krajowej powstały również obiekty usługowe. Rozwój przestrzenny wsi determinowało jej położenie na przecięciu się szlaków kolejowych i drogowych.
10. Chomiąża – wieś usytuowana na wschód od Malczyc, na północ od linii kolejowej Zgorzelec – Wrocław. Posiada doskonale zachowany układ przestrzenny wsi ulicówki. Znaczny udział w strukturze zabudowy ma zabudowa zagrodowa. Ponadto jej uzupełnienie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Jest jedną z najstarszych wsi w regionie.

13.3. Stan ładu przestrzennego i zagospodarowanie przestrzeni publicznych

1. W rozwoju ładu przestrzennego terenów wiejskich gminy, których historyczny rodowód i najcenniejsze zabytkowe obiekty oraz obecny stan zagospodarowania przedstawione zostały we wcześniejszych częściach zmiany studium (z elementami oceny charakteru i układu zabudowy), dostrzec można wyraźne stosowanie zasady kontynuacji i wykorzystania dla nowych potrzeb istniejących struktur. Mimo to, na terenach gminy podobnie jak i w całym regionie miało miejsce szereg niekorzystnych dla stanu ładu przestrzennego zjawisk: dekoncentracja zabudowy, wprowadzanie nowych jej zespołów bez starannego powiązania z otoczeniem, budowa obiektów o agresywnym w stosunku do otoczenia wyrazie architektonicznym, niszcząca zabudowa dawnych gospodarstw rolnych, zabytkowych także degradacja szeregu innych zespołów zabytkowych. Wszystkie te zjawiska wpływają niekorzystnie na jakość przestrzeni, jednak nie narusza to w poważniejszy sposób historycznie ukształtowanego układu sieci osadniczej gminy. Na obszarze gminy, głównie w jego północnej części zaznaczyły się zjawiska umiastowienia i zniekształcenia wiejskiego charakteru wsi, zwł. Malczyc.

2. Stan ładu przestrzennego na terenach otwartych można uznać jako zadowalający. W krajobrazie gminy dominują zdecydowanie tereny upraw rolnych oraz w mniejszym stopniu lasów. Dość dobrze zachowały się wglądu widokowe w poszczególne wsie, zachowany został pierwotny układ dominant i akcentów architektonicznych (wież kościołów i wyższych budynków). Zrealizowane w kilkunastu ostatnich latach inwestycje – budowa masztów telefonii komórkowej nie wpłynęły negatywnie na panoramy wsi, w których ww. inwestycje zostały zrealizowane. W północnej części gminy, intensywniej zagospodarowanej na obrzeżach wsi i pomiędzy nimi znajduje się wiele obiektów i zespołów obiektów produkcji rolnej. Dotyczy to terenów położonych w rejonie Wilczkowa (obiekty gospodarcze pomiędzy Wilczkowem, kolonią Podewsie, a drogą krajową nr 94), pomiędzy Malczycami i Chomiążą – przy drodze łączącej obydwie wsie, pomiędzy Malczycami i Ruskiem. Są to obiekty wzniesione po II wojnie światowej, obecnie w znacznym stopniu niewykorzystane w związku z upadkiem Państwowych Gospodarstw Rolnych. Postępująca dekapitalizacja ww. obiektów w połączeniu z niską ich wartością architektoniczną powoduje w skali lokalnej konflikt przestrzenny na styku historycznej zabudowy pobliskich wsi oraz terenów otwartych. W prawie wszystkich wsiach zachowały się zespoły zabudowy produkcyjnej związanej z działalnością funkcjonujących do początku lat 90-tych PGR-ów. Pierwotnie były to tereny folwarków położonych w sąsiedztwie założonych pałacowo-parkowych w wielu przypadkach o znacznej wartości historycznej i architektonicznej. W okresie powojennym dokonywano przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów w szeregu przypadków powodując zatarcie historycznych walorów zabudowy.

3. Na przemiany charakteru układów przestrzennych gminy i jej krajobrazu ma wpływ skala ruchu inwestycyjnego, jaki tu ma miejsce w ostatnich latach obrazuje ilość wydawanych przez Urząd Gminy decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ruch ten w głównej mierze wiąże się ze zwiększaniem powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej, w mniejszym stopniu usług i przemysłu. Największą aktywność inwestycyjną obserwuje się w północnej części gminy, m.in. w Wilczkowie, Rusku, Mazurowicach i Malczycach, co ma również związek z usytuowaniem tych wsi przy drodze krajowej nr 94 (efekt działania renty gruntowej, związanej z korzystną lokalizacją). W mniejszych miejscowościach oraz położonych w peryferyjnych częściach gminy nie miała miejsca znacząca działalność inwestycyjna. Inwestycje budowlane ograniczają się na tych terenach na ogół do remontów bieżących istniejącej tu zabudowy oraz realizacji w niektórych miejscach nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Jednym z istotnych elementów przestrzeni gminy są obszary przestrzeni publicznych, czyli takie, które ze względu na swoje położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne zaspakajają potrzeby mieszkańców, tzn. poprawiają jakość ich życia, sprzyjając nawiązywaniu kontaktów. Ocena zagospodarowania tychże przestrzeni, obejmujących m.in. centra wsi – place, parki, skwery przy obiektach użyteczności publicznej – ze względu na wieloletnie zaniedbania w tej materii, nie może być zbyt wysoka.

14. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z ROZWOJEM SFERY PRODUKCYJNO - USŁGOWEJ

14.1. Uwarunkowania rozwoju produkcji i usług

1. W 2008 r. w gminie Malczyce zarejestrowanych było w systemie Regon (wg PKD) 456 podmiotów gospodarczych w tym 10 w sektorze publicznym i 446 w sektorze prywatnym.

Tab. 14. Struktura zarejestrowanych podmiotów gospodarczych wg sekcji PKD wg. stanu na.06.2008 r.

Sekcje PKD	Ogółem jedn. gosp.	W tym sektor	
		prywatny	publiczny
Ogółem w tym	456	446	10
Rolnictwo, łowiectwo, leśnictwo	23	23	-
Przetwórstwo przemysłowe	2	2	-
Zaopatrzenie w energię elektr., gaz,	36	36	-
Zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami	1	-	1
Budownictwo	73	73	-
Handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów	141	141	-
Transport i gospodarka magazynowa	12	12	-
Baza hotelowa i gastronomia	55	55	-
Informacja i komunikacja	11	11	-
Finanse i ubezpieczenia	51	50	1
Nieruchomości	6	4	2
Działalność profesjonalna, naukowo-techniczna	5	2	3
Usługi administracyjne	10	8	2
Administracja publiczna	30	29	1

Źródło: Bank Danych Regionalnych (www.stat.gov.pl)

2. Udział podmiotów prywatnych w strukturze gospodarczej gminy wyniósł w 2008 r. 97,8%. Średnio na 1000 mieszkańców gminy przypadało w 2008 r. 72 podmiotów gospodarczych, co świadczy o znacznym wzroście aktywności gospodarczej na terenie gminy, w porównaniu do roku 1998 - 364 podmioty. W ciągu ostatnich 10 lat nastąpił znaczący przyrost ilości podmiotów gospodarczych o ponad 25%

3. Od początku lat 90-tych zaznacza się wzrost tercjarizacji gospodarki lokalnej, o czym świadczą powyżej przedstawione dane. Na 456 funkcjonujących w gminie podmiotów gospodarczych – 79% z nich stanowi działalność usługowa, zaś udział sektora II gospodarki (budownictwo i przemysł) jest znacznie mniejszy – 16%. Do wiodących branż związanych z działalnością produkcyjną należą

- 1) produkcja artykułów spożywczych
- 2) produkcja wyrobów z gumy i tworzyw sztucznych
- 3) produkcja mebli
- 4) produkcja maszyn i urządzeń
- 5) produkcja wyrobów z surowców niemetalicznych
- 6) produkcja sprzętu transportowego
- 7) budownictwo

Do niedawna głównym pracodawcą na terenie gminy były zakłady cukrownicze, papiernicze i celulozowe, jednak wskutek ogólnie niekorzystnej koniunktury gospodarczej oraz złych wyników finansowych przedsiębiorstw, zdecydowano o ich zamknięciu. Przyczyniło się to do pogłębienia bezrobocia o charakterze strukturalnym, związanego z niedopasowaniem kwalifikacji bezrobotnych do wymagań lokalnego rynku pracy. Wyróżnikiem gospodarki lokalnej gminy Malczyce jest obecność firmy z branży stoczniowej, która mimo funkcjonowania na trudnym i dość specyficznym rynku, jakim jest budowa i remont statków, funkcjonuje do tej pory.

14.2. Uwarunkowania rozwoju produkcji rolnej i leśnej

1. Uwzględniając warunki naturalne oraz bazę produkcyjno - usługową, gminę Malczyce zalicza się do obszarów o szczególnie korzystnych warunkach dla intensywnego rozwoju produkcji rolnej.

2. Gmina Malczyce jest gminą rolniczą i zalicza się do grupy najmniejszych gmin wiejskich woj. dolnośląskiego. Jej powierzchnia wynosi 5255 ha z czego 75,3 % (2005 r.) zajmują użytki rolne. Szczegółową strukturę użytkowania terenów w gminie przedstawia poniższe zestawienie (wg stanu na 01.01.1998 r. wg WBGiTR we Wrocławiu):

Tab. 15. Użytkowanie gruntów w gminie Malczyce

	1998		2005	
	w ha	% ogółu	W ha	% ogółu
Pow. gminy	5255	100,0	5255	100,0
w tym:			w tym:	
1/ użytki rolne	3969	75,5	3956	75,3
z tego:			z tego:	
- grunty orne	3447	65,6	3458	65,8
- sady	18	0,3	28	0,5
- łąki	276	5,3	259	4,9
- pastwiska	228	4,3	211	4,0
2/ lasy i grunty leśne	587	11,2	576	11,0
3/ wody	107	2,0	-----	-----
4/tereny komunikacyjne	261	5,0	-----	-----
5/ ter. osiedlowe	279	5,3	-----	-----
z tego			-----	-----
- zabudowane	220	4,2	-----	-----
- niezabudowane	23	0,4	-----	-----
- zieleni	36	0,7	-----	-----
6/ pozostałe	52	1,0	-----	-----

Źródło: Dane Urzędu Gminy w Malczycach

3. W latach 1998-2005 nastąpił nieznaczny wzrost powierzchni gruntów orných, sadów oraz spadek powierzchni łąk i pastwisk, co świadczy o niewielkim wzroście intensywności wykorzystania użytków rolnych (zwłaszcza blisko dwukrotny wzrost powierzchni sadów).

4. Istniejące budynki po zlikwidowanych obiektach usługowych dla wspomagania produkcji rolnej w Kwietnie (Stacja Doświadczalna Oceny Odmian oraz Stacja Oceny Sadzeniaków Ziemiaka) oraz obiekty zlikwidowanego Zakładu Rolnego PGR Środa Śląska o specjalizacji hodowli bydła mlecznego w Dębicach zostały sprzedane prywatnemu przedsiębiorcy, który w obiektach w Dębicach prowadzi nadal hodowlę trzody chlewnej i bydła. Obiekty po zlikwidowanym PGR w Środzie Śląskiej zlokalizowane w Szymanowie, Chełmie, Rusku, Chomiąży i Rachowie zostały przejęte przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa i częściowo sprzedane inwestorom prywatnym a częściowo wydierżawione rolnikom indywidualnym. Część sprzedanych obiektów przeznaczono na działalność innego rodzaju (np. firma budowlana w Chełmie). Obiekty po zlikwidowanym SKR w Wilczkowie zostały sprzedane inwestorowi prywatnemu, który prowadzi hodowlę drobiu oraz w części przekazane Agencji Własności Rolnej SP.

5. Wg Spisu Rolnego z 2002 r. w gminie Malczyce było ogółem 578 indywidualnych gospodarstw rolnych zajmujących łączną powierzchnię 3216,58 ha w tym: 261 to działki rolne o wielkości do 1,0 ha.

Tab. 16. Struktura wielkości gospodarstw rolnych w gminie Malczyce

Gospodarstwa rolne	ilość ogółem	% ogółu	pow. w ha
ogółem	578	100,0	3216,58
w tym:	261	45,2	121
- działki rolne (do 1,0 ha)			
gosp. indywidualne (powyżej 1,0 ha)	317	54,8	2704
w tym o wielkości:	-----	-----	-----
poniżej 1	260	45,0	508,24
1 - 2	113	19,6	
2 - 5	91	15,7	
5 - 7	38	6,6	471,62
7 - 10	27	4,7	
10 - 15	19	3,3	359,69
15 - 20	7	1,2	
20 - 50	17	2,9	511,68

50 - 100	0	0	1365,35
powyżej 100	4	1,0	

Źródło: Bank Danych Regionalnych (www.stat.gov.pl)

6. W gminie Malczyce najwięcej jest gospodarstw indywidualnych o wielkości do 1 ha (260), 1-5 ha (204), zajmujących łącznie 15,8% powierzchni gospodarstw rolnych, gospodarstwa o powierzchni od 5 do 10 ha, zajmują 14,7% powierzchni całkowitej gospodarstw rolnych, gospodarstwa o powierzchni od 10 – 20 ha, zajmują 11,8% powierzchni całkowitej gospodarstw rolnych, gospodarstwa o powierzchni 20 – 50 ha, zajmują 15,9% ogólnej powierzchni gospodarstw indywidualnych. Gospodarstwa duże o wielkości powyżej 50 ha, których jest tylko 4 zajmują 42,4% powierzchni łącznej gospodarstw rolnych.

Tab. 17. Klasyfikacja bonitacyjna gleb wg stanu na 1990 r. (wg WBGiTR) w podziale na rodzaje użytków rolnych w gminie Malczyce

Użytki rolne	Ogółem		w tym					
	w ha	%	grunty orne	%	sady	%	Łąki pastwiska	i %
ogółem w ha	3990	100,0	3350	83,95	3	0,1	637	15,95
w tym: kl. I	-	0				-	-	
kl. II	46	1,2	28	60,9	-	-	18	39,1
kl. III	2129	53,4	1855	87,1	1	-	273	12,8
kl. IV	1585	39,7	1319	83,2	2	0,1	264	16,7
kl. V	209	5,2	146	69,9	-	-	63	30,1
kl. VI	21	0,5	2	9,5	-	-	19	90,5

14.3. Uwarunkowania rozwoju rekreacji i turystyki

1. Na obszarze gminy Malczyce istnieją dość korzystne warunki dla rozwoju usług turystyki i rekreacji. Ma to związek z bliskością zarówno aglomeracji wrocławskiej jak i legnickiej, przez co gmina z powodzeniem może stać się celem tzw. turystyki weekendowej, jednodniowej. Walory gminy predestynują ją do rozwoju takich funkcji agroturystyki działalności jak:

- 1) agroturystyki – w miejscowościach z dobrze zachowanymi zespołami zabudowy zagrodowej, zapewniającymi odpowiednie warunki pobytowe,
- 2) rekreacji i sportów wodnych, wędkarstwa w oparciu o możliwość wykorzystania rzeki Odry oraz mniejszych zbiorników wodnych na terenie gminy, np. w parkach podworskich, na południe od Wilczkowa, Istniejąca w Malczycach przystań rzeczna mogłaby służyć jako miejsce organizacji przepraw na drugi brzeg Odry,
- 3) turystyki pieszej, rowerowej i konnej – w oparciu o istniejące gospodarstwa rolne, agroturystyczne. Należy dążyć do rozwoju systemu tras rowerowych, łączących najcenniejsze, występujące na terenie gminy miejsca (zabytki architektury, osie i punkty widokowe).

15. UWARUNKOWANIA MODERNIZACJI I ROZBUDOWY UKŁADU KOMUNIKACJI

15.1. Komunikacja drogowa

1. Gmina dysponuje dobrze rozwiniętą siecią drogowych powiązań komunikacyjnych, którą tworzą drogi: krajowa nr 94, wojewódzka nr 345, powiatowe i gminne. Zapewnia ona w dostatecznym stopniu możliwość przemieszczania się pomiędzy poszczególnymi miejscowościami na terenie gminy z większymi ośrodkami w otoczeniu – Środą Śląską, Strzegomiem, a przede wszystkim Wrocławiem i Legnicą. Stan techniczny dróg jest zróżnicowany. Najbardziej niekorzystnie pod względem stanu technicznego prezentują się drogi powiatowe i gminne.

2. Przez Gminę przebiega odcinek drogi krajowej nr 94 klasy technicznej GP, będący nie tylko jej główną osią komunikacyjną, ale i całego regionu. Łączy ona Wrocław z Lubinem, a dalej poprzez drogę krajową nr 3 – z Zieloną Górą, Gorzowem, Szczecinem oraz Świnoujściem. Długość odcinka drogi na terenie gminy wynosi 7,5 km. Droga ta przenosi obecnie znaczną część ruchu tranzytowego oraz lokalnego. Stan techniczny drogi krajowej we wschodniej części gminy jest znacznie lepszy, aniżeli w zachodniej obecnie modernizowanej. Dla wsi Mazurowice i Rusko opracowano 2 warianty budowy obwodnic drogi krajowej. Pierwszy z wariantów przewiduje budowę obejścia wsi

Rusko i Mazurowice od południa. W drugim wariantcie założono obejście wsi Rusko od północy, a Mazurowic od południa.

3. Znaczną część dróg na terenie Gminy tworzą drogi powiatowe, które rozprowadzają ruch lokalny. Dysponują one nawierzchniami w przeważającej części asfaltowymi. Znaczna ich część wymaga jednak przeprowadzenia gruntownych remontów. Łączna ich długość na terenie gminy wynosi 21,2 km.

4. Istotną rolę dla ruchu lokalnego mają drogi gminne. Duża ich część (m.in. na obszarze nowych osiedli) nie posiada ulepszonej nawierzchni, przeważają drogi gruntowe, co w okresie intensywnych opadów deszczu i w okresie zimowym powoduje że nie wszystkie są przejezdne. Zestawienie dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych zawarto w tabeli poniżej.

Tab. 18. Wykaz dróg na terenie gminy Malczyce

L.p.	Numeracja drogi i jej klasa	Przebieg drogi	Długość na terenie gminy (km)
Drogi krajowe			
1.	94 (GP2/2)	Wrocław – Środa Śląska - Lubin	7,5
Drogi wojewódzkie			
1.	345 (G)	Wilczków – Budziszów - Strzegom	10,5
Drogi powiatowe			
1.	1416 (Z)	Malczyce -Wilczków	3,0
2.	47703 (L)	Malczyce – Mazurowice - Lasowice	4,5
3.	47707 (Z)	Środa Śląska – Chomiąża - Malczyce	4,5
4.	47708 (L)	Chelm – Bukówek – Ciechów	0,2
5.	47716 (L)	Malczyce – Kawice	2,5
6.	47717 (L)	Tyniec Legnicki – Dębice	1,5
7.	47753 (D)	Zawadka – Szymanów	4,0
8.	47754 (D)	Chelm – Ujazd Górny	1,0
Drogi gminne			
1.	47 14 001	Chomiąża - Wilczków	-----
2.	47 14 002	Chomiąża – Lipnica	-----
3.	47 14 003	Rachów – Lipnica	-----
4.	47 14 004	Wilczków – Proszków	-----
5.	47 14 005	Proszków – (gr. gminy)	-----
6.	47 14 006	Proszków – Dębice	-----
7.	47 14 007	Wrocisławice – Dębice	-----
8.	47 14 008	Bukówek – Dębice	-----
9.	47 14 009	Malczyce – Kawice	-----
10.	47 14 010	Brodno – Chomiąża	-----
11.	47 14 011	Malczyce – Kwietno	-----
12.	47 14 012	Malczyce – Mazurowice	-----
13.	47 14 014 – 024	ulice na terenie wsi Malczyce	-----

5. W granicach Gminy znajduje się tylko 1 parking obsługujący ruch tranzytowy, zlokalizowany w miejscowości Rusko oraz mniejsze parkingi, np. w Malczycach. Ponadto nie ma tu innych istotniejszych elementów systemu obsługi ruchu drogowego jak np. stacje paliw.

15.2. Komunikacja kolejowa

1. Przez teren gminy i miejscowość Malczyce przebiega linia kolejowa, zelektryfikowana 2-torowa znaczenia państwowego nr 275: Wrocław – Legnica – Miłkowice prowadząca dalej przez Węgliniec do Zgorzelca - stanowiąca fragment magistrali E-30 z odgałęzieniem od Miłkowic przez Żagań do Gubinka.

2. Obsługa gminy poprzez stację w Malczycach, obciążenie w ruchu pasażerskim z uwagi na stopniowo zmniejszającą się ilość pociągów wynosi około 20 par pociągów osobowych na dobę i 9 par pociągów pospiesznych (nie zatrzymujących się w Malczycach). Znaczenie lokalne miały jednotorowe, niezelektryfikowane, nieeksploatowane obecnie linie:

- 1) nr 315: Malczyce – Jawor
- 2) nr 302: Malczyce – Strzegom

3. Obok ww. linii na terenie wsi Malczyce znajdują się nieczynne, krótkie, jednotorowe odcinki linii, łączące tereny przemysłowe oraz stoczni i portu z dworcem PKP. Stan techniczny ww. torowisk utrudnia, a na niektórych odcinkach całkowicie uniemożliwia ich eksploatację. W przypadku lokalnych linii kolejowych nr 302 i 315 zakładana jest ich likwidacja.

15.3. Żegluga śródlądowa

1. Rozwój transportu rzeczno-odrzynnego na Odrze, Malczyce zawdzięczają funkcji przeładunkowej, jaką historycznie miejscowość posiadała. Port w Malczycach służył w przeszłości do przewozu węgla wydobywanego w Zagłębiu Wałbrzyskim i przewożonym transportem kolejowym linią Marciszów – Malczyce. Likwidacja przemysłu wydobywczego w Zagłębiu Wałbrzyskim spowodowała znaczne ograniczenie żeglugi towarowej na Odrze z wykorzystaniem portu w Malczycach. Służy on nadal w ograniczonym stopniu głównie do przewozu kruszywa, przy czym stan nadbrzeży i obiektów obsługi portu wymaga pilnej przebudowy i modernizacji. W Malczycach znajduje się nadbrzeże, z którego w przeszłości przeprawiano się na drugi brzeg Odry. Obecnie nie jest wykorzystywane do celów komunikacji wodnej.

2. Na warunki żeglugi śródlądowej wpływ ma budowa stopnia wodnego „Malczyce”, zlokalizowanego poza granicami gminy (około 5 km na półn-zach. od Malczyc). Realizację stopnia wodnego rozpoczęto w 1997 r., a koniec prac przewidziano na 2009 r. Inwestycja wpisana jest w ramy rządowego programu „Program dla Odry 2006”. Głównym zadaniem stopnia wodnego jest utrzymanie i rozwój żeglugi śródlądowej.

16. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z TERENAMI ZAMKNIĘTYMI

Tereny zamknięte na terenie gminy dotyczą terenów kolejowych związanych z obsługą linii kolejowej relacji Wrocław – Zgorzelec. Na powierzchnię obszaru zajętej przez tereny zamknięte składają się: linia kolejowa nr 275 Wrocław-Zgorzelec, teren dworca w Malczycach, tereny kolejowe w Chomiąży, Mazurowicach, w tym bocznice i tereny urządzeń technicznych. Wszelkie inwestycje planowane w sąsiedztwie tych terenów powinny być zabezpieczone przed uciążliwościami wynikającymi z ich sąsiedztwa. Rozwój zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie powinien być ograniczony i podporządkowany określonym zasadom, dotyczącym zachowania minimalnych odległości. Budynki i budowle powinny być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego i co najmniej 20 m od skrajnego toru. Place składowe, dojazdy, parkingi muszą posiadać nawierzchnię twardą ze spadkiem w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych. Możliwe jest wykorzystywanie rowów odwadniających tereny kolejowe dla użytkowników spoza PKP. Na przylegających do terenów kolejowych obszarach przemysłowych, magazynowych i składowych, nie może być prowadzona działalność związana z obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi lub pyłącymi. Dopuszczalne jest na terenach kolejowych lokalizowanie drzew, krzewów oraz elementów ochrony akustycznej. Realizowana nowa zabudowa: mieszkaniowa, szpitale, domy opieki społecznej, obiekty sportowe oraz obiekty związane z wielogodzinnym pobytem dzieci młodzieży powinny być sytuowane w takich odległościach od terenów kolejowych, by zapewnić odpowiedni komfort akustyczny. W zakresie budowy elementów infrastruktury technicznej w sąsiedztwie terenów kolejowych należy stosować przepisy szczególne.

17. UWARUNKOWANIA MODERNIZACJI I ROZBUDOWY SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**17.1. Zaopatrzenie w wodę**

1. Gmina posiada dość dobrze rozwiniętą sieć wodociagową o długości 53,15 km. Długość przyłączy do sieci gminnej wg. stanu na grudzień 2009 r. wynosi 12,88 km. Zwodociagowane są wszystkie miejscowości i przysiółki na terenie gminy Malczyce. Uzupełnieniem istniejącej sieci są indywidualne ujęcia wód, znajdujące się w niektórych gospodarstwach rolnych. Ponad 90% wód czerpanych jest z utworów trzeciorzędowych.

2. Obecnie na obszarze gminy Malczyce eksploatowane są 4 ujęcia wód (wyposażone w stacje uzdatniania wody), zasilające 4 cztery niezależne układy wodociagowe:

1) ujęcie w Malczycach przy ul. Mickiewicza 47, złożone z dwóch studni o łącznej wydajności eksploatacyjnej, wynoszącej 67,0 m³/h. Z ujęcia zaopatrywane w wodę są miejscowości Malczyce i Chomiąża. Wydajność stacji uzdatniania wynosi 900 m³/d (maks. 1400 m³/d).

2) ujęcie w Wilczkowie, złożone z dwóch studni o łącznej wydajności eksploatacyjnej 37,0 m³/h. Wodociąg obsługuje wieś Wilczków. Wydajność stacji uzdatniania wynosi 160 m³/d (maks. 250 m³/d).

3) ujęcie w Dębicach o wydajności eksploatacyjnej, wynoszącej 23, 5 m³/h. Wodociąg obsługuje miejscowości Dębice, Kwietno, Zawadka, Szymanów i Chełm. Wydajność stacji uzdatniania wynosi 200 m³/d (maks. 350 m³/d).

4) ujęcie w Mazurowicach,. Obsługuje wsie Mazurowice, Rusko, Rachów. Średnia produkcja wody w stacji uzdatniania wody wynosi 230 m³/d (maks. 300 m³/d).

17.2. Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków

1. Gmina Malczyce posiada słabo rozwinięty system kanalizacji sanitarnej. Skanalizowane są tylko dwie wsie Chomiąża i Malczyce (w znacznym stopniu). W pozostałych wsiach gospodarkę ściekową rozwiązano w oparciu o zbiorniki bezodpływowe. Tylko niewielka część zabudowy wyposażona jest w przydomowe oczyszczalnie ścieków.

2. Długość czynnej, zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wynosi 20,03 km. Ścieki bytowo-gospodarcze odprowadzane są do jedynej działającej w gminie oczyszczalni ścieków w Malczycach. Jest to oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna o przepustowości 500 m³/d.

17.3. Ciepłownictwo i gazownictwo

1. Na przeważającym obszarze gminy Malczyce nie występują scentralizowane systemy ogrzewania. System grzewczy opiera się głównie na indywidualnych źródłach ciepła tj. kotłowniach lokalnych, indywidualnych oraz źródłach ciepła typu piec kaflowy, które w większości wykorzystują paliwo najtańsze i najbardziej uciążliwe dla najbliższego otoczenia – węgiel kamienny. Jedyne w przypadku nowszych realizacji zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej stosuje się ekologiczne źródła ciepła.

2. Na terenie wsi Malczyce istnieje kilka kotłowni lokalnych, zaopatrujących zakłady produkcyjne w ciepło do celów technologicznych i częściowo do ogrzewania mieszkań.

3. W chwili obecnej mieszkańcy gminy nie mają możliwości przyłączenia do sieci gazowej, Mieszkańcy mają możliwość korzystania tylko z gazu bezprzewodowego, np. zaopatrując się w butle z gazem propan-butan.

17.4. Elektroenergetyka

1. Potrzeby mieszkańców w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną są zaspokojone w 100%. Na terenie gminy nie ma zlokalizowanego GPZ. Energia elektryczna dostarczana jest odbiorcom w gminie Malczyce liniami napowietrznymi o napięciu znamionowym V=20kV, wyprowadzonymi z GPZ (Głównego Punktu Zasilania) w Środzie Śląskiej.

2. Przez teren gminy tranzytem przebiegają napowietrzne linie wysokiego napięcia relacji:

- 1) Czarna – Pasikurowice o napięciu 400 kV,
- 2) Czarna – Środa Śląska o napięciu 110 kV,
- 3) Pawłowice – Wrocław Klecina o napięciu 110 kV.

17.5. Telekomunikacja

1. Jedyna, świadcząca usługi dla mieszkańców placówka pocztowa znajduje się w Malczycach.
2. Na terenie gminy istnieje infrastruktura telefoniczna dwóch operatorów stacjonarnych: Telekomunikacji Polskiej S.A. oraz Dialogu S.A., zapewniająca pełną gamę usług sieci internetowej.
3. Dobrze rozwiniętą infrastrukturę posiadają również operatorzy cyfrowej telefonii komórkowej:

Tab. 19. Stacje bazowe telefonii cyfrowej

L.p.	Operator	Lokalizacja	System
1.	PTK Centertel	Dębice, dz. nr 290/2	GSM1800 CDMA450
2.	PTK Centertel	Malczyce, Sienkiewicza 25, dz. nr 36	GSM1800 GSM900
3.	Polkomtel SA	Mazurowice, dz. nr 82/3, stacja uzdatniania wody	GSM900

Źródło: www.uke.gov.pl

17.6. Gospodarka odpadami

Na terenie gminy Malczyce podmiotem odpowiedzialnym za gospodarkę odpadami, w tym zbiórką odpadów, ich wywozem jest Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Malczycach. Do niedawna odpady deponowano na jedynym działającym na terenie gminy składowisku – w Rusku. Obecnie jest ono zamknięte, z uwagi na brak spełnienia podstawowych wymogów w zakresie ochrony środowiska. Ze względu na to nie w pełni uregulowana jest kwestia ich wywozu, m.in. część odpadów wywożona jest do Środy Śląskiej oraz sąsiednich gmin.

17.7. System ochrony przeciwpowodziowej

1. Gmina Malczyce, w tym zwłaszcza jej północna część, położona przy rzece Odrze narażona jest na ryzyko częstego występowania powodzi. Mają one miejsce cyklicznie co kilka lat, a ich zasięg uzależniony jest od intensywności opadów oraz roztopów wiosennych

2. W obrębie gminy występuje system wałów przeciwpowodziowych, charakteryzujący się złym stanem zachowania, wymagający pilnych napraw. W jego skład wchodzi: od strony północnej wał przygotowany na wystąpienie wody Q₁%. Dno doliny na zawału stanowią najczęściej podmokłe lasy grądowe zwłaszcza zachodnia część. Pozostałą część stanowią podmokłe łąki, położone nad starorzeczami i lokalnymi ciekami. W obrębie gminy zagrożonych zalaniem jest ok. 50% mieszkańców gminy, zamieszkujących Malczyce i Chomiążę.

3. Przepływ wody w Odrze zakłócony jest nie tylko cyklami przyrodniczymi lecz także działalnością człowieka, związaną z budową urządzeń i budowli hydrotechnicznych. W pobliżu Malczyc, na wysokości wsi Rzeczyca. Budowany jest nowy stopień wodny, którego zadaniem jest poprawa warunków żeglugi na Odrze, a także odciążenie istniejącego stopnia wodnego w Brzegu Dolnym, zagrożonego zniszczeniem wskutek erozji dennej. Pozostałe ciekami wodne nie stwarzają obecnie zagrożenia powodziowego.

18. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – IDENTYFIKACJA GŁÓWNYCH PROBLEMÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Na podstawie analizy poszczególnych elementów diagnozy stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz jego uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych, można scharakteryzować ją w następujący sposób:

- 1) gmina ma atrakcyjne warunki położenia geograficznego, leży w bliskim zasięgu oddziaływania metropolii wrocławskiej oraz aglomeracji legnickiej w ciągu drogi krajowej nr 94;
- 2) jest ona dobrze skomunikowana z układem pobliskich tranzytowych dróg, przez teren gminy przebiega linia kolejowa z Wrocławia do Drezna;

- 3) w północnej części gminy w dolinie Odry występują znaczne walory środowiska przyrodniczego. Objęte są ochroną prawną: obszar Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLB020008, specjalny obszar ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLH020018, projektowany Lubiąsko-Głogowski Park Krajobrazowy (Park Doliny Odry I);
- 4) posiada atrakcyjne walory dla rozwoju turystyki i rekreacji dla różnych grup odbiorców;
- 5) istnieje tu potencjał dla utrzymania wyspecjalizowanych form produkcji rolniczej na znacznym areale urodzajnych gruntów oraz bardzo korzystny agroklimat;
- 6) gmina dysponuje dużymi zasobami siły roboczej, jednak regres gospodarki, jaki ma miejsce w ostatnich latach na jej terenie związany m.in. z załamaniem się rynku pracy w rolnictwie oraz w przemyśle spowodował wzrost liczby ludzi pozostających bez zatrudnienia, co stanowi źródło trudnych do rozwiązania problemów społecznych;
- 7) centrum gminy – wieś Malczyce odgrywa ważną rolę w systemie obsługi mieszkańców całej gminy i stanowić będzie główny ośrodek koncentracji nowych inwestycji, zwłaszcza, że dysponuje wolnymi terenami w obrębie tzw. obszaru aktywności gospodarczej Malczyce-Mazurówice.

2. Główne problemy rozwojowe gminy wiążą się z potrzebą wyeliminowania występujących w jej obszarze barier rozwojowych i opóźnień cywilizacyjnych, które określić można następująco:

- 1) znaczna dekapitalizacja zabudowy na terenach wiejskich;
- 2) dysproporcje w rozwoju funkcjonalno-przestrzennym oraz w standardach zamieszkiwania w poszczególnych wsiach gminy;
- 3) niewykształcona infrastruktura turystyczna oraz degradacja zabytkowych układów osadniczych i dawnych zespołów pałacowo-parkowych, stanowiących wartościowy potencjał dla rozwoju turystyki;
- 4) negatywne oddziaływanie przeciążonej ruchem tranzytowym drogi krajowej nr 94, zły stan techniczny drogi wojewódzkiej nr 345 – stanowiącej główną oś komunikacyjną gminy;
- 5) brak uzbrojonych terenów pod nowe inwestycje mimo znacznej rezerwy terenowej pod tego typu działania;
- 6) niewystarczające wykorzystanie walorów przygranicznego położenia dla rozwoju gospodarczego gminy;
- 7) niewystarczające wykorzystanie szczególnych walorów położenia nad rzeką Odrą;
- 8) niskie wykorzystanie gruntów rolnych do produkcji rolniczej;

CZĘŚĆ II.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1. Podstawowym celem rozwoju przestrzennego gminy jest uzyskanie takiej jej struktury funkcjonalno przestrzennej, która w harmonijny i zrównoważony sposób wykorzysta swe walory przyrodnicze i kulturowe oraz własne zasoby dla potrzeb rozwoju oraz poprawy warunków życia mieszkańców. Na jego realizację składają się następujące cele cząstkowe:

- 1) ochrona wartości przyrodniczych krajobrazowych i kulturowych, powiązana z rozbudową istniejącego systemu terenów chronionych;
- 2) ochrona wartości kulturowych oraz obiektów dziedzictwa kulturowego;
- 3) harmonizowanie struktury przestrzennej gminy i racjonalne wykorzystanie jej zasobów dla poprawy warunków zamieszkiwania, pracy i wypoczynku;
- 4) rozwój przestrzenny wsi Malczyce jako głównego ośrodka koncentracji inwestycji i usług oraz obsługi mieszkańców gminy;
- 5) wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich;
- 6) rozwój funkcji turystycznej jako jednej z wiodących funkcji w gospodarce gminy;
- 7) rozwój wyspecjalizowanych typów produkcji rolniczej;
- 8) aktywizację gospodarczą i rozwój przedsiębiorczości lokalnej na terenie gminy;
- 9) rozwój sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

1. Proponowane rozwiązania urbanistyczne winny uwzględniać naturalne warunki morfologiczne terenu gminy oraz już istniejącą infrastrukturę na jej terenie, toteż z punktu widzenia walorów ekofizjograficznych postuluje się przestrzeganie zasad określonych poniżej :

- 1) dla rozwoju funkcji produkcyjno-komercyjnej w maksymalnym stopniu wykorzystać istniejący stan zagospodarowania i infrastruktury technicznej w północnej części gminy wraz z zaznaczeniem funkcji rzeki jako drogi wodnej – rejon wsi Malczyce, Mazurowice, Rusko, Chomiąża;

- 2) istnienie fragmentu głównego zbiornika wód podziemnych narzuca obowiązek właściwej ochrony poziomów wodonośnych, w tym także wód powierzchniowych włącznie z dalszym znaczącym inwestowaniem w budowę skutecznych oczyszczalni ścieków komunalnych obejmujących wszystkie miejscowości na terenie gminy;
- 3) szczególnej dalszej ochrony wymagają kompleksy występowania najlepszych gleb poprzez koncentrację nowej zabudowy w obrębie terenów zainwestowanych;
- 4) tereny przemysłowe – w związku z zakończeniem działalności produkcyjnej (m.in. tereny cukrowni, papierni w Malczycach) pojawia się konieczność podjęcia działań rewitalizacyjnych, również tych odnoszących się do sfery środowiskowej;
- 5) ewentualna lokalizacja przemysłu wodochłonnego jest możliwa głównie w rejonie doliny Odry, szczególnie na terenie Malczyc;
- 6) wydzielenie terenów pod obiekty składowo – handlowo - produkcyjne wzdłuż szosy Wrocław – Lubin powinno być możliwe pod określonymi warunkami także w zakresie ochrony środowiska, dotyczy to między innymi obowiązku nasadzeń zielenią wysoką izolacyjną o szerokości minimum 20 m oraz wprowadzeniem zieleni na terenach przemysłowo-składowych z właściwym doбором gatunków zieleni do istniejącego siedliska oraz odporności na potencjalne zanieczyszczenia;
- 7) Projekt utworzenia Obszaru Krajobrazu Chronionego wzdłuż Doliny Odry obejmującego część terasy nadzalewowej tej rzeki jest inicjatywą słuszną i przyjazną środowisku, jak również możliwie szybka realizacja dolesień zgodnie z ustalonym przebiegiem granicy rolno-leśnej;
- 8) Istniejące zespoły parkowo-pałacowe wymagają skutecznej ochrony oraz podjęcia prac pielęgnacyjno – porządkowych, w tym kompleksowej rewitalizacji, związanych z odtworzeniem cennego drzewostanu oraz pozostałych wartościowych elementów środowiska przyrodniczego;
- 9) Prac rekultywacyjnych wymagają tereny zdegradowane w toku antropopresji. Pierwszy z nich to teren zlokalizowany w połowie drogi pomiędzy Mazurowicami i Malczycami przy drodze gminnej nr 47703, drugi zaś to teren położony w południowo-zach. części terenów strefy przemysłowej w Malczycach – teren osadników. Sugerowanym kierunkiem działań w zakresie poprawy stanu środowiska przyrodniczego na ww. terenach jest podjęcie rekultywacji w kierunku leśnym.
- 10) należy wspierać wszelkie działania związane z rewitalizacją zdegradowanych terenów przemysłowych, główne w obrębie wsi Malczyce. W ich trakcie należy podejmować wszelkie działania, które skutkowały będą ograniczeniem negatywnego oddziaływania tych obszarów na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego – m.in. poprzez likwidację starych i zużytych elementów sieci, instalacji infrastruktury technicznej oraz przestarzałych instalacji technologicznych;
- 11) należy kontynuować prace związane z rekultywacją zamkniętego gminnego składowiska odpadów w Rusku, celem przywrócenia temu terenowi pierwotnych wartości przyrodniczych;
- 12) Możliwe jest lokalizowanie nowych terenów wydobywania kruszyw naturalnych tylko po spełnieniu wszelkich wymogów ochrony środowiska oraz opracowaniu programów rekultywacji wyrobisk, wdrażanych po zakończeniu ich eksploatacji.

2. W związku z lokalizacją w obrębie obszaru opracowania fragmentów dwóch obszarów Natura 2000 ustala się następujące zasady gospodarowania:

- 1) należy unikać prowadzenia takich działań, które mogłyby wpływać na integralność obszarów Natura 2000, w tym zmiany i regulacji istniejących stosunków wodnych, zmiany ukształtowania terenu,
- 2) dopuszczenie działalności zw. z rekreacją, wznoszenia zabudowy i wprowadzania dolesień jedynie w przypadku zachowania chronionych siedlisk przyrodniczych,
- 3) prowadzona w sąsiedztwie obszarów Natura 2000 działalność górnicza, powinna być prowadzona w sposób nie naruszający spójności i integralności obszarów Natura 2000 oraz wpływać na przedmiot ich ochrony. Działalność górnicza ponadto powinna być prowadzona z zastosowaniem rozwiązań minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko, w tym obszary Natura 2000.

3. planowaną farmę wiatrową należy zrealizować w sposób jak najmniej uciążliwy dla człowieka, poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego i pobliskich obszarów Natura 2000.

3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

3.1. Zasady ochrony dóbr kultury i krajobrazu

1. Zgodnie z przyjętymi celami rozwoju przestrzennego gminy w jego ukierunkowaniu równie ważna jak ochrona środowiska przyrodniczego jest ochrona wartości kulturowych. Przedmiotem ochrony środowiska kulturowego na obszarze Gminy są:

- 1) pojedyncze obiekty i zespoły obiektów zabytkowych, w tym obiekty architektoniczne i ich zespoły, założenia pałacowo-parkowe, parki, objęte rejestrem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 2) obiekty będące zabytkami nieruchomymi, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków,
 - 3) historycznie ukształtowane układy zabudowy wiejskiej.
2. Celem ochrony krajobrazu i wartościowych dóbr kultury jest utrwalenie tożsamości i odrębności kulturowej obszaru oraz ochrona i rehabilitacja historycznie ukształtowanych zespołów zabytkowych lub pojedynczych obiektów. Dla ochrony wartości kulturowych Gminy w zmianie studium przyjmuje się:
- 1) bezwzględne zachowanie w niezmienionych gabarytach oraz wystroju obiektów ujętych w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 2) ochronę obszarów harmonijnie kształtowanego krajobrazu kulturowego, w tym zachowanie wglądów widokowych w układy ruralistyczne wsi oraz zachowanie ich panoram;
 - 3) objęcie ochroną i rewitalizację/rewaloryzację/rewitalizację założeń parkowych;
 - 4) podjęcie działań na rzecz odnowy (rewitalizacji) zdegradowanych terenów przemysłowych i portowych, zwłaszcza na terenie wsi Malczyce przewidujące nadanie im nowego wymiaru funkcjonalnego, użytkowego i dostosowanie do współczesnych wymogów technicznych z jednoczesnym zachowaniem i uwypukleniem najbardziej cennych walorów urbanistycznych i architektonicznych istniejących zespołów zabudowy przemysłowej
 - 5) łączne rozwiązywanie problemów i sposobów ochrony oraz odnowy zabytkowych założeń parkowych oraz towarzyszących im zabytkowych układów zabudowy;
3. Podstawowymi chronionymi elementami środowiska kulturowego są tereny osadnictwa wiejskiego z dobrze zachowanymi zespołami zabudowy regionalnej, obiektami sakralnymi, założeniami pałacowo-parkowymi, cmentarnymi i komponowanymi ciągami komunikacyjnymi. Ważnymi elementami dziedzictwa są także ślady osadnictwa, stanowiące chronione stanowiska archeologiczne. Dla ochrony wartości kulturowych zakłada się przeprowadzenie kompleksowej rewitalizacji zespołów zabytkowej zabudowy oraz rehabilitację towarzyszących obiektów współcześnie zrealizowanych. W stosunku do układów przestrzennych terenów wsi a także walorów krajobrazowych ich otoczenia zakłada się w studium:
- 1) utrzymanie historycznych układów przestrzennych wsi, zasad lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 2) wypełnianie ubytków w historycznie ukształtowanych ciągach zabudowy z poszanowaniem zasady dobrego sąsiedztwa i wykorzystania lokalnych tradycji budowania i zdobienia;
 - 3) utrzymanie i eksponowanie układów przestrzennych siedlisk, a także drobnych elementów zagospodarowania, a w tym pomników i krzyży, dawnych urządzeń technicznych i komunikacyjnych oraz układów komponowanej zieleni parków, cmentarzy i obsadzeń przydrożnych i śródpolnych.
 - 4) utrzymanie historycznie ukształtowanej sieci dróg;
 - 5) zachowanie w formie naturalnej licznych cieków, stawów i terenów bagiennych oraz dróg przejazdów i mostów w ich rejonie;
 - 6) zachowanie atrakcyjnych krajobrazowo krawędzi leśnych zamykających obszary otwarte w otoczeniu poszczególnych miejscowości;
 - 7) zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym dominant kulturowych i krajobrazowych oraz utrzymanie ich roli w otoczeniu;
4. W stosunku do historycznie ukształtowanej zabudowy zakłada się w studium:
- 1) zapobieganie powstawaniu ubytków w ciągach tej zabudowy i tworzenie warunków do ich odbudowy;
 - 2) utrzymanie i eksponowanie jej walorów -proporcji, form elewacji i dachów, wielkości i układu otworów, rodzaju stolarki i jej zdobnictwa, materiału budowlanego;
 - 3) kształtowanie walorów nowej zabudowy mieszkalnej, rekreacyjno-turystycznej i produkcyjnej poprzez nawiązywanie do tradycji i wartości regionalnych przy określaniu formy architektonicznej i używaniu materiałów budowlanych.

3.2. Kierunki ochrony dziedzictwa archeologicznego

1. W zakresie ochrony dziedzictwa archeologicznego na terenie Gminy zakłada się utrzymanie i ochronę zachowanych zasobów. Celem tej ochrony jest zachowanie wartościowych, rozpoznanych stanowisk archeologicznych w stanie

niezmienionym, ograniczenie do niezbędnego minimum prowadzenia archeologicznych badań ratowniczych. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić wskazane w tabelach i na mapach stanowiska archeologiczne.

2. W odniesieniu do stanowisk archeologicznych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem zmiany studium chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;
 - 2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa;
 - 3) należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia obszary stanowisk archeologicznych;
 - 4) istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych - zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych, tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem konserwatorskim;

3. Zmiana studium ustala wprowadzenie strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej:
 - 1) zespoły kościelne (wraz z dawnymi cmentarzami), zgodnie z przedstawionymi wyżej warunkami;
 - 2) stanowiska archeologiczne o zachowanej formie krajobrazowej (grodziska), wraz z terenami przyległymi, stanowiącymi otoczenie zabytku;
 - 3) krzyże pokutne wraz z najbliższym otoczeniem;
 - 4) Dla ww. obiektów ustala się następujące zasady postępowania:
 - a) ustala się zakaz zabudowy w obrębie strefy „W”,
 - b) ustala się nakaz właściwego wyeksponowania obiektu,
 - c) dla stanowisk archeologicznych i krzyży pokutnych wprowadza się zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu - dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem. Na tym terenie wszelkie ewentualne prace należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz prowadzić za pozwoleniem na prace archeologiczne i wykopaliskowe. Inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych i innych,

4. Ustala się wprowadzenie strefy „OW”, tożsamej z obszarem objętym ewidencją zabytków archeologicznych. Strefa ta dotyczy miejscowości o metryce średniowiecznej i nowożytniej oraz obszarów o zachowanych reliktach intensywnego pradziejowego i historycznego osadnictwa przewidzianych pod zainwestowanie, związane z pracami ziemnymi.
 - 1) W obrębie tej strefy ustala się następujące zasady:
 - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - b) w razie konieczności ustala się wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych,
 - c) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa,
 - d) powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych,
 - e) na całym obszarze objętym opracowaniem zmiany studium wprowadza się wymóg powiadamiania przez Inwestora Wydziału Zabytków Archeologicznych WUOZ we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem konserwatorskim.

3.3. System stref ochrony konserwatorskiej

1. W zmianie studium ustala się objęcie obszarów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków ochroną konserwatorską: obszarów historycznych układów ruralistycznych i zespołów zabudowy (równoznacznych ze strefą ochrony konserwatorskiej „B”, w której może być zawarta strefa „A”) oraz obiekty historyczne budynki mieszkalne i gospodarcze o zachowanych cechach stylowych, stanowiące wartość w skali lokalnej i ponadlokalnej:

1) wprowadza się strefę „A” ochrony konserwatorskiej obejmującą:

a) zespoły kościelne (kościół wraz z cmentarzami przykościelnymi, ogrodzeniami i zabytkowymi elementami małej architektury);

b) zespoły pałacowo-folwarczne, dworsko-folwarczne, folwarczne, wraz z parkami i założeniami ogrodowymi;

c) założenia 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 dobrym stanie i całość stanowi dużą wartość kulturową w skali lokalnej (Chomiąża);

d) w strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- ustala się zachowanie historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowania dróg, ulic i miedzuchów, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebiegu linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, kompozycji historycznej zieleni,) oraz poszczególnych elementów tego układu (tj. historycznych nawierzchni ulic, placów i chodników, historycznych obiektów technicznych, zabudowy i zieleni),

- ustala się wymóg konserwacji zachowanych elementów układu przestrzennego, poszczególnych obiektów o wartościach zabytkowych ustala się poddanie restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,

- ustala się wymóg przyznania pierwszeństwa wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,

- ustala się wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,

- w przypadku nowo powstającej zabudowy ustala się wymóg rygorystycznego powtarzania przebiegu pierwotnej linii zabudowy oraz jej kształtowania w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy,

- nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,

- wprowadza się wymóg stosowania materiałów występujących w lokalnym budownictwie historycznym,

- w odniesieniu do kolorystyki obiektów ustala się respektowanie oryginalnych rozwiązań kolorystycznych (np. ustalone badaniami stratygraficznymi) ponadto musi uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi (np. biel, rozbielone beże, piaski);

- ustala się wymóg dostosowania współczesnej funkcji 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,

- ustala się nakaz usunięcia obiektów dysharmonizujących lub pozostawienia ich do śmierci technicznej. Analogicznie postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),

- ustala się nakaz likwidowania obiektów tymczasowych, w przypadku inwestycji nowych 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,

- umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub sztydów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,

- inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę musi liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych, archeologicznych, architektonicznych, urbanistycznych, stratygraficznych, dendrologicznych, dendrochronologicznych itp. w przypadku postawienia takich wymogów przez odpowiednie służby ochrony zabytków,

- wprowadza się wymóg uporządkowania wnętrz zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych. Dla pustych placów powstałych po wyburzeniu obiektów ustala się wymóg wprowadzenia zagospodarowania odtworzeniowego bądź w formie zieleńców wewnątrzblokowych, wg. indywidualnych projektów. Preferowana jest zieleń niska i pnąca,

- wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,

- wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych o monolitycznych przęsłach; forma, materiał i wysokość ogrodzenia winy nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
- ustala się wymóg konsultowania i uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich zamierzeń i działań inwestycyjnych na obszarze strefy „A” (w tym wszelkich zmian form własności, funkcji, przebudowy, rozbudowy i remontów, zagospodarowania terenu),

e) dla zespołów kościelnych, niezależnie od powyższych uwarunkowań, jako nadrzędne obowiązują ustalenia:

- obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
- wprowadza się wymóg zachowania i konserwacji zachowanego zabytkowego układu przestrzennego oraz poszczególnych elementów tego układu,
- 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,
- obowiązuje zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej bez uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków - wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne wymagają uzyskania wytycznych konserwatorskich i uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- wszelkie działania podejmowane przy zabytkowym obiekcie lub zespole wpisanym do rejestru zabytków wymagają pisemnego pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- strefa wyznaczona dla zespołów kościelnych równoznaczna jest ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „W” dla zabytków archeologicznych. Na tym terenie dopuszczalne prace ziemne wymagają uzgadniania z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz prowadzenia ich za pozwoleniem na prace archeologiczno-architektoniczne. Inwestor musi liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych i innych.

f) dla zespołów pałacowych, pałacowo-folwarcznych, dworskich, folwarcznych, wraz z parkami obowiązują dodatkowo ustalenia:

- obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
- wymagane jest zachowanie historycznego układu przestrzennego założeń oraz poszczególnych elementów tego układu,
- restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa pod warunkiem zachowania tych wartości i dostosowania funkcji do wartości obiektu;
- zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły,
- należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów historycznego zespołu podworskiego,
- w przypadku inwestycji nowych dopuszczalne są te, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie, istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
- wszelkie zamierzenia i działania (w tym wszelkie zmiany form własności, funkcji, przebudowy, rozbudowy i remontów, zagospodarowania terenu) na obszarze strefy „A” wymagają konsultacji lub uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- dla wszelkich dopuszczalnych prac ziemnych obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych lub archeologiczno-architektonicznych, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

g) strefa „A”, obejmująca historyczne założenia pałacowo-parkowe, kościelne wraz z cmentarzami, równoznaczna jest ze ścisłą strefą ochrony zabytków archeologicznych. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak dla stanowisk archeologicznych:

- wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych (w uzasadnionych przypadkach wyprzedzających), przez uprawnionego archeologa, historyka architektury i odpowiednie zespoły badawcze na koszt Inwestora, za pozwoleniem konserwatorskim na prace archeologiczne i wykopaliskowe. Występuje wymóg uzyskania przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych. Dla planowanej zabudowy uzupełniającej obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologiczno-architektonicznych. Ratownicze badania archeologiczne mogą określić pierwotne linie zabudowy, historyczne podziały działek, szerokość zabudowy historycznej, która winna znaleźć odzwierciedlenie w projektowanych elewacjach budynków. Należy liczyć się także z koniecznością zachowania w nowej zabudowie czy zagospodarowaniu terenu wartościowych relikwów historycznej zabudowy (piwnic, murów) i ekspozycji w nawierzchni

zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram itp. Nakazuje się odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno- architektonicznych,
 - dla obszarów i obiektów szczególnie cennych pod względem historycznym i architektonicznym wymagane jest wprowadzenie programu rewaloryzacji wraz z terenami przyległymi, na podstawie jednolitej koncepcji przestrzenno-architektonicznej (również uwzględniającej uporządkowanie stanu władania nieruchomościami).

h) w zmianie studium ustala się wprowadzenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującej obszary historycznych układów ruralistycznych, 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. Tym samym strefę tę wprowadza się dla wszystkich miejscowości w gminie. Działalność konserwatorska w strefie „B” zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek. Zmierza również do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów i obszarów.

2) W zmianie studium ustala się wprowadzenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

a) w związku z powyższym ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego na obszarach znajdujących się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:

wymóg zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, ulic i placów, linii zabudowy, kompozycji: wewnątrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy;

- wymóg zachowania historycznych nawierzchni kamiennych,
- 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, obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów historycznych;
- wprowadza się wymóg preferowania tych inwestycji, które stanowią rozszerzenia 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,
- przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- po rozbudowie budynek musi tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (w przypadku obiektów objętych wojewódzką i gminną ewidencją zabytków obowiązują odrębne uwarunkowania),
- w przypadku nowej zabudowy wymaga się by została ona zharmonizowana 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/zagród dopuszczalna jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie czworoboku bądź układu zabudowy,
- w obrębie w/w zespołów zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych,
- dopuszcza się budowę silosów na tym terenie jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
- zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły,
- nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- ustala się wprowadzenie dachów symetrycznych: dwuspadowych, naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
- wprowadza się wymóg stosowania historycznego rodzaju pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, matowym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi (np. biel, rozbielone beże, piaski),
- wymagane jest kształtowanie elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w danej miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,

- zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiału okładzinowego,
- elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych muszą być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
- zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać 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,
- dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów,
- umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione. Dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi,
- wprowadza się wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych (w tym zmiany zagospodarowania terenu), remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszenia nowych budynków,
- przy opracowaniu zasad kształtowania przyszłej zabudowy wprowadza się wymóg uwzględnienia historycznego charakteru zabudowy miejscowości i jej rozplanowania: np. mieszkaniowy, zagrodowy itp.,

3) ustala się wprowadzenie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującej historyczne obszary oraz związane z nimi tereny krajobrazu przyrodniczego lub obszary o wyglądzie ukształtowanym w wyniku działalności człowieka. Działania konserwatorskie w strefie „K” obejmują restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ochronę krajobrazu naturalnego, przestrzennie związanego z historycznym założeniem, ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: układ dróg, miedz, zadrzewień, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i formy użytkowania. Strefę tę należy wprowadzić dla terenów planowanych pod zainwestowanie w sąsiedztwie historycznych układów ruralistycznych i zabytkowych zespołów zabudowy. W strefie „K” obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,
- b) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej,
- c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne,
- d) należy 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 wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- e) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących już form zainwestowania terenu,
- f) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji, oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- g) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione,
- h) dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- i) wszelkie działania inwestycyjne, polegające na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych oraz przebudowie i zmianie wyglądu istniejących obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,

4) ustala się wprowadzenie strefy „E” ochrony ekspozycji, obejmującej obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych. Działania konserwatorskie na tym obszarze polegają na ustalaniu nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy zharmonizowanej z zespołem zabytkowym bądź ograniczeniu lub wykluczeniu zabudowy i innych elementów wysokościowych lub dysharmonizujących. Wszelkie działania inwestycyjne, polegające na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych oraz przebudowie i zmianie wyglądu istniejących obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

5) ustala się ochronę zabytkowych układów zieleni. Jako zieleń chroniona mogą występować następujące obszary zielone:

- a) założenia zieleni komponowanej: parki, ogrody, skwery ukształtowane przez człowieka,
- b) cmentarze powstałe przed 1945 rokiem,
- c) szpalery, aleje, pojedyncze drzewa pomnikowe,
- d) na w/w terenach obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - zachować lub dążyć do scalania w granicach historycznych,
 - założenia te powinny zostać zielonymi, należy lokalizować tu funkcję reprezentacyjną lub rekreacyjną,
 - obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne,
 - wszelkie działania na tych terenach, także odnośnie lokalizacji nowych obiektów, należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- e) na terenie cmentarzy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - jeżeli są one nadal użytkowane, należy zachować ich dotychczasową funkcję,
 - cmentarze nieużytkowane należy zachować jako tereny zielone,
 - należy utrzymać i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu, w tym historyczne ogrodzenie, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
 - nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie stworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób uzgodniony z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
 - należy zaznaczyć w terenie obszar cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały (funkcją ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny, np. mur, estetyczne ogrodzenie metalowe, jak i naturalne, np. żywopłot),
 - wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich,
 - dla terenu zabytkowych cmentarzy oraz historycznych miejsc pocmentarnych należy ustalić stanowiska archeologiczne,
- f) w przypadku szpalerów, alei i pojedynczych okazów obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - właściwa pielęgnacja zieleni,
 - w przypadku szpalerów i alei usuwanie chorych drzew i uzupełnienie układu nasadzeniami właściwych gatunków drzew,

6) w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków zmiana studium ustala:

- a) zabytki te objęte są wszelkimi rygorami prawnymi, wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej, wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r., nr 162, póź. 1568). Odnośnie obiektów zabytkowych obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej. Należy dążyć do pełnej rewitalizacji zabytków. Rygory te obowiązują niezależnie od położenia budowli czy innego wpisanego do rejestru zabytków obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej,
- b) wszelkie działania podejmowane przy zabytkach wymagają pisemnego pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- c) rewitalizacja parków wpisanych do rejestru zabytków (odtworzenie dróg i ścieżek, nowe nasadzenia, elementy małej architektury) może odbywać się wyłącznie za pozwoleniem konserwatorskim, na podstawie projektu rewitalizacji, opracowanego przez architekta krajobrazu,

7) w zmianie studium uwzględnia się następujące zasady postępowania z obiektami budowlanymi, ujętymi w ewidencji konserwatorskiej:

- a) należy 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,
- b) należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- c) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- d) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym lub inne właściwe dla danego obiektu),
- f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- g) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich,
- h) ponadto wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów i obszarów objętych ewidencją zabytków należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,

i) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków, a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref,

8) w zmianie studium ustala się ochronę historycznych urządzeń technicznych oraz dzieł inżynierskich lub ich zespołów, trwale związanych z miejscem posadowienia (m. in. stacje trafo), w oparciu o następujące zasady:

- a) zachowanie tych urządzeń oraz ich formy wraz z najbliższym otoczeniem,
- b) utrzymanie ich w należyłym stanie technicznym,
- c) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji tych obiektów i obszarów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,

9) wobec pozostałych terenów położonych w obszarze opracowania zmiany studium, ze względu na zapewnienie właściwej ochrony krajobrazu kulturowego, wskazuje się na uwzględnienie następujących uwarunkowań:

- a) nowa zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach; należy stosować zabudowę niewysoką (jednokondygnacyjną), ze stromymi dachami, krytymi dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, przy założeniu jednolitej kolorystyki,
- b) przy planowaniu obszarów pod nową zabudowę, szczególnie zwartych, większych kompleksów mieszkalnych, usługowych, przemysłowych należy zastrzec konieczność opracowania jednolitej koncepcji przestrzennej (w tym ustalenia położenia budynków względem dróg i obowiązującą linię zabudowy), uwzględniającą gabaryty budynków i sposób ukształtowania dachu (planując jednakowe spadki - lub przedział - dla wszystkich budynków powstających na danym terenie),
- c) w zakresie przewidywania nowej zabudowy i infrastruktury należy ograniczyć kierunki zagospodarowania terenów i związane z tym niewłaściwe „łączenie” odrębnych historycznie układów i zespołów urbanistycznych oraz ruralistycznych. Ponadto należy wyeliminować możliwość kształtowania zabudowy na zapleczu historycznych działek. Założeniem winno być docelowe dążenie do utrzymania i odtworzenia zabudowy mieszkaniowej w granicach historycznych działek, a nowe budynki, dostosowane do charakteru zabudowy poszczególnych miejscowości, lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni,
- d) nowo projektowana zabudowę (np. osiedla) i inne elementy zagospodarowania obcego w zachowanym krajobrazie kulturowym należy lokować w wyraźnej separacji od historycznych układów przestrzennych - np. poprzez odsunięcie nowych inwestycji od historycznej tkanki założeń ruralistycznych i zabytkowych zespołów budowlanych, poprzez ustalenie wyraźnej strefy niezabudowanej z wykluczeniem przypadkowego sytuowania zabudowy. Ponadto wskazuje się na lokowanie nowej zabudowy w logicznym rozwinięciu przy istniejącej siatce dróg,
- e) przy opracowaniu ustaleń szczegółowych konieczne jest uwzględnienie powyższych warunków ochrony konserwatorskiej. Wobec terenów położonych w sąsiedztwie stref ochrony konserwatorskiej oraz obiektów i obszarów objętych wojewódzką ewidencją zabytków, należy przewidzieć funkcje oraz rozwiązania przestrzenno - architektoniczne uwzględniające wartości zabytkowe otoczenia.

4. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ

4.1. Kierunki rozwoju układu przestrzennego oraz terenów produkcji i usług

1. Zakładane w studium kierunki rozwoju przestrzennego terenów wiejskich gminy są w znacznym stopniu kontynuacją dotychczas przyjmowanych ustaleń, (respektujących przewagę funkcji rolniczych gminy) w tym zakresie i obejmują:

- 1) rozwój zabudowy mieszkaniowej poprzez jej uzupełnienie, przebudowę i modernizację, z zachowaniem jej historycznych układów a także poprzez budowę nowej zabudowy i jej zespołów o dachach wielospadowych i dwuspadowych, wysokości do dwóch kondygnacji (wliczając w to kondygnacje zawarte w konstrukcji dachu);
- 2) odpowiednie wyposażenie zespołów zabudowy w infrastrukturę techniczną;
- 3) modernizację i rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego dla uzyskania pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru gminy poprzez kompleksową modernizację systemu dróg powiatowych i gminnych;

2. W studium wyodrębnia się w obszarze terenów wiejskich następujące strefy, o zróżnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego:

- 1) strefy rozwoju niskointensywnej zabudowy mieszkalnej oraz gospodarczej i usługowej obejmujące tereny zainwestowane w poszczególnych miejscowościach;

- 2) strefy rozwoju niskointensywnej zabudowy mieszkalnej i usługowej w otoczeniu miejscowości, w ciągach istniejących dróg publicznych: Malczyce, Rusko, Wilczków, Kwietno, Zawadka i Chomiąża;
 - 3) strefy aktywności gospodarczej, obejmujące tereny produkcyjne, baz i magazynów Malczyce – Mazurowice (usytuowane pomiędzy Mazurowicami, a Malczycami na północ od linii kolejowej nr 275), tereny usytuowane pomiędzy Malczycami, a Chomiążą oraz tereny eksploatacji kruszyw naturalnych, m.in. w Chelmie, Chomiąży; tereny dużych gospodarstw rolnych w większości wsi;
 - 4) strefy terenów otwartych, obejmujące kompleksy leśne, tereny wykorzystywane rolniczo, wody powierzchniowe oraz inne tereny pełniące przede wszystkim funkcje ekologiczne.
3. W obrębie stref rozwoju zabudowy mieszkalnej, gospodarczej i usługowej zakłada się:
- 1) dla kształtowania zabudowy j.w.; utrzymanie i rozbudowę układów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej oraz produkcyjno-usługowej oraz dowiązywanie nowych układów do istniejących układów zabudowy z uwzględnieniem parametrów gęstości, skali i charakteru tej zabudowy, dostosowane każdorazowo do indywidualnych wymogów danej lokalizacji;
 - 2) dla rozwoju funkcji produkcyjnej: prowadzenie działalności gospodarczej na terenach produkcji rolniczej w obrębie modernizowanych zabudowań dawnych PGR;
 - 3) dla rozwoju i modernizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego; wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, oraz ich modernizację dla podniesienia standardów zamieszkiwania; docelowo zakłada się wyposażenie wszystkich terenów wiejskich w sieci wodociągowe, kanalizacyjne oraz gazowe;
 - 4) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie istniejącej sieci drogowej przy prowadzeniu sukcesywnej ich modernizacji i rozbudowy;
4. W obrębie stref rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej w miejscowości: Malczyce, Rusko, Wilczków, Kwietno, Zawadka i Chomiąża:
- 1) dla kształtowania zabudowy: rozwój zabudowy mieszkalnej i usługowej z dopuszczeniem nieuciążliwej produkcji,
 - 2) dla oznaczonych na rys. nr 2 nowo projektowanych terenów zabudowy w miejscowości Malczyce, Rusko, Wilczków, Kwietno, Zawadka oraz Chomiąża wskazane byłoby wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²
 - 3) dla rozwoju sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego; wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego oraz wyposażenie wszystkich nieuzbrojonych, udostępnianych do inwestowania terenów w sieci wodociągowe, kanalizacyjne oraz gazowe;
 - 4) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego utrzymanie istniejącej sieci drogowej oraz rozbudowę sieci dróg dojazdowych. Nowe tereny mieszkaniowe oraz usługowe w pobliżu drogi krajowej nr 94 należy projektować w taki sposób, aby umożliwić ich skomunikowanie z pozostałymi terenami gminy za pośrednictwem sieci dróg niższego rzędu – wojewódzkich, powiatowych i gminnych, bez konieczności realizacji bezpośrednich zjazdów z ww. drogi krajowej
5. W obrębie stref aktywności gospodarczej Malczyce – Mazurowice, w ciągu drogi zbiorczej pomiędzy Malczycami, a Chomiążą oraz na terenie wsi Chelm, a także na zachód od niej wzdłuż drogi wojewódzkiej zakłada się w studium:
- 1) dla istniejącej zabudowy produkcyjnej utrzymanie istniejącej funkcji wytwórczej, baz, składów z dopuszczeniem nowej zabudowy, służącej prowadzeniu nieuciążliwej produkcji i usług oraz magazynowaniu z otaczaniem wydzielonych terenów ciągami zieleni izolacyjnej;
 - 2) dla kształtowania nowej zabudowy – rozbudowę terenów przemysłowych oraz dopuszczenie prowadzenia usług handlu z równoczesnym zakazem sytuowania zabudowy mieszkaniowej.
 - 3) dla rozwoju i modernizacji sieci uzbrojenia technicznego – podłączenie do istniejących urządzeń i sieci na terenach już zainwestowanych oraz ich rozbudowę;
 - 4) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego utrzymanie istniejącej sieci drogowej oraz rozbudowę sieci niezbędnych dróg dojazdowych zgodnie z zasadami dotyczącymi drogi krajowej nr 94.
6. W obrębie stref terenów otwartych, obejmujących kompleksy leśne, tereny rolnicze, zbiorniki wodne oraz inne tereny otwarte poza terenami zabudowanymi i kompleksami leśnymi; zakłada się:
- 1) utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania, w tym zwłaszcza zadrzewień śródpolnych, terenów upraw;
 - 2) prowadzenie działalności związanej z produkcją rolniczą, gospodarką leśną, rybacką, rekreacją oraz innymi formami nie wpływającymi niekorzystnie na stan środowiska przyrodniczego;

- 3) możliwość wznoszenia nowej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej i rekreacyjnej położonej poza terenami zabudowanymi miejscowości przede wszystkim na dawnych siedliskach przy respektowaniu odpowiednich przepisów
- 4) wprowadzanie dolesień;
- 5) pozostawienie w niezmienionym stanie przebiegu lokalnych korytarzy ekologicznych oraz udrożnienie tych, których ciągłość została naruszona;
- 6) dostosowanie warunków prowadzenia działalności na tych terenach do wymogów ochrony przeciwpowodziowej na terenach zalewowych.
7. W obrębie planowanych oraz istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej dopuszcza się jako towarzyszącą działalność usługową oraz produkcyjną o charakterze nieuciążliwym pod warunkiem, iż funkcje te będą zajmowały do 40% powierzchni działki lub terenu przeznaczanego pod zabudowę jednorodziną lub wielorodziną.
8. W obrębie istniejących oraz projektowanych terenów zieleni urządzonej: parków i skwerów, zieleni nieurządzonej, terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, usług sportu i rekreacji obok funkcji podstawowej należy dopuścić jako funkcję uzupełniającą możliwość realizacji obiektów kubaturowych, w tym obiektów mieszkalnych, usługowych oraz obiektów służących nieuciążliwej produkcji, stanowiących do 30% powierzchni terenów zajmowanych przez poszczególne funkcje podstawowe.
- 1) w obrębie terenów zieleni urządzonej, w tym zwłaszcza wchodzącej w skład najważniejszych założeń pałacowo-parkowych należy podejmować działania zmierzające do rewaloryzacji występującej na ich obszarze zieleni oraz zachowanych obiektów historycznych

9. Zmiana Studium ustala nowe tereny pod zabudowę o następujących funkcjach w miejscowościach:

- 1) Chełm – niewielka wieś (ok. 100 mieszk.), pierwotnie rozwinięta wokół założenia pałacowo-parkowego. Obecnie wysoki udział terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, baz i magazynów oraz w mniejszym stopniu zabudowę mieszkaniową, zwł. wielorodziną:
 - a) strefa zabudowy usługowej w centralnej części wsi Przewiduje się utrzymanie zasięgu przestrzennego tego terenu z dopuszczeniem modernizacji i rewaloryzacji istniejącej zabudowy,
 - b) przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niskointensywnej w kierunku południowym od ww. strefy zabudowy usługowej u na wschód od drogi KL47764,
 - c) lokalizacja terenu eksploatacji kruszywa naturalnego, usytuowanego przy drodze wojewódzkiej nr 345, na zachód od wsi,
 - d) utrzymanie dotychczasowego zasięgu przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi (poza wspomnianym wyżej terenem) z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy istniejących obiektów mieszkalnych. Dopuszcza się dogęszczenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, nowymi obiektami o gabarytach i formie architektonicznej, nawiązującymi do sąsiedniej zabudowy,
- 2) Zawadka – niewielka wieś o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, w tym także zabudowania dawnego Państwowego Gospodarstwa Rolnego:
 - a) strefa projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usytuowana wzdłuż dróg lokalnych i dojazdowych w zachodniej części wsi,
 - b) strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – w obrębie zabudowań dawnego PGR-u,
 - c) strefa zabudowy usług turystyki w zachodniej części wsi,
- 3) Szymanów – wieś o przewadze terenów zabudowy wielo- i jednorodzinnej. Występują tu tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych:
 - a) zachowanie zasięgu przestrzennego istniejących stref zabudowy mieszkaniowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
 - b) dopuszczenie modernizacji i przebudowy istniejących obiektów mieszkalnych i produkcyjnych,
- 4) Dębice – jej strukturę funkcjonalno – przestrzenną tworzą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej w mniejszym stopniu tereny zieleni parkowej (założenie pałacowo – parkowe), tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych:

- a) strefy istniejącej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż istniejących dróg dojazdowych i lokalnych, w tym ich uzupełnienie nową zabudową mieszkaniową, o gabarytach i formie architektonicznej, nawiązującej do zabudowy w sąsiedztwie,
- b) strefa obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, usytuowana w centralnej części wsi,
- c) tereny zieleni urządzonej, parkowej, usytuowane w pld.-zach. części wsi, od strony pld.-wsch. przylegające do drogi wojewódzkiej,

5) Kwietno – na jej układ składają się tworzą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej w mniejszym stopniu tereny zieleni parkowej (założenie pałacowo – parkowe), tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych:

- a) strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż drogi lokalnej KL4714005,
- b) strefa obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, usytuowana w centralnej części wsi,
- c) tereny zieleni urządzonej, parkowej, usytuowane w zach. części wsi,

6) Wilczków – duża wieś o złożonej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na którą w przeważającej części składają się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, kilka terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, tereny usługowe:

- a) strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pld. części wsi pomiędzy jeziorem, a drogą wojewódzką 345,
- b) strefa zabudowy mieszkaniowej w rejonie węzła drogowego (rejon skrzyżowania drogi wojewódzkiej z krajową),
- c) strefa zabudowy mieszkaniowej w zachodniej części wsi,
- d) strefa zabudowy letniskowej w „Kolonii Wilczków (Podewsie)” wzdłuż drogi krajowej nr 94,
- e) strefa terenów baz i magazynów. Usytuowana przy skrzyżowaniu dróg: wojewódzkiej i krajowej,
- f) strefa terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – w kilku miejscach na obrzeżach wsi,

7) Rachów – powierzchniowo dominują tu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, znajdują się także tereny obsługi produkcji rolnej. Ustalono tu:

- a) strefę zabudowy usługowej, w północnej części wsi, z dopuszczeniem realizacji terenów usług sportu z dopuszczeniem zieleni urządzonej,
- b) utrzymano dotychczasowy zasięg strefy zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, wzdłuż drogi lokalnej KL4714001,

8) Rusko – wieś usytuowana wzdłuż drogi krajowej nr 94 o przewadze terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej. Wyznaczono:

- a) strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wzdłuż drogi krajowej, na obrzeżach wsi od strony wschodniej, strefę zabudowy przy drodze lokalnej do Malczyc,
- b) uzupełnienie istniejących stref zabudowy mieszkaniowej, nową zabudową, nawiązującą parametrami do obiektów w sąsiedztwie,
- c) 2 strefy terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – we wschodniej części wsi w pobliżu drogi krajowej.
- d) realizację terenów usługowych przy drodze krajowej nr 94 we wschodniej części obrębu wsi.

9) Mazurowice – wieś usytuowana u zbiegu szlaków komunikacyjnych z przewagą terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. We wsi wyznaczono:

- a) strefę usługową, w tym zw. z obsługą ruchu pojazdów w centralnej części wsi przy drodze krajowej,
- b) strefę usług turystyki, usytuowaną na południu wsi, tuż przy granicach administracyjnych gminy,
- c) uzupełnienie istniejących stref zabudowy mieszkaniowej, nową zabudową, nawiązującą parametrami do obiektów w sąsiedztwie,

10) Chomiąza – wieś o dobrze zachowanym, czytelnym układzie przestrzennym, o przewadze terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej. Ustalono:

- a) strefy zabudowy mieszkaniowej w ciągu drogi zbiorczej, łączącej Chomiążę z Malczycami (pomiędzy tymi wsiami),
- b) strefę terenów produkcyjnych z dopuszczeniem funkcji obsługi produkcji rolnej w ciągu ulicy zbiorczej, pomiędzy Chomiążą, a Malczycami,

- c) strefę usług turystyki, na północ od Chomiąży przy drodze lokalnej KL4714010,
- d) strefę eksploatacji złóż kruszywa naturalnego – położoną na północ od wsi, w sąsiedztwie cieku Średzka Woda.

11) Malczyce - obszar miejscowości Malczyce, która jest głównym ośrodkiem gminy w porównaniu do innych wsi jest znacznie większy, struktura funkcjonalno przestrzenna jest mocno zróżnicowana, wiele różnych funkcji występuje obok siebie. Zabudowa mieszkaniowa skupiona jest głównie wzdłuż głównych dróg wylotowych, usługi koncentrują się w jej centralnej części, tereny produkcyjne i przemysłowe, głównie w zachodniej części wsi przy rzece Odrze (tereny cukrowni, stocznia) Zabudowa mieszkalna projektowana jest głównie w formie uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkalnej. Ustalono:

- a) strefę zabudowy mieszkaniowej wzdłuż dróg wylotowych w kierunku Mazurowic oraz na południe od strefy przemysłowej,
- b) strefę przemysłową, obejmującą teren cukrowni – w zachodniej części wsi,
- c) uzupełnienie istniejących stref zabudowy mieszkaniowej, nowymi obiektami, swymi parametrami nawiązującymi do otoczenia,
- d) planowaną pod przyszłe zainwestowanie strefę przemysłową, położoną na zachód od istniejących terenów przemysłowych – obszar aktywności gospodarczej Malczyce-Mazurowice, stanowiącą kontynuację istniejących terenów przemysłowych i poprzemysłowych,
- e) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Malczyce należy dążyć do wykreowania jej centrum – przestrzeni publicznej, podkreślającej rangę Malczyc jako miejscowości gminnej. Należy wspierać działania związane z modernizacją zabudowy mieszkalno-usługowej, rewaloryzacją w przestrzeniach publicznych, poprzez remonty nawierzchni dróg i chodników, wprowadzenie nowych elementów małej architektury oraz wytyczenie miejsc przeznaczonych pod zieleń urządzoną.

4.2. Kierunki rozwoju produkcji rolnej

1. Gospodarka rolna stanowi jedną z podstawowych funkcji rozwojowych gminy. Dla przebudowy struktury agrarnej terenów gminy i restrukturyzacji funkcjonowania tej gałęzi gospodarki zakłada się w studium:
 - 1) sukcesywnie przeprowadzaną prywatyzację gruntów rolnych;
 - 2) ochronę gruntów najwyższych klas bonitacyjnych (R III , Ps III i Ł III) przed zmianą użytkowania na cele inne niż rolne;
 - 3) rozdysponowania niewykorzystanych gruntów z zasobu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, poprzez dzierżawę, sprzedaż i przekazywanie nowym grupom producentów;
 - 4) dostosowanie wielkości gospodarstw i ich możliwości produkcyjnych do warunków ekonomicznych na zmieniających się rynkach zbytu;
 - 5) rozwijanie produkcji rolniczej dla potrzeb rynku biopaliw;
 - 6) przeznaczanie niewykorzystanej do produkcji rolnej istniejącej zabudowy inwentarskiej i gospodarczej dla potrzeb nieuciągliwej produkcji, baz, składów;

4.3. Kierunki rozwoju produkcji leśnej

1. Kierunki rozwoju produkcji leśnej na terenach pozostających we władaniu Lasów Państwowych ustalane są w okresowo sporządzanych planach urzędniowych gospodarstw leśnych Nadleśnictw, zaś nową tendencją będzie rozwijanie produkcji leśnej na nowych terenach. Planowane dolesienia będą wykonywane na gruntach nieleśnych zakładanych do przekazywania przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa. Ich wprowadzenie spowoduje wytworzenie nowej granicy rolno- leśnej oraz znaczne zmiany w strukturze lokalnego krajobrazu. Działania te są zgodne z założeniami programu powiększanie lesistości kraju. Obok działań związanych z nasadzeniami i gospodarką na nowo powstałych kompleksach leśnych, wzmocni się rola małych zakładów przetwórstwa drzewnego w gospodarce lokalnej.
2. Dla prowadzenia gospodarki leśnej w obszarze gminy zakłada się w studium w szczególności:
 - 1) zachowanie dotychczasowej lokalizacji istniejących osad leśnych oraz innych obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;

- 2) możliwość wprowadzania zalesień za wyjątkiem terenów o III klasie bonitacyjnej zgodnie jednak z przepisami szczególnymi;
- 3) projektowanie parametrów rowów melioracyjnych odprowadzających wody opadowe i roztopowe, w sposób zapobiegający podtopieniom lub zalaniom terenów leśnych. Jednocześnie odprowadzenie wód powierzchniowych należy projektować w taki sposób, aby nie powodować zagrożenia podtopieniem lub zalaniem terenów leśnych;
- 4) modernizację istniejącej sieci dróg leśnych oraz gminnych przebiegających przez większe kompleksy leśne dla transportu pozyskiwanego drewna samochodami wysokotonażowymi;
- 5) udostępnienie dla rekreacji i turystyki wyznaczonych do tego obszarów leśnych, a w tym: wykorzystanie części dróg leśnych jako szlaków pieszych i rowerowych oraz wyznaczenie na terenach lasów zorganizowanych miejsc wypoczynku;
- 6) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy należy ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości co najmniej 15 m od ściany lasu, ze względu na ochronę systemów korzeniowych drzewostanów, względy przeciwpożarowe oraz bezpieczeństwo zdrowia i życia

4.4. Kierunki rozwoju rekreacji i turystyki

1. Zakłada się w studium rozwój różnorodnych form rekreacji i turystyki na terenie gminy, realizowany w sposób nie degradujący jej walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Aktywizacja i udostępnienie nowych obszarów dla turystyki, rekreacji i wypoczynku będzie mieć miejsce na terenach zainwestowanych wybranych miejscowości oraz w ich otoczeniu a także na terenach leśnych, zieleni urządzonej i terenach otwartych.
2. W obszarze gminy zakłada się rozwój następujących form turystyki i wypoczynku:
 - 1) turystyki pobytowej, wykorzystującej ich walory przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe przy rozbudowie istniejącej sieci szlaków pieszych, zorganizowanych miejsc wypoczynku, przy wzbogaceniu oferty obiektów handlowych i gastronomicznych w miejscowościach położonych na trasach wędrówek pieszych;
 - 2) turystyki rowerowej, konnej, w obszarze całej gminy najkorzystniej wyznaczone szlaki i ścieżki oraz poszerzoną ofertę miejscowości położonych wzdłuż tych tras;
 - 3) turystyki przyjazdowej wycieczek zorganizowanych, w realizowanej przy wykorzystaniu istniejącej i planowanej bazy turystycznej z rozszerzoną ofertą obsługi;
 - 4) agroturystyki, realizowanej przy wykorzystaniu możliwości recepcyjnych pojedynczych gospodarstw, oferujących kwatery, wyżywienie oraz organizację wolnego czasu.
3. Poprawie obsługi ruchu turystycznego w obszarze gminy będą służyć następujące działania:
 - 1) rozwój bazy noclegowej z ofertą skierowaną do możliwie najszerszego kręgu odbiorców, o zróżnicowanym standardzie (hotele, zajazdy, pokoje do wynajęcia, campingów, pól namiotowych);
 - 2) podniesienie poziomu świadczonych usług w gastronomii i poszerzenie oferty gminy w tej dziedzinie o nowe obiekty;
 - 3) poprawę stanu dróg dla lepszej dostępności terenów atrakcyjnych pod względem turystycznym,
 - 4) stworzenie systemu tras rowerowych i pieszo- rowerowych wraz z wprowadzeniem systemu obsługi rowerzystów, wypożyczalni, serwisów rowerowych;
 - 5) wyposażenie ważniejszych węzłów szlaków pieszych i tras rowerowych w obiekty i urządzenia dla obsługi turystów takich jak zorganizowane miejsca odpoczynku, wiaty przeciwdeszczowe, obiekty gastronomii, miejsca biwakowania;
 - 6) wykorzystanie istniejącego nadbrzeża/przystani rzecznej w Malczycach z możliwością organizowania przepraw promowych.

4.5. Zasady kształtowania zabudowy i przestrzeni publicznych

1. Zasady kształtowania zabudowy, określone w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach lub istniejącego lokalizacji inwestycji celu publicznego winny zawierać następujące zalecenia:
 - 1) kształtowanie nowej zabudowy nawiązywać będzie do układu i charakteru zabudowy istniejącej parametrów najbliższym otoczeniu, co wiąże się z dostosowaniem jej do podstawowych cech sąsiednich budynków, w tym do ich

wysokości, usytuowania kalenicy w stosunku do ulicy, kształtu dachu, rozłożenia i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych zastosowanie tradycyjnych rozwiązań materiałowych;

- 2) zachowane będą tradycyjne podziały parcelacyjne, w tym związane ze stosowaniem podziału szerokich działek prostopadle do ulicy (drogi) z szerokością, pozwalającą na lokalizację nowego budynku i wewnętrznych dojazdów;
- 3) zachowana będzie wartościowa, historycznie ukształtowana zabudowa, z ograniczeniem zmian jej bryły, gabarytów i detalu architektonicznego;
- 4) dopuszczana będzie adaptacja części lub całości zabudowy gospodarczej lub produkcyjnej na cele mieszkalne lub usługowe oraz przeznaczenie na cele usługowe budynków mieszkalnych z podkreśleniem ich dotychczasowej funkcji i formy w tym zachowaniu kształtu dachu i materiału pokrycia, o ile nie będzie to kolidować z podstawowymi funkcjami danego terenu;
- 5) stosowany będzie zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej w otoczeniu obiektów zabytkowych oraz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych na tle obiektów historycznych, zespołów zieleni i otwartego krajobrazu;
- 6) nie będą wprowadzane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m².

2. Na obszarze gminy oprócz istniejących obszarów publicznych związanych z usługami rekreacji i sportu został wyznaczony obszar publiczny w postaci Centrum Wsi, które to centrum jest obszarem o szczególnym znaczeniu ze względu na położenie, cechy funkcjonalno przestrzenne – sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych. Centrum Wsi zostało wyznaczone w miejscowości Malczyce. Lokalizacja ta jest podyktowana korzystnym położeniem, dogodną komunikacją, znajdującymi się tu usługami oraz obiektami użyteczności publicznej.

3. Przy określaniu zasad zagospodarowania terenów należy uwzględnić zakaz wznoszenia w obrębie obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych. Wznoszenie takich obiektów na tych obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią może mieć miejsce w uzasadnionych przypadkach po uzyskaniu zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Gospodarki Wodnej.

5. KIERUNKI MODERNIZACJI I ROZBUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI

5.1. Kierunki rozbudowy układu komunikacji drogowej

1. Zasadniczym elementem układu sieci drogowej gminy, pozostanie główna oś komunikacyjna drogi krajowej nr 94 relacji Lubin - Wrocław. Studium zakłada przeprowadzenie jej modernizacji z położeniem szczególnego nacisku na ich bezkolizyjny przebieg przez obszary zabudowane. Działania zmierzające do realizacji przyjętych celów będą się w omawianej sferze koncentrować na:

- 1) dla drogi krajowej nr 94 ustala się docelowo klasę techniczną drogi głównej ruchu przyspieszonego GP2/2 oraz modernizację nawierzchni zwiększającą jej nośność;
 - 2) w związku z potrzebą poprawy płynności ruchu oraz bezkolizyjnością drogi krajowej nr 94 projektuje się obejście miejscowości Mazurowice i Rusko. Przewiduje się dwa rozwiązania wariantowe. W wariantcie pierwszym ustala się przebieg obejścia na południe od wsi Rusko i Mazurowice. W wariantcie drugim projektowane obejście będzie otaczało wieś Rusko od północy, zaś wieś Mazurowice od strony południowej;
 - 3) obsługę nowo projektowanych terenów w otoczeniu drogi krajowej nr 94 należy przewidzieć zgodnie z przepisami odrębnymi, głównie drogami powiatowymi i istniejącymi drogami gminnymi poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania na warunkach ustalonych przez Zarządcę drogi, z zakazem stosowania zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej do terenów nowo projektowanego zainwestowania;
 - 4) dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w odległości co najmniej 25 m od zewnętrznych krawędzi drogi krajowej nr 94 (z uwzględnieniem przekroju docelowego drogi GP 2/2) z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej, którą należy zlokalizować poza strefą oddziaływania drogi w zakresie hałasu komunikacyjnego;
 - 5) w przypadku realizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 94 wskazane jest wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej o szerokości 15 – 20 m.
2. dla drogi wojewódzkiej nr 345 przewiduje się upłynnienie ruchu poprzez planowane obejście wsi Kwietno i Dębice (dla wsi Dębice – od strony zachodniej, dla wsi Kwietno – od strony wschodniej). Ponadto dopuszcza się

modernizację istniejącego odcinka drogi wojewódzkiej, z wymianą nawierzchni brukowej na bitumiczną we wsi Chełm;

3. ze względu na ograniczenia dostępności na drodze krajowej, sieć dróg gminnych powinna zapewniać połączenia istniejących oraz projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz aktywności gospodarczej z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
4. dla dróg powiatowych i gminnych z uwagi na dość zły stan techniczny nawierzchni przewidzieć należy ich remonty i modernizacje, ponadto wyposażyć je w chodniki:
 - 1) należy podjąć remonty głównych ulic w Malczycach oraz budowę nowych ciągów pieszych na terenach rekreacyjnych i nowych terenach zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) należy dążyć do modernizacji istniejących miejsc parkingowych oraz ewentualnego zwiększenia ich ilości.
5. Uzupełnieniem sieci drogowej gminy będzie układ ciągów pieszych na terenach zabudowanych, oraz system szlaków pieszych i rowerowych realizowany z wykorzystaniem istniejących gminnych i leśnych dróg gruntowych. Przystosowanie wymienionych odcinków dróg dla wykorzystania ich do turystyki i komunikacji rowerowej polegać będzie na częściowych korektach ich nawierzchni oraz czytelnym oznakowaniu.

5.2. Kierunki rozbudowy układu komunikacji rowerowej i pieszej

1. Istotnym elementem układu komunikacyjnego gminy jest rozbudowa systemu tras rowerowych. Obok przenoszenia codziennego, lokalnego ruchu mieszkańców gminy będzie miał on istotne znaczenie dla obsługi ruchu turystycznego. W studium zakłada się:

- 1) rozwój systemu tras rowerowych z wykorzystaniem dróg gminnych o niskim natężeniu ruchu i odpowiedniej, utwardzonej nawierzchni na terenach otwartych gminy, przy odpowiednim ich oznakowaniu;
- 2) prowadzenie odcinków tras rowerowych na terenach zabudowanych poszczególnych miejscowości jako urządzonych i oznakowanych ścieżek rowerowych, wyposażonych w oddzielną jezdnię z odpowiednią nawierzchnią i bezkolizyjne skrzyżowania z drogami lub ulicami.

5.3. Kierunki rozbudowy układu komunikacji kolejowej

1. Przewiduje się utrzymanie istniejących na terenie gminy linii kolejowych: nr 275 E-30 – magistralnych oraz 302 i 347 – lokalnych,

- 1) przewiduje się modernizację linii kolejowej nr 275 E-30 do wymogów umów międzynarodowych AGC/AGTC, tj. dostosowanie do prędkości 160 km/h oraz związane z tym powiększenie powierzchni terenów kolejowych;
- 2) lokalizację projektowanej zabudowy w odległości co najmniej 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru;
- 3) eksploatację lokalnych linii kolejowych nr 302 i 347 z utrzymaniem ruchu towarowego, w tym ich modernizację i ew. wymianę torowiska. Dopuszcza się utrzymanie torowisk łączących tereny portowe i przemysłowe z głównymi liniami kolejowymi.

5.4. Kierunki rozbudowy układu komunikacji wodnej

1. Efektywne wykorzystanie rzeki Odry jako ważnego szlaku wodnego, poprzez:

- 1) intensywniejsze wykorzystanie istniejącego portu rzeczno-jeziornego w Malczycach na cele żeglugi śródlądowej (transport i przeładunek towarów) poprzez modernizację istniejących obiektów i urządzeń portowych;
- 2) wykorzystanie istniejącego portu dla celów turystycznych;
- 3) wykorzystanie istniejącego nadbrzeża w Malczycach i zorganizowanie przeprawy przez Odrę, celem połączenia z atrakcyjnymi turystycznie terenami, znajdującymi się po drugiej stronie rzeki.

6. KIERUNKI MODERNIZACJI I ROZBUDOWY UKŁADU SIECI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

6.1. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w wodę

1. Wszystkie miejscowości w gminie zaopatrywane są w wodę z wodociągów komunalnych. Przy zwiększaniu zużycia wody, należy rozbudowywać obecne ujęcia wraz ze stacjami uzdatniania. Wystąpienie deficytu wody spowodowane rozbudową działalności produkcyjnej i komercyjnej, należy pokryć przez uruchomienie obecnie nie eksploatowanych ujęć lub budową nowych, na terenach własnych przedsiębiorców. Należy planować systematyczną wymianę zużytych odcinków sieci wodociągowej oraz budowę nowych odcinków z wyprzedzeniem w stosunku do realizacji projektowanych inwestycji.

6.2. Kierunki odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków

1. Uwzględniając, że wszystkie wsie posiadają wodociągi komunalne, konieczne jest zapewnienie prawidłowej asenizacji ścieków bytowo - gospodarczych. Dopuszcza się stosowanie różnorodnych systemów oczyszczania ścieków, w zależności od warunków terenowych i gwarancji technologicznej ich prawidłowej eksploatacji..

2. Jednym z podstawowych zadań samorządu gminy jest budowa oczyszczalni ścieków lokalnych lub indywidualnych, zawsze z wymogiem pełnego oczyszczenia, z odprowadzeniem wód na warunkach określonych obowiązującymi przepisami.

6.3. Kierunki modernizacji systemu ciepłownictwa i gazownictwa

1. Przez teren gminy Malczyce przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia: 6,3MPa oraz 1,6MPa

2. Przewiduje się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3MPa wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową gazu I stopnia. Należy rozważyć budowę systemu gazociągowego, w oparciu o projektowane ww. elementy infrastruktury technicznej z myślą o dystrybucji gazu do klientów indywidualnych oraz podmiotów gospodarczych na terenie całej gminy. Do czasu realizacji sieci gazowej, zaopatrzenie ludności w gaz powinno odbywać się w oparciu o rozwiązania indywidualne.

3. Uporządkowania wymaga gospodarka cieplna. Należy dążyć do ograniczenia zjawiska tzw. niskiej emisji. Można to osiągnąć poprzez:

- 1) prowadzenie działań zmierzających do modernizacji istniejących systemów grzewczych lub zastępowania ich nowymi wysokosprawnymi;
- 2) realizacji nowej zabudowy z wymogiem wyposażania jej w nowoczesne urządzenia grzewcze, oraz preferowanie czynników grzewczych – paliw stałych i gazowych, nie powodujących nadmiernego zanieczyszczenia powietrza;
- 3) wspieranie wszelkich inicjatyw związanych z ograniczaniem strat ciepła, w tym termomodernizację istniejących budynków.

6.4. Kierunki modernizacji elektroenergetyki

1. Przez obszar gminy Malczyce przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 110 kV i 400 kV. Wokół linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wyznaczono w zmianie studium obszary ograniczonego użytkowania.

2. Cały obszar gminy Malczyce jest zelektryfikowany. Przewiduje się zasilanie odbiorców z terenu gminy Malczyce w następujący sposób:

- 1) z Głównego Punktu Zasilania zlokalizowanego w Środzie Śląskiej, siecią średniego napięcia;
- 2) należy uwzględnić niezbędną rozbudowę sieci elektroenergetycznych – średniego i niskiego napięcia wraz z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych 20/04kV. Stacje te powinny być lokalizowane na wydzielonych działkach z zapewnieniem swobodnego dostępu do nich dla obsługi i środków transportu.

6.5. Niekonwencjonalne pozyskiwanie energii

1. Zgodnie z powszechnie występującymi obecnie trendami, w tym z zasadami zrównoważonego rozwoju, kluczowym zadaniem, również w przypadku gminy Malczyce, staje się pozyskiwanie energii ze źródeł alternatywnych, w tym m.in. energii wiatru.

2. Na terenach wskazanych na rysunku zmiany studium, zgodnie z wnioskiem Inwestora dopuszcza się lokalizację zespołów turbin wiatrowych, towarzyszących im sieci i urządzeń infrastruktury technicznej komunalnej i przesyłowej. Zakłada się ich lokalizację w dwóch następujących miejscach:

- 1) na południowy – wschód od wsi Kwietno – planowane są tu 4 turbiny wiatrowe;
- 2) na południe od Dębic i na północ od Zawadki i Szymanowa – zespół turbin wiatrowych przebiega tu równoleżnikowo, planuje się powstanie 8 turbin;
3. Lokalizowanie urządzeń elektrowni wiatrowych oraz sieci winno być realizowane z poszanowaniem wartości krajobrazowych i walorów przyrodniczych m.in. w oparciu o przepisy ustawy prawo ochrony środowiska i nie może ograniczyć możliwości realizowania ustalonego w studium zainwestowania wiejskiego. Na rysunku zmiany studium w sposób schematyczny wrysowano zasięg obszarów zespołów turbin wiatrowych.
4. W przypadku podjęcia decyzji o lokalizacji wspomnianych wyżej zespołów turbin wiatrowych w rejonie wsi Kwietno, Dębice, Zawadka, Szymanów winno się uwzględnić następujące wytyczne, minimalizujące ryzyko wystąpienia określonych uciążliwości dla człowieka oraz wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego, w tym głównie ornitofauny oraz występujących na tym obszarze nietoperzy:
 - 1) w przypadku realizacji elektrowni wiatrowych, studium zakłada zastosowane wież o wysokości maks. 140 m oraz maksymalnej wysokości skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej do 200 m n.p.t.
 - 2) rozstaw poszczególnych turbin wiatrowych powinien wynosić od siebie minimum 300 m;
 - 3) minimalna odległość od zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi, nie może być mniejsza niż 500 – 800 m, w zależności od usytuowania siłowni wiatrowej i budynków względem stron świata;
 - 4) minimalna odległość obiektów kubaturowych niemieszkalnych od turbin wiatrowych powinna wynosić 100 m;
 - 5) minimalna odległość od turbin do skraju lasu powinna wynosić 200 m;
 - 6) siłownie wiatrowe winny znajdować się w odległości co najmniej 200 m od granic istniejących i projektowanych obszarów chronionych;
 - 7) planowane, ujęte w zmianie studium strefy lokalizacji turbin wiatrowych wyznaczono, uwzględniając w całości wnioski płynące z badań, przeprowadzonych w związku z zamierzeniami Inwestora dot. planowanej farmy wiatrowej – tj. monitoringu chiropterologicznego i monitoringu ornitologicznego. Strefa lokalizacji zespołu siłowni wiatrowych na północ od Dębic przebiega w znacznej odległości od terenów, które wg. monitoringu chiropterologicznego należałoby wyłączyć spod zainwestowania na cele farmy wiatrowej, z uwagi na zagrożenie dla nietoperzy;
 - 8) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznej np. stacji transformatorowych - towarzyszących turbinom wiatrowym, w mniejszych niż powyżej odległościach i poza strefą lokalizacji siłowni wiatrowych – wskazaną na rysunku zmiany studium. Niedopuszczalne natomiast jest lokalizowanie samych turbin wiatrowych – poza strefą wskazaną na rysunku zmiany studium.
5. W związku z lokalizacją elektrowni wiatrowej należy respektować następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej, minimalizujące negatywny wpływ na środowisko zamieszkania:
 - 1) w obszarach objętych projektowanymi inwestycjami występują głównie grunty orne, klasyfikowane w zakresie od RIII do RV. Obszar ten jest typową przestrzenią rolniczą, stąd też w obrębie zespołów turbin wiatrowych jako podstawowe przeznaczenie powinna być utrzymana działalność rolnicza;
 - 2) alternatywnie dopuszcza się w sąsiedztwie siłowni wiatrowych rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami oraz zabudowy siedliskowej. Zabudowa ta powinna powstawać w otoczeniu terenów już zainwestowanych. Odległość od elektrowni wiatrowej do najbliższych usytuowanych budynków mieszkalnych powinna wynosić co najmniej 500 m, co powinno zagwarantować zachowanie dopuszczalnych norm hałasu, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska.
 - 3) w przypadku realizacji obiektów o wysokości powyżej 50 m n.p.t., stwarzających realne zagrożenie dla ruchu lotniczego, fakt ten należy zgłosić i uzgodnić z Dowództwem Sił Powietrznych.

6.6. Kierunki modernizacji telekomunikacji

1. Dla sieci telekomunikacyjnych studium zakłada poprawę istniejącego systemu usług telekomunikacyjnych na terenie całej gminy, zapewniającą techniczną i przestrzenną dostępność do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, funkcjonujących na rynku usług komunikacji elektronicznej. Z tego względu określa się następujące wytyczne:
 - 1) lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i w nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej;
 - 2) objęcie terenu gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej;

- 3) rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i w regionie;
- 4) nowe tereny przewidziane w studium pod zabudowę mieszkalno-usługową, produkcyjno-techniczną powinny być wyposażone w dodatkowe sieci telekomunikacyjne powiązane z istniejącą siecią oraz powiązane z systemem radiowego dostępu NMT450. Dla potrzeb rozwoju sieci telekomunikacyjnych należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miejsca dla urządzeń teletechnicznej kanalizacji kablowej.
- 5) na etapie sporządzania planu miejscowych nie należy przyjmować takich zapisów, które mogłyby uniemożliwić lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem, że lokalizacja taka będzie naruszała przepisy odrębne.
- 6) w przypadku lokalizacji nowych obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym w szczególności stacji bazowych telefonii komórkowej wskazanym jest lokalizowanie ich w odległości co najmniej 500 m od istniejących i projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej.

6.7. Kierunki gospodarki odpadami

1. Z uwagi na prowadzoną rekultywację składowiska odpadów w Rusku, nie ma obecnie możliwości składowania odpadów w wyznaczonym do tego miejscu na terenie gminy Malczyce. Obecnie odpady z terenu gminy wywożone są za pośrednictwem trzech firm usługowych z Legnicy, Jawora, Środy Śląskiej na najbliższej zlokalizowane składowiska odpadów. Biorąc pod uwagę wielkość gminy i ilość wytwarzanych przez jej mieszkańców odpadów można stwierdzić, iż w chwili obecnej oraz w najbliższej przyszłości istniejący system gospodarki odpadami jest efektywny, stąd należy go utrzymać.

6.8. Kierunki modernizacji systemu ochrony przeciwpowodziowej

1. W studium zakłada się poprawę istniejącego systemu ochrony przeciwpowodziowej z następującymi działaniami w tym zakresie:
 - 1) modernizacją oraz rozbudową istniejących budowli ochronnych;
 - 2) udrożnieniem systemów melioracyjnych regulujących stosunki wodne,
 - 3) zapewnieniem miejsc przeznaczonych do pobierania ziemi potrzebnej przy zabezpieczaniu budowli i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej;
 - 4) rozbudową systemu ostrzegania przed niebezpieczeństwem wystąpienia powodzi.
2. Ze względu na konieczność spełnienia wymogów ochrony przeciwpowodziowej w obszarach zagrożonych powodzią, w studium ustala się by w miejscowych planach, wykonywanych dla tych terenów lub odpowiednich decyzji uwzględnić następujące zalecenia:
 - 1) w obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, tj. terenach znajdujących się w sąsiedztwie Odry zabrania się: wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią; wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia obiektów budowlanych; sadzenia drzew i krzewów z wyjątkiem plantacji wiklinowych dla potrzeb regulacji poziomu wody oraz roślinności tworzących zabudowę biologiczną wzmacniającą brzegi rzeki i konstrukcji ochronnych; wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymywaniem wód i budowli ochronnych;
 - 2) zakaz lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r.), gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenie odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz ich składowania.
 - 3) pozostawienie wzdłuż cieków niezagospodarowanych pasów zieleni spełniających funkcję izolacyjną i korytarzy ekologicznych, zakaz grodzenia nieruchomości przyległej do cieków w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu a także zakazania lub uniemożliwienia przechodzenia przez ten teren.
3. W odniesieniu do urządzeń melioracji wprowadza się następujące wytyczne:
 - 1) wskazuje się na potrzebę pozostawienia dla celów konserwacji przez właściciela nieruchomości przyległej do wody publicznej pasa terenu, wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy o szerokości min. 4,0 m, mierzonoego od górnej krawędzi skarpy cieku naturalnego;
 - 2) odległość słupów telekomunikacyjnych i energetycznych linii napowietrznych – niskiego, średniego i wysokiego napięcia od cieków i kanałów oraz rowów melioracyjnych powinna wynosić od 3,0 do 6,0 m, mierzac od górnej

krawędzi skarpy. W uzasadnionych technicznie przypadkach, tj. przy zwartej zabudowie lub innych warunkach terenowych odległość ta może być zmniejszona do 1,5 m. Lokalizacja słupów linii napowietrznych na terenach międzywał rzek musi być poprzedzona decyzją Dyrektora RZGW o zniesieniu zakazu wynikającego z przepisów ustawy Prawo wodne. Nie należy lokalizować słupów na wałach przeciwpowodziowych i ich 50-metrowych strefach ochronnych od strony odpowietrznej. W przypadkach uzasadnionych technicznie lokalizacja słupów na wałach oraz w strefie ochronnej musi być poprzedzona decyzją Marszałka Województwa o zniesieniu zakazu wynikającego z ustawy Prawo wodne;

- 3) dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zabroniona jest uprawa gruntu, sadzenie drzew i krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3,0 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, a także wykonywanie obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
- 4) na wykonywanie robót w obrębie wałów przeciwpowodziowych od strony odpowietrznej, koniecznym jest uzyskanie decyzji Marszałka Województwa Dolnośląskiego zwalniającej z zakazów zawartych w ustawie Prawo wodne;
- 5) w przypadku zmiany sposobu użytkowania gruntów odwadnianych przez urządzenia melioracyjne, ze sposobu rolniczego na budowlany, następują zmiany warunków pracy tych urządzeń, występuje też znaczny spływ wód opadowych w krótkim okresie czasu. W związku z tym, należałoby rozważyć konieczność opracowania koncepcji przebudowy urządzeń melioracyjnych, w celu spełnienia nowych warunków hydrologicznych, tak aby nie wpływały niekorzystnie na tereny sąsiednie;
- 6) na wykonanie urządzeń wodnych, a także prowadzenie przez wody powierzchniowe oraz wały przeciwpowodziowe obiektów mostowych, rurociągów, linii energetycznych, linii telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego.

7. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH I LOKALNYCH INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

1. Zadania rządowe i samorządowe służące realizacji ponad lokalnych celów publicznych, wymagające korelacji ustaleń z gminami sąsiadującymi, przedstawione są w poniższym zestawieniu:

- 1) ochrona przed powodzią, wymagająca modernizacji i budowy nowych wałów przeciwpowodziowych;
- 2) modernizacja drogi krajowej nr 94, relacji Wrocław - Lubin, spełniająca wymogi drogi klasy GP 2/2 wraz realizacją rozwidleń w rejonie wsi Rusko i Mazurowice (2 warianty obejścia ww. wsi),
- 3) zagospodarowanie szlaku turystycznego Cystersów;
- 4) modernizacja odrzańskiej drogi wodnej;
- 5) ochrona zbiornika wód podziemnych OWO nr 319 "Prochowice - Środa Śląska";
- 6) modernizacja trasy kolejowej Wrocław - Zgorzelec z dostosowaniem jej do prędkości pociągów : 160 km / h;
- 7) zagospodarowanie projektowanego parku krajobrazowego „Doliny Odry I”;
- 8) modernizacja systemu dróg powiatowych na terenie gminy
- 9) Budowa linii elektroenergetycznej WN 400 kV relacji Świebodzice - Czarna.
- 10) Budowa pętli gazociągu średniego ciśnienia, przebiegającej przez obydwie gminy co zapewni dwustronne zasilanie wszystkich wsi zgazyfikowanych.

W Wieloletnim Programie Inwestycyjnym dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007 – 2013 nie są ujęte żadne zadania dotyczące dróg wojewódzkich w obszarze gminy Malczyce. W projekcie zmiany studium (rys. nr 2) przedstawiono propozycję lokalizacji obejścia kilku wsi położonych przy drodze wojewódzkiej nr 345. Stanowi to kontynuację propozycji zawartych w dotychczas obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce.

8. ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Przyjęcie zasady zrównoważonego rozwoju jako podstaw strategii rozwoju zarówno gminy jak i całego regionu uznaje się za podstawową zasadę służącą ukierunkowaniu rozwoju przestrzennego w obszarze gminy. Wiąże się z tym przyjęcie celów polityki przestrzennej w jej obszarze, obejmujących:

- 1) efektywny rozwój gminy, dostosowany do zróżnicowanych przestrzennie uwarunkowań, połączony z przeprowadzeniem kompleksowej restrukturyzacji jego struktury funkcjonalno – przestrzennej;
- 2) poprawę ładu przestrzennego terenów gminy oraz sprawnego funkcjonowania układu komunikacyjnego i sieci inżynierskich;

- 3) umocnienie i rozbudowa systemu terenów chronionych i wkomponowanie przyjętych zasad ich ochrony w procesy społeczno - gospodarczego rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, z eliminacją uciążliwych wpływów na stan środowiska;
 - 4) pełną ochronę dziedzictwa kulturowego, połączoną z utrwalaniem korzystnych cech historycznie wykształconej, wartościowej struktury funkcjonalno – przestrzennej obszarów zainwestowanych gminy.
2. Realizacja opisanych powyżej działań powinna doprowadzić do mierzalnej poprawy standardów:
- 1) ładu ekologicznego, związanych z poprawą stanu środowiska przyrodniczego gminy, wzmocnieniem kondycji i walorów użytkowych oraz zapewnieniem jego stabilnej równowagi,
 - 2) ładu społecznego, polegającego na powszechnej poprawie warunków życia, w tym m.in. wysokiej dostępności do usług i miejsc pracy oraz odpoczynku,
 - 3) ładu ekonomicznego, związanego z ekonomizacją kosztów utrzymania gminy, tworzeniem udogodnień dla rozwoju i działalności gospodarczej, przy minimalizacji obciążeń dla środowiska i infrastruktury,
 - 4) ładu estetyczno - funkcjonalnego, związanego z poprawą strony estetycznej i technicznej terenów mieszkaniowych, zagrodowych oraz produkcyjno-usługowych.

9. PROGRAM PRAC PLANISTYCZNYCH DLA OBSZARÓW WSKAZANYCH DO OBJĘCIA MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. W zmianie studium zakłada się następujący, wieloletni program prac planistycznych nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujący tereny gminy. W przypadku konieczności ograniczenia zakresu opracowania w/w planów jako opracowania priorytetowe, określa się plany:
 - 1) w I etapie: dla terenów miejscowości Malczyce, w tym dla terenów obejmujących obszar aktywności gospodarczej Malczyce-Mazurowice, dla terenów we wsiach Wilczków, Rusko, Mazurowice – zwłaszcza w sąsiedztwie drogi krajowej nr 94 (wymóg opracowania kompleksowego planu miejscowego dla terenów usługowych położonych przy skrzyżowaniu drogi krajowej nr 94 wraz z drogą wojewódzką nr 345 oraz drogą powiatową do Malczyc), dla planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, produkcyjno-technicznej i usługowej oraz dla terenów planowanej farmy wiatrowej w sąsiedztwie wsi Dębice, Kwietno, Szymanów.
 - 2) w II etapie: dla pozostałych terenów gminy w miarę potrzeb, ze szczególnym uwzględnieniem stref rozwoju zabudowy mieszkalnej we wsiach Chełm, Zawadka, Szymanów, Dębice, Kwietno, Rachów i Chomiąza
2. Zakłada się, że w zmianie studium, w ramach opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego będą respektowane przyjęte cele polityki przestrzennej gminy. Obejmą one także prowadzenie stałego monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

CZĘŚĆ III
DOKUMENTACJA FORMALNO-PRAWNA

CZĘŚĆ IV

CZĘŚĆ GRAFICZNA:

1. Rysunek nr 1: Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce. Uwarunkowania rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz infrastruktury technicznej;
2. Rysunek nr 2: Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce. Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz infrastruktury technicznej.