

**UCHWAŁA NR.../.../.....
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOWIE
z dnia 2025 r.**

w sprawie uchwalenia IV zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 12 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977,1506,1597), w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr LV/412/2022 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 29 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia IV zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów, **Rada Miejska w Wołowie uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwala się IV zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów, przyjętego uchwałą nr XXXIX/253/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 17 stycznia 2013 r. wraz z późniejszymi zmianami, zwaną w dalszej części uchwały „IV zmianą studium”.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – ujednolicony tekst IV zmiany studium;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek IV zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów w skali 1:15 000;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu IV zmiany studium;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Wołów.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołowie

**Zatwierdzono pod
względem prawnym**

ADWOKAT
Joanna Słona-Kolodziejczak

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr LV/412/2022 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 29 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia IV zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów. Przedmiotem IV zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów jest sporządzenie dokumentu zawierającego wskazania kierunków rozwoju terenów pod lokalizację instalacji OZE – ogniw fotowoltaicznych, eksploatację powierzchniową, jak również wprowadzenie zmian w istniejącej strukturze przestrzennej w zakresie zabudowy mieszkaniowej.

Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie z procedurą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie przygotowywania projektu zmiany studium zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania zmian studium. W dniu 23.03.2023 r. projekt zmiany studium, zgodnie z art. 11 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został przekazany do uzgodnienia i zaopiniowania przez właściwe organy i instytucje. W dniu 19.11.2024 r. projekt zmiany studium został przekazany do ponownego uzgodnienia i zaopiniowania przez właściwe organy i instytucje. Zgodnie z przepisem art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) po dniu 24 września 2023 roku stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym. Projekt został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

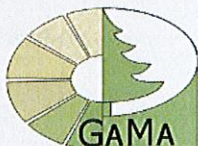
W trakcie sporządzania projektu zmiany Studium, został on poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Projekt zmiany studium został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 7 marca 2025 r. do 14 kwietnia 2025 r., a publiczna dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 10 marca 2025 r. oraz 17 marca 2025 r. Do projektu nie zostały złożone uwagi. Projekt zmiany Studium został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 13 czerwca 2025 r. do 16 lipca 2025 r., a dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 30 czerwca 2025 r. Do projektu zostały złożone uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Gminy Wołów.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów, przedkładana do uchwalenia, jest zgodna z właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworząc podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołowie

.....
BURMISTRZ

Dariusz Chmura



PRACOWNIA PROJEKTOWO-USŁUGOWA „GAMA” s.c.
ZBIGNIEW GAŁUSZKA. KRZYSZTOF MULARCZYK

55-120 OBORNIKI ŚLĄSKIE; UL. H. POBOŻNEGO 12 tel/fax (071) 351 52
30

www.ppugama.z.pl e-mail: ppugama@op.pl



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WOŁÓW

TEKST STUDIUM

**Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXXXI/664/2024
Rady Miejskiej w Wołowie
z dnia 24 kwietnia 2024 r.**

Zespół autorski:

Główny projektant:	mgr inż. Zbigniew Gałuszka	wpis do ZOIU nr 129
Projektant	mgr inż. Małgorzata Studenna	
Projektant	mgr inż. Krzysztof Mularczyk	wpis do ZOIU nr 130
Projektant	mgr inż. Ziemowit Folcik	
Projektant	mgr inż. Łukasz Klimczuk	

**OPRACOWANIE I ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY WOŁÓW ZATWIERDZONE UCHWAŁĄ
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOWIE
NR XXXVII/234/2016 Z DNIA 20 grudnia 2016 ROKU:**

Zespół autorski:

Główny projektant:	mgr inż. Zbigniew Gałuszka
Projektant	mgr inż. Małgorzata Studenna
Projektant	mgr inż. Krzysztof Mularczyk

Projektant mgr inż. Ziemowit Folcik

Korekty dokonane w ramach I zmiany w tekście studium wyróżniono wyboldowaną czcionką ARIAL i kolorem niebieskim.

Wołów 2013

**OPRACOWANIE II ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I
GMINY WOŁÓW ZATWIERDZONE UCHWAŁĄ
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOWIE
NR LXIV/409/2018 z dnia 28 września 2018 r.**

Zespół autorski:

Główny projektant: mgr inż. Zbigniew Gałuszka
Projektant mgr inż. Małgorzata Studenna
Projektant mgr inż. Krzysztof Mularczyk
Projektant mgr inż. Ziemowit Folcik

Korekty dokonane w ramach II zmiany w tekście studium wyróżniono wyboldowaną czcionką ARIAL i kolorem czerwonym.

**[OPRACOWANIE III ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY WOŁÓW**

OPRACOWANIE:



Zespół projektowy:

Główny projektant:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robutka
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Paweł Niemiec
uprawnienia urbanistyczne nr 1685
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projektanci:

mgr inż. Anna Skiba
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Kamil Czarny
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Iwona Gaj
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Oliwia Makuch
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Magdalena Balcerzak
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Zofia Nikrewicz
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zmiany wprowadzone III zmianą studium w tekście wyróżniono nawiasami kwadratowymi oraz kolorem zielonym.]¹

[¹ – III zmiana studium

{OPRACOWANIE IV ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WOŁÓW

OPRACOWANIE:



Zespół projektowy:

Główny projektant:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robutka

uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Paweł Niemiec

uprawnienia urbanistyczne nr 1685

uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projektanci:

mgr inż. Anna Skiba

uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Kamil Czarny

uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Iwona Gaj

uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Oliwia Makuch

uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Magdalena Balcerzak

uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zmiany wprowadzone IV zmianą studium w tekście wyróżniono nawiasami klamrowymi oraz kolorem fioletowym.}²

{² – IV zmiana studium

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWA PRAWNA.....	6
II. ROLA I CEL OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM.....	6
III. STRUKTURA DOKUMENTU STUDIUM.....	12
IV. UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIASTA I GMINY WOŁÓW.....	12
1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy	12
2. Uwarunkowania środowiska	13
2.1. Ukształtowanie i morfologia terenu.....	13
2.2. Budowa geologiczna.....	14
2.3. Surowce mineralne	15
2.4. Wody powierzchniowe	16
2.5. Wody podziemne	17
2.6. Klimat.....	17
2.7. Gleby.....	18
2.9. Świat roślinny.....	20
2.10. Świat zwierząt.....	21
2.11. Ochrona przyrody i krajobrazu.....	21
3. Uwarunkowania historyczno-kulturowe	26
3.1. Dziedzictwo kulturowe i zabytki	26
3.2. Ochrona konserwatorska.....	26
3.3. Ochrona archeologiczna	29
3.4. Obiekty zabytkowe.....	30
4. Uwarunkowania demograficzne	32
4.1. Ludność i struktura wiekowa.....	32
4.2. Mieszkalnictwo / Warunki mieszkaniowe.....	34
4.3. Zatrudnienie	34
4.4. Bezrobocie	36
5. Uwarunkowania gospodarcze	39
5.1. Rolnictwo	39
5.2. Przemysł i usługi.....	41
6. Uwarunkowania wynikające z systemów infrastruktury społecznej	41
6.1. Oświata i wychowanie	41
6.2. Służba zdrowia i opieka społeczna.....	42
6.3. Kultura.....	42
6.4. Sport i rekreacja.....	43
7. Uwarunkowania wynikające z systemów infrastruktury technicznej	43
7.1. Układ komunikacyjny.....	43
7.2. Infrastruktura techniczna	44
7.2.1. Zaopatrzenie w wodę.....	44
7.2.2. Odprowadzanie i oczyszczanie zanieczyszczeń	45
7.2.3. Energia cieplna	45
7.2.4. Sieć gazowa.....	46
7.2.5. Gospodarka odpadami stałymi	46
7.2.6. Sieć energetyczna	46
7.2.7. Sieć telekomunikacyjna	46
V. KIERUNKI ROZWOJU MIASTA I GMINY WOŁÓW.....	66
8. Kierunki rozwoju gminy.....	66
8.1. Wizja Miasta i Gminy Wołów	66
8.2. Główne cele rozwoju.....	67
8.3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów.....	67
8.3.1. Tereny mieszkaniowe	68
8.3.2. Turystyka.....	68
8.3.3. Tereny gospodarczo - usługowe.....	69
8.3.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	70

8.4.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.....	72
8.4.1.	Polityka ochrony środowiska.....	72
8.4.2.	Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	74
8.4.3.	Warunki aerosanitarne	74
8.4.4.	Gospodarka wodna	74
8.4.5.	Gospodarka odpadami.....	75
8.5.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	75
8.6.	Polityka społeczna gminy	77
8.7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów krajowych	77
8.8.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	77
8.9.	Obszary pomników zagłady i stref ochronnych oraz obowiązujące dla nich ograniczenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. nr 41,poz.412 oraz z 2002 roku nr 113,poz.984 i nr 153,poz.1271).....	77
8.10.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	78
8.11.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	78
8.12.	Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	78
8.13.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.	78
9.	Strefy funkcjonalne struktury przestrzennej	78
9.1.	Wytyczne ogólne	78
9.2.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy	79
9.2.1.	Funkcje terenów.....	79
9.2.2.	Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	79
9.2.3.	Strefy zakazu zabudowy	83
10.	Obszary sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	110
VI.	SYNTEZ USTALEŃ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WOŁÓW.....	111
VII.	WYKORZYSTANE MATERIAŁY	117
VIII.	ANALIZY SŁUŻĄCE OKREŚLENIU POTRZEB ROZWOJOWYCH MIASTA I GMINY WOŁÓW	
IX.	ZAŁĄCZNIKI	
	ZAŁĄCZNIK A - Wykaz obiektów w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków na terenie Miasta i Gminy Wołów	64
	ZAŁĄCZNIK B - Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie Miasta i Gminy Wołów	92
	ZAŁĄCZNIK C - Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków.....	124

I. PODSTAWA PRAWNA

Podstawę sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów stanowi Uchwała nr XLIII/323/09 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 26 listopada 2009 roku w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów. Projekt zmiany studium jest realizacją tej uchwały.

Niniejsza zmiana studium jest opracowana kompleksowo i obejmuje cały obszar administracyjny Miasta i Gminy Wołów.

Ponadto podstawę prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- Art. 7. ust.1. i Art. 18. ust.2. pkt 5. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami),
- Art. 11 pkt 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([Dz. U. nr 80, poz. 717 Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.]¹-t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)²-z późniejszymi zmianami) [w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)]¹.

II. ROLA I CEL OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM

Niniejsze opracowanie jest I edycją zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów dokonaną na podstawie uchwały Nr XXII/121/2015 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 11 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów

Celem opracowania niniejszej I edycji zmiany SUIKZP Miasta i Gminy Wołów jest przyjęcie nowych ustaleń dla obszarów:

- Działki nr 382/3 - obręb Pełczyn

Stan dotychczasowy

Działka położone jest na południe od zabudowy wsi Straszowice przy drodze gminnej – dz. nr ew. 369 – obręb Pełczyn, która bierze początek w centrum wsi. Obszar działki ma kształt nieregularny, zbliżony do elipsy. Powierzchnia terenu działki wynosi 4,7 ha. Od południa i wschodu teren otoczony jest użytkami rolnym, od północnego wschodu terenami leśnymi działka nr 382/3. Odległość od ostatniej zabudowy wsi wynosi ok. 100m.

Przewidywane przeznaczenie terenu działki po zmianie studium:
działka nr 382/3 - tereny zabudowy usługowej (publicznej) - U

- Działki nr: 679/10, 679/11, 679/12, 679/13, 679/6 - obręb Pełczyn

Stan dotychczasowy

Działki położone są w centrum wsi Pełczyn przy ciągu pieszo jezdny, który łączy się z drogą wojewódzką. Obszar działek ma kształt regularny zbliżony do prostokąta.

[¹] – III zmiana studium

{²} – IV zmiana studium

Powierzchnia obszaru wynosi ok. 0,7805ha. Od strony wschodniej i południowej graniczy z terem zieleni parkowej. Od północy i zachodu otoczony terem aktywności gospodarczej. Odległość od najbliższej zabudowy położonej po zachodniej stronie obszaru wynosi ok. 18 m.

Przewidywane przeznaczenie terenu działek po zmianie studium:

- tereny zabudowy mieszkaniowej - M

- Działka nr 217/1 – obręb Garwół

Stan dotychczasowy

Działka położona jest w zachodniej części obrębu Garwół na południowy-zachód od zabudowy wsi Garwół oraz na wschód od zabudowy wsi Uskorz Mały. Działka ma kształt nieregularny o powierzchni 4,12ha. Teren otoczony jest obszarami leśnymi lub terenami pod dolesienie oraz terem rolniczym. Odległość wskazanego do zmiany obszaru (część północna od drogi) położona jest w odległości ok. 300m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Działka usytuowana jest przy drodze powiatowej.

Przewidywane przeznaczenie terenu działki po zmianie studium:

- tereny zabudowy usługowej (publicznej) - U

- Działka nr 325 – obręb Garwół

Stan dotychczasowy

Działka położona jest we wschodniej części wsi Garwół u zbiegu dróg gminnych - dz. nr ew. 341 i 137. Działka posiada kształt trapezu o powierzchni 0,13ha i otoczona jest od strony wschodniej i południowej terenami leśnymi, od strony zachodniej terenem zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, a od strony północnej graniczy częściowo z terenem infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę.

Przewidywane przeznaczenie terenu działki po zmianie studium:

- tereny zabudowy mieszkaniowej - M

Zmianie podlega dokument przyjęty w swej pierwotnej treści uchwałą Nr XXIX/253/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 17 stycznia 2013 r.

Niniejsza I edycja zmiany studium składa się z następujących dokumentów:

- 1) załącznik nr 1 - Tekstu studium wraz z analizą służącą określeniu potrzeb rozwojowych Miasta i Gminy Wołów
 - a) ZAŁĄCZNIK A - wykaz obiektów w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków na terenie Miasta i Gminy Wołów,
 - b) ZAŁĄCZNIK B - Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie Miasta i Gminy Wołów
 - c) ZAŁĄCZNIK C – Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków
- 2) załącznik nr 2 – rysunek studium w skali 1:15000 - zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów.
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu studium w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu

Zmianę studium w części tekstowej sporządzono w formie tekstu jednolitego ze zmianami oznaczonymi w następujący sposób: treści dodane - kolorem niebieskim i pogrubieniem.

Zmianę studium w części graficznej sporządzono w formie jednolitej treści załącznika graficznego – załącznik nr 2 do uchwały - zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów, zmiana na załączniku graficznym została wyróżniona odrębną legendą oznaczeń graficznych.

Niniejsze opracowanie jest II edycją zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów dokonaną na podstawie uchwały Nr XLIX/307/2017 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów

Celem opracowania niniejszej II edycji zmiany SUIKZP Miasta i Gminy Wołów jest przyjęcie nowych ustaleń dla niżej wymienionych obszarów. Wszystkie obszary objęte zmianą studium znajdują się wewnątrz wsi albo w granicach obszarów zabudowanych, gdzie wskazane jest jej uzupełnienie zgodnie z wytycznymi zawartymi w Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wołów, Uchwała Rady Miejskiej w Wołowie nr XLIII/278/2017 z 31 marca 2017r.

- **Działka nr 146/1 - obręb Domaszków**

Stan dotychczasowy

Działka położona jest w centrum wsi Domaszków na południe od drogi gminnej – Obszar objęty zmianą ma kształt nieregularny. Od południa teren sąsiaduje z lasem. Od wschodu i zachodu sąsiaduje z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową wsi oraz terenami obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych. Powierzchnia działki wynosi 1 ha.

Przewidywane przeznaczenie terenu działki po zmianie studium:

- działka nr 146/1 (fragment) – tereny zabudowy mieszkaniowej – M
- działka nr 146/1 (fragment) – tereny zabudowy mieszkaniowej – R

- **Działki nr: 447, 378/1 - obręb Gliniany**

Stan dotychczasowy

Działka nr 447 położona jest przy drodze gminnej, na południe od wsi Gliniany, w odległości około 200m od ostatnich zabudowań. Ze wszystkich stron graniczy z terenami rolnymi. Powierzchnia działki wynosi 0,6 ha.

Działka nr 378/1 położona jest przy drodze gminnej, we wschodniej części wsi Gliniany. Od zachodu graniczy z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową wsi, z pozostałych stron z terenami rolniczymi. Powierzchnia terenu objętego zmianą wynosi 0,58 ha.

Przewidywane przeznaczenie terenu działek po zmianie studium:

- działka nr 447 – tereny rolnicze - R
- działka nr 378/1 - tereny zabudowy mieszkaniowej - M

- **Działki nr 116/3, 116/4, 376, 377, 378, 381, 382, 383, 384, 568 – obręb Krzydlina Wielka**

Stan dotychczasowy

Teren obejmujący działki 116/3 i 116/4 położony jest w centralnej części wsi Krzydlina Wielka. Od wschodu graniczy z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową wsi, z pozostałych stron z terenami rolniczymi. Powierzchnia terenu wynosi 0,5 ha.

Teren obejmujący działki 376, 377, 378, 381, 382, 383, 384 położony jest w centralnej części wsi Krzydlina wielka. Od zachodu graniczy z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową wsi, z pozostałych stron z terenami rolniczymi. Powierzchnia terenu wynosi 0,5 ha.

Działka nr 568 położona jest na południu wsi Krzydlina Wielka pomiędzy drogami gminnymi. Od północy graniczy z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową wsi, od południa z terenami rolniczymi. Powierzchnia działki wynosi 0,25 ha.

Przewidywane przeznaczenie terenu działki po zmianie studium:

- działki 116/3 i 116/4 - tereny zabudowy mieszkaniowej - M
- działki 376, 377, 378, 381, 382, 383, 384 - tereny zabudowy mieszkaniowej - M
- działka nr 568 - tereny zabudowy mieszkaniowej - M

- **Działki nr 141, 142, 144, 145, 146, 177, 31, 32, 237 – obręb Krzydlina Mała**

Stan dotychczasowy

Teren obejmujący działki 141, 142, 144, 145, 146 położony jest w centralno – zachodniej części wsi Krzydlina Mała, przy drodze powiatowej nr 1286D. Od wschodu graniczy z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową wsi, od zachodu z terenami rolniczymi. Powierzchnia terenu wynosi 1,1 ha.

Działka nr 177 położona jest w centralno – północnej części wsi Krzydlina Mała, przy drodze gminnej. Ze wszystkich stron graniczy z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową wsi. Powierzchnia działki wynosi 0,6 ha.

Teren obejmujący działki 31, 32 położony jest w centralno – zachodniej części wsi Krzydlina Mała, przy drodze gminnej. Od zachodu i południa graniczy z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową wsi, z pozostałych stron z terenami rolniczymi. Powierzchnia terenu wynosi 0,95 ha.

Działka nr 237 położona jest w południowo – zachodniej części wsi Krzydlina Mała, przy drodze gminnej. Od południa graniczy z istniejącym zabudowanym cmentarzem, od zachodu z terenami usługowymi, z pozostałych stron z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową wsi oraz terenami rolniczymi. Powierzchnia działki wynosi 1,4 ha.

Przewidywane przeznaczenie terenu działki po zmianie studium:

- działki nr 141, 142, 144, 145, 146 – tereny zabudowy mieszkaniowej – M
- działka nr 177 – tereny sportowo – rekreacyjne – US
- działki nr 31, 32 – tereny zabudowy mieszkaniowej – M
- działka nr 237 – tereny sportowo – rekreacyjne – US i tereny zabudowy mieszkaniowej – M

Zmianie podlega dokument przyjęty w uchwale nr XXXVII/234/2016 z dnia 20 grudnia 2016 roku.

Niniejsza II edycja zmiany studium składa się z następujących dokumentów:

- 4) załącznik nr 1 - Tekstu studium wraz z analizą służącą określeniu potrzeb rozwojowych Miasta i Gminy Wołów
 - a) ZAŁĄCZNIK A - wykaz obiektów w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków na terenie Miasta i Gminy Wołów,
 - b) ZAŁĄCZNIK B - Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie Miasta i Gminy Wołów
 - c) ZAŁĄCZNIK C – Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków
- 5) załącznik nr 2 – rysunek studium w skali 1:15000 - zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów.
- 6) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu studium w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu

Zmianę studium w części tekstowej sporządzono w formie tekstu jednolitego ze zmianami oznaczonymi w następujący sposób: treści dodane - kolorem czerwonym i pogrubieniem.

Zmianę studium w części graficznej sporządzono w formie jednolitej treści załącznika graficznego – załącznik nr 2 do uchwały - zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów, zmiana na załączniku graficznym została wyróżniona odrębną legendą oznaczeń graficznych.

[Niniejsze opracowanie stanowi III zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/253/2013 przez Radę Miejską w Wołowie z dnia 17 stycznia 2013 r., opracowaną na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Wołowie nr XXIX/238/2020 z dnia 9 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia III zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów.

III zmiana studium została sporządzona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233) oraz ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), dla terenów oznaczonych na załącznikach graficznych do ww. uchwały, zlokalizowanych w granicach obrębów: Łososiowice, Uskorz Wielki, Uskorz Mały, Piotroniowice, Stary Wołów, Gródek, Miłcz, Pelczyn, Garwół, Stęszów, Stobno, Mojęcice, Bożeń, Moczydnica Dworska, Wprzęgowo, Siodlkowice, Wołów, Sławowice, Bożeń, Domaszków, Gliniany, Krzydłina Mała, Krzydłina Wielka, Prawików. Celem opracowania III zmiany Studium dla terenu wyznaczonego na podstawie uchwały nr XXIX/238/2020 z dnia 9 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia III zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów, było sporządzenie dokumentu zawierającego wskazania kierunków rozwoju terenów pod lokalizację instalacji OZE – ogniw fotowoltaicznych oraz eksploatację powierzchniową, jak również wprowadzenie zmian w istniejącej strukturze przestrzennej w zakresie zabudowy mieszkaniowej, usługowej, sportowo-rekreacyjnej, aktywności gospodarczej oraz uwzględnienie zmiany przebiegu planowanej obwodnicy miasta Wołowa.]¹

{Niniejsze opracowanie stanowi IV zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/253/2013 przez Radę Miejską w Wołowie z dnia 17 stycznia 2013 r., opracowaną na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Wołowie nr LV/412/2022 z dnia 29 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia IV zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów.

IV zmiana studium została sporządzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2021 poz. 2405) oraz ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w powiązaniu z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy zmieniającej z dnia 7 lipca 2023 r. dla terenów oznaczonych na załącznikach graficznych do ww. uchwały, zlokalizowanych w granicach obrębów: Łososiowice, Pelczyn, Garwół, Stęszów, Warzęgowo, Siodlkowice. Celem opracowania IV zmiany Studium dla terenu wyznaczonego na podstawie uchwały nr LV/412/2022 z dnia 29 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia IV zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów, było sporządzenie dokumentu zawierającego wskazania kierunków rozwoju terenów pod lokalizację instalacji OZE – ogniw fotowoltaicznych, jak również wprowadzenie zmian w istniejącej strukturze przestrzennej. Dla części obszarów w trakcie procedury odstąpiono od lokalizacji ogniw fotowoltaicznych na rzecz pozostawienia istniejącego zagospodarowania}²

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną w odniesieniu do obszaru gminy. Problematyka studium odnosi się więc do najważniejszych problemów rozwoju przestrzennego, których rozwiązywanie należy do zadań samorządu lokalnego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest instrumentem zarządzania rozwojem przestrzennym Miasta i Gminy Wołów dla zapewnienia optymalnych warunków życia mieszkańców, w myśl zasad zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego i wysokiej jakości funkcjonalno-estetycznej otoczenia.

Tak rozumiana ranga studium skłania do precyzyjnego określenia roli, jaką powinno spełniać nie tylko jako ustawowo wymagany dokument, ale użyteczne narzędzie w procesie zarządzania.

[¹ – III zmiana studium

{² – IV zmiana studium

Studium, w swojej kreacyjnej roli, jest okazją do określenia w jednym, kompleksowym dokumencie wizji gminy oraz wskazania działań mających doprowadzić do jej realizacji. Sporządzanie studium jest procesem weryfikacji realności założeń polityki władz, obiektywnych potrzeb i wymagań funkcjonalnych oraz oczekiwań mieszkańców, także w zakresie bieżących działań inwestycyjnych, w bliskiej perspektywie.

Studium zawiera ustalenia, które muszą być uwzględnione przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z mocy ustawy studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Z uwagi na fakt, iż studium uchwała Rada Miejska uzyskuje ono rangę tzw. „aktu kierownictwa wewnętrznego” obligując gminę do realizowania określonej w studium polityki przestrzennej. W tym rozumieniu zawarte w nim ustalenia są na tyle precyzyjne, aby mogły stanowić merytoryczną podstawę podejmowanych przez władze decyzji w sprawie realizacji inwestycji publicznych, takich jak infrastruktura techniczna, komunikacyjna i społeczno-usługowa, a także spójnego z polityką przestrzenną określania zasad kształtowania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy może i powinno również formułować postulaty i wnioski do planu zagospodarowania przestrzennego województwa, wynikające z ochrony interesu gminy w skali regionalnej.

Studium musi zawierać także odpowiedni dla swoich rozstrzygnięć materiał o charakterze informacyjnym. Proces przygotowania studium jest okazją do zinwentaryzowania, zidentyfikowania i analizy posiadanych i dostępnych materiałów.

Kolejną ważną rolą studium jest szeroko rozumiane kreowanie wizerunku i promocji gminy, jako przyjaznego, atrakcyjnego dla mieszkańców i inwestorów. Obejmuje to także propagowanie koncepcji rozwoju przestrzennego dla uzyskania jej społecznej akceptacji.

Uchwalenie studium początkuje proces intensyfikacji prac nad sporządzaniem planów miejscowych. Z tego względu niezbędne będzie przyjęcie polityki w zakresie planowania miejscowego i stworzenie warunków organizacyjnych dla kompleksowego, skoordynowanego, sprawnego i wyprzedzającego negatywne zjawiska planowania rozwoju Miasta i Gminy Wołów.

Celem studium jest sformułowanie polityki przestrzennej Miasta i Gminy Wołów, przez ustalenie zasad rozwoju i kształtowania jej struktury w zakresie:

- umożliwienia wielofunkcyjnego rozwoju z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i zasady rozwoju zrównoważonego,
- stworzenia odpowiednich warunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji,
- poprawę ładu przestrzennego oraz minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji,

- poprawa warunków życia mieszkańców gminy,
- zwiększenie konkurencyjności obszaru gminy,
- ochrony gruntów leśnych,
- ochrony środowiska,
- zapewnienie możliwości rozwoju przedsiębiorczości, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z potrzeby ochrony środowiska naturalnego, kulturowego a także potrzeby zwiększenia efektywności gospodarczej,
- polityka przestrzenna wyrażona w niniejszym studium prowadzić ma do wykorzystania zróżnicowanych uwarunkowań i zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy,
- studium ma służyć promocji gminy poprzez przedstawienie jej walorów, oraz możliwości lokalizowania inwestycji.

III. STRUKTURA DOKUMENTU STUDIUM

Dokument „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów”, jako załącznik do uchwały Rady Miejskiej w Wołowie, zawiera:

Część tekstową, obejmującą:

- Uwarunkowania rozwoju,
- Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Część graficzną:

- mapa wykonana w skali 1: 15 000,

stanowiące integralną część załącznika do uchwały Rady Miejskiej w Wołowie.

IV. UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIASTA I GMINY WOŁÓW

1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Gmina Wołów położona jest w północnej części województwa dolnośląskiego, w odległości około 40 km na północny zachód od Wrocławia w zakolu Odry. Graniczy z:

- od północy z gminą Wińsko,
- od północnego wschodu z gminą Prusie i Oborniki Śląskie,
- od południowego wschodu z gminą Brzeg Dolny,
- od południa, wzdłuż Odry, z gminami Środa Śląska i Malczyce,
- a od zachodu z gminami Prochowice i Ścinawa.

Gmina Wołów jest jedną z trzech gmin Powiatu Wołowskiego (obok Gminy Brzeg Dolny i Gminy Wińsko) leżącego w podregionie legnickim. Składa się z miasta Wołów, będącego siedzibą

władz gminy, i 47 mniejszych miejscowości skupionych w 37 sołectwach. Powierzchnia całkowita wynosi 33 106 ha (331,06 km²), w tym miasto zajmuje 1 853 ha (18,53 km²).

2. Uwarunkowania środowiska

2.1. Ukształtowanie i morfologia terenu

Obszar gminy jest znacznie zróżnicowany geomorfologicznie. Na ukształtowanie powierzchni tego terenu wpływ miały zlodowacenia i działalność rzeki Odry. Różnica wysokości między najniżej (brzeg Odry w rejonie Tarchalic 92,5 m n.p.m.) i najwyżej (wzgórza w rejonie Smarkowa 187,3m n.p.m.) położonymi punktami w gminie dochodzi do około 95 m.

Według podziału na jednostki fizyczno-geograficzne (IKondracki,1994) gmina Wołów położona jest w dwóch makroregionach: Wał Trzebnicki i Nizina Śląska. W obrębie Wału Trzebnickiego obszar należy do mezoregionów:

- Obniżenie Ścinawskie (zachodnia i północno - zachodnia część gminy),
- Wysoczyzna Rościszawicka (środkowa część gminy). Na poziomie mikroregionów (W. Walczak, 1970) obszar ten należy do Obniżenia Wołowskiego i mikroregionu Wysoczyzny Rościszawickiej,
- Wzgórza Trzebnickie (wschodnia część gminy). W podziale na mikroregiony wyróżniamy: Obniżenie Pełczyńskie, Wzgórza Strupińskie i Grzbiet Trzebnicki.

Południowo- zachodnie krańce gminy należą do mezoregionu Pradolina Wrocławska należącego do Niziny Śląskiej.

Mezoregiony Niziny Śląskiej obejmujące południową część gminy:

- Mezoregion Wysoczyzna Rościszawicka w centrum i na wschodzie gminy - teren akumulacyjnej równiny sandrowej z lekka pofałdowanej i falisto pagórkowatej. Obejmuje teren od Sławowic, Lipnicy i Stobna poprzez Wołów, Mojęcice po Lubiąż. Tworzą ten teren piaszczysto-gliniaste i piaszczyste utwory wodnolodowcowe. W centrum tego obszaru w obniżeniu leży miasto Wołów i przepływa ciek rzeczny zwany Juszka. Teren ten jest bardziej podmokły i zabagniony. We wsiach Uskorz Wielki i Mały oraz Piotroniowice i w samym Wołowie zlokalizowane są niewielkie stawy. W obniżeniu na północ od Wołowa w rejonie Pełczyna, Wróblewa i Bożenia niewielką doliną płynie rzeka Jezierzycza. Przy rzece znajduje się duży w skali gminy kompleks stawów rybnych. Wahania wysokości względnych na tym obszarze dochodzą do kilkudziesięciu metrów. Najwyżej położone są okolice Lipnicy (151,8 m n.p.m.), Stobna (146,5 m n.p.m.) i na północ od Lubiąża (148,4 m n.p.m.), a najniżej okolice na zachód od Wołowa i na południe od Starego Wołowa (do nieco ponad 100m n.p.m.). Na odcinku Lubiąż - Gliniany wysoka skarpa Wysoczyzny jest naturalnym podwyższeniem terenu w pobliżu rzeki i na tym odcinku nie ma obwałowań przeciwpowodziowych przy Odrze,
- Część Pradoliny Wrocławskiej znajduje się na południu Gminy Wołów. Jest to obecnie dolina rzeki Odry o szerokości kilku kilometrów częściowo podmokła ze starorzeczami i pocięta rowami, które w wyniku dużej erozji dennej rzeki stopniowo się osuszają. Odra na tym odcinku

ma przebieg równoleżnikowy. W okolicach Prawikowa Odra płynie w obwałowaniach. W pradolinie Odry znajdują się utwory rzeczne: piaski, żwiry tworzące 4 tarasy zalewowe z okresu przełomu plejstocenu i holocenu i samego holocenu. Mogą też występować mady i torfy.

Mezoregion Wału Trzebnickiego:

- Wzgórza Trzebnickie na północy i północnym wschodzie, a dokładniej część Wzgórz Wińskich, Obniżenia Pełczyńskiego i część Wzgórz Strupińskich. Jest to obszar wybitnie pagórkowaty spiętrzony moreny z dużymi deniwelacjami terenu (do 30-40m) na niewielkich odległościach. To rejon wsi Nieszkowice – Pierusza - Warzęgowo - Smarków - Siodłkowice – Gródek - Łazarowice - Pawłoszewo, gdzie wysokość wzgórz waha się od około 150 do ponad 180m n.p.m.
- Część Obniżenia Ścinawy w zachodniej i północno zachodniej części gminy (jako fragment Wału Trzebnickiego) to w miarę płaski teren okolic Domaszkowa, Rudna, Kretowic, Wrzosów, Tarchalic i Boraszyna pocięty bardzo licznymi rowami i ciekami wraz ze stawami we Wrzosach, Dębnie, Boraszynie i podmokłymi terenami na północy od obu Krzydlin i starorzeczami w Tarchalicach. Znajduje się tu pas wydym o względnych wysokościach 2-10m z najwyższym punktem obszaru o wysokości 121,4m n.p.m. Deniwelacja terenu dochodzi maksymalnie do kilkunastu metrów. Od zachodu teren ten zamyka Odra o przebiegu południkowym, która tuż za Lubiążem zmienia kierunek równoleżnikowego i płynie na północ rozdzielając pas wzgórz morenowych Trzebnickich i Dalkowskich. Odra od Domaszkowa do północnych granic gminy za Tarchalicami płynie w obwałowaniach. Są to również najniższe położone tereny w gminie (o wysokościach 110-92m n.p.m.). W czasie wielkich powodzi z 1854 r. i z 1997 r. tereny te były w znacznej części zalane.

2.2. Budowa geologiczna

Na obszarze Gminy Wołów na powierzchni występują osady czwartorzędu. Są to holocenyjskie piaski, żwiry i mułki tworzące tarasy zalewowe Odry i osady w dolinach mniejszych cieków oraz osady jeziorne i torfowiskowe piaszczyste wydmy (w okolicach Wrzosów i Rudna). Miąższość holocenu dochodzi miejscami do kilkunastu metrów, średnio jest to około 6m. Starsze osady czwartorzędu (plejstocenu) to piaski żwiry, mułki, ily zastoiskowe, piaski gliniaste, gliny zwałowe pochodzenia lodowcowego i polodowcowego o różnej miąższości od kilku do ponad 70m. Z okresu zlodowacenia środkowopolskiego pochodzą gliny zwałowe z dużymi eratykami, piaski gliniaste, ily, piaski i żwiry wodnolodowcowe. Jest to okres powstania pagórkowatego pasma Wzgórz Trzebnickich sięgającego północnych terenów gminy Wołów. Dużej miąższości osady glin aluwialnych, piasków i żwirów wodnolodowcowych utworzyły w rejonie Kretowic strukturę wodonośną o bardzo dużych zasobach wód podziemnych wykorzystywanych przez miejskie wodociągi.

Osady trzeciorzędu zaburzone glacitektonicznie przy stropie leżą na głębokości 14-150m. Osady pliocenu to rzadko występujące piaski i żwiry kwarcowo-skaleniolowe. Miocen to osady iłów zielonych, płomienistych i szarych znacznych miąższości przewarstwionych wkładkami piasków i

mułków, rzadko wkładkami węgla brunatnych. Oligocen stanowią mułowce i iłowce z drobnymi wkładkami węgla brunatnych. Miąższość utworów trzeciorzędu waha się od kilkunastu do około 150m. W podłożu luźnych osadów kenozoiku w okolicach Wołowa znajdują się starsze skały bloku przedsudeckiego oddzielone uskokiem środkowej Odry od monokliny przedsudeckiej. W południowej części gminy w okolicach Lubiąża w obrębie bloku przedsudeckiego występują skały starszego paleozoiku (kambr, ordowik, sylur) jako paleowulkanity oraz metamorficzne: gnejsy, łupki łuszczycowe, łupki wapienno-krzemianowe i amfibolity. Stanowią one podłoże krystaliczne o znacznej miąższości. W rejonie Wołowa na północ od uskoku Odry występują skały monokliny przedsudeckiej. Są to pocięte systemem uskoków powstałych na przełomie kredy i trzeciorzędu skały osadowe permu i triasu. Perm to utwory w postaci piaskowców i zlepieńców czerwonego spągowca (dolnego permu) o miąższości około 200m i cechsztyńskich (górny perm) iłowców, anhydrytów, dolomitów, wapieni i piaskowców o miąższości dochodzącej do około 100m. Trias na tym obszarze to osady pstrego piaskowca (dolny trias) wapienia muszlowego (środkowy) i kajpru (górny). Są to osady zbudowane są z piaskowców, iłowców, łupków, dolomitów, wapieni i margli. Miąższość osadów triasu wynosi ponad 550m.

2.3. Surowce mineralne

Znaczenie gospodarcze w rejonie Gminy Wołów mają osady czwartorzędu i trzeciorzędu stanowiące niewielkie złoża kruszywa i iłów. Badania poszukiwawcze złóż miedzi, węgla brunatnego, gazu i ropy naftowej prowadzone na obszarze gminy Wołów dały wyniki negatywne.

Tabela.1. Zarejestrowane złoża kopalin na terenie Gminy Wołów.

L.p.	Położenie	Nazwa złoża	Zagospodarowanie złoża	Zasoby bilansowe w Mg
1.	Garwół	kruszywo naturalne	Eksplloatowane	35 000
2.	Łazarzowice	kruszywo naturalne	Zaniechane	40 000
3.	Lubiąż	kruszywo naturalne	Zaniechane	195 000
4.	Prawików	kruszywo naturalne	Eksplloatowane	brak danych
5.	Piotroniowice	torf, kruszywo	Zaniechane	brak danych
6.	Piotroniowice II	kruszywo naturalne	Eksplloatowane	brak danych
7.	Piotroniowice III	kruszywo naturalne	brak danych	brak danych
8.	Piotroniowice IV	kruszywo naturalne	brak danych	brak danych
9.	Zagórzycze	kruszywo naturalne	w trakcie uzyskiwania koncesji	brak danych

Eksplloatowane złoża kruszyw pospolitych na terenie gminy obejmują niewielki kilkunasto hektarowy obszar. Tereny te po zakończeniu wydobywania mają zostać rekultywowane. W kilkudziesięciu miejscach w gminie w związku z nielegalną eksploatacją kruszyw (piasku, żwiru) oraz utworzeniem miejsc nielegalnego składowania odpadów następuje dewastacja powierzchni ziemi.

Na obszarze gminy występują ponadto obszary prognostyczne, mające cechy złóż kruszyw naturalnych możliwe do ewentualnej eksploatacji. Zlokalizowane są one w rejonach miejscowości Domaszków, Garwół, Lubiąż, Łazarzowice.

2.4. Wody powierzchniowe

Gmina Wołów leży w dorzeczu Odry, która jest główną rzeką przepływającą przez obszar gminy, stanowiącą jednocześnie jej południową i zachodnią granicę. Rzeką jest uregulowana i obwałowana na odcinku od Brzegu Dolnego za Prawików i od Domaszkowa na północ poza granicę gminy. Na Odrze budowany jest również stopień wodny „Malczyce” z elektrownią w rejonie wsi Prawików.

Od ponad 150 lat prowadzone są systematyczne badania stanów i przepływów rzeki Odry. Oprócz zaobserwowanych cyklicznych wahań w przebiegu wieloletnim uwidacznia się spadek wielkości przepływu. Innym dużym problemem jest intensywna erozja denną sięgająca kilku metrów zaznaczająca się na odcinku do około 50 km w dół rzeki od stopnia wodnego w Brzegu Dolnym. Poniżej Brzegu Dolnego rzeka staje się wolno płynącą. Po wybudowaniu stopnia wodnego „Malczyce” wydłuży się o 17,5 km całkowicie uregulowany odcinek rzeki, a procesy erozyjne przesuną się poniżej tego stopnia.

Bezpośrednio zlewnia Odry obejmuje niewielką część gminy na południu i południowym zachodzie. Większa część gminy stanowi natomiast zlewnię niewielkiego prawobrzeżnego dopływu Odry, rzeki Jezierzycy z przepływającą przez Wołów Juszką. Niewielką część gminy na północnym wschodzie obejmuje zlewnia Łachy dopływu Baryczy.

Mniejsze rzeki w obrębie Gminy Wołów:

- Jezierzycza – niewielki prawobrzeżny dopływ Odry o całkowitej długości 34,8 km, w tym około 15 km w granicach gminy, na odcinku 22 km od ujścia Jezierzycza jest uregulowana,
- Juszka - lewobrzeżny dopływ Jezierzycy przepływający przez miasto Wołów całkowita długość ciek 32,1 km, w tym około 23 km w granicach gminy, odcinek uregulowany jest na długości 14,7 km od ujścia,
- Nieciecza – dopływ Jezierzycy o długości całkowitej 12,5 km, w tym około 6,5 km w granicach gminy, uregulowane jest 5,6 km w obrębie lasów od ujścia, ciek ma źródła w okolicy Dębna,
- Nowy Rów (Kanał Dębnicki) – lewobrzeżny dopływ Juszki, ciek o długości 11,8 km, źródła na południu od Krzydliny Wielkiej, odcinek około 2 km od ujścia jest uregulowany,
- Struga Mojęcicka – ciek o długości 9,4 km, dopływ Juszki, przepływa przez Stobno i Mojęcice,
- Łacha - w granicach gminy ma długość około 5 km, obszar zlewni w gminie około 15 km²,
- Młynna (Brzeźnica) - dopływ Odry o długości 6,7 km, w południowej części gminy w rejonie Prawikowa i Lubiąża,
- Rów Gustosza – odwadnia okolice Goliny, długość 6,1 km,
- Rów Granicznik w rejonie wsi Stary Wołów – Golina,

- Rów Wołowski – dopływ Juszeki o długości 6 km, na którym zlokalizowano kilka stawów, płynący od strony Garwołu,
- Rów Tarchalicki – ciek w zachodniej części gminy łączący starorzecza położone poza obwałowaniami z Odrą o długości około 2,8 km.

Teren gminy pocięty jest również systemem rowów melioracyjnych powiązanych niekiedy z systemem drenarskim. Orientacyjna długość kanałów i rowów na terenie gminy dochodzi do ponad 364 km i zajmuje 161 ha. Stan tych rowów jest zły, od wielu lat nie były one konserwowane, czyszczone i wykaszane. Powiązany z rowami system drenarski jest w jeszcze gorszym stanie, tym bardziej, że jest to w znacznej części system wykonany przed 1945 r. i nie jest konserwowany.

2.5. Wody podziemne

Gmina leży na granicy dwóch regionów hydrogeologicznych: wrocławskiego obejmującego większą część terenu i wielkopolskiego obejmującego niewielki fragment gminy na północy w rejonie zlewni Łachy. Na terenie Gminy Wołów występują dwa piętra wodonośne o znaczeniu użytkowym: czwartorzędowe i trzeciorzędowe. Trzecie piętro mezozoiczne (triasowe) zostało bardzo słabo rozpoznane i z uwagi na głębokość nie ma praktycznego znaczenia.

Na terenie gminy można wydzielić 3 zasadnicze rejony o specyficznych warunkach hydrologicznych:

- a) rejon moreny czołowej – jest to teren o trudnych warunkach dla ujęć wód podziemnych, gdzie poziom czwartorzędowy jak i trzeciorzędowy (zaburzony glacytektonicznie) cechuje bardzo duża zmienność występowania horyzontów wodonośnych i zmienna wydajność,
- b) rejon wysoczyzny morenowych – występują generalnie dwa poziomy wodonośne, z których czerpią wodę istniejące ujęcia:
 - czwartorzędowy : horyzonty wodonośne występują na głębokości od 5 do 40m,
 - trzeciorzędowy: warstwy wodonośne występują na głębokości od 20 do 150m, wody podziemne występują w międzyilastych przewarstwieniach piaszczystych, tworząc często kilka różnej miąższości poziomów.
- c) obszar dolin i obniżeń – najbardziej rozpowszechniony jest poziom czwartorzędowy eksploatowany głównie przez indywidualne ujęcia gospodarskie. Większość ujęć głębokich czerpie wodę z horyzontu trzeciorzędowego i charakteryzują się jak w obrębie wysoczyzny morenowych.

2.6. Klimat

Gmina Wołów leży w najcieplejszej dzielnicy klimatycznej Polski, dzielnicy wrocławskiej, obejmującej swym zasięgiem Nizinę Śląską wraz z rejonem nadodrzańskim. Obszar nadodrzański obejmujący Wołów stanowi najcieplejszy rejon Dolnego Śląska. Charakteryzuje się ciepłym i długim latem i łagodną zimą, a wiosna jest wczesna i wilgotna.

Charakterystyka warunków klimatycznych na terenie Miasta i Gminy Wołów na podstawie:

- temperatura:

- średnia temperatura roczna: 8,2 °C,
- najcieplejszym miesiącem jest lipiec, zaś najniższe temperatury obserwowane są w styczniu,
- ciepłe lato trwa od końca maja do początku września - ponad 100 dni,
- okres wegetacyjny trwa około 225 dni,
- usłonecznienie (czas, w którym promienie Słońca docierają bezpośrednio do powierzchni Ziemi):
 - roczna suma usłonecznienia wynosi około 1520 godzin,
 - najbardziej słonecznym miesiącem w roku jest czerwiec, a najmniej słonecznym - grudzień,
 - zachmurzenie obejmuje ponad połowę roku,
 - najbardziej pochmurne są listopad i grudzień, a najmniej sierpień,
- opady:
 - roczna suma opadów: 550 - 600 mm,
 - najwięcej opadów notuje się w lipcu (około 80mm), a najmniej w styczniu i lutym (30mm),
 - w latach określanych w meteorologii jako mokre (wilgotne) ilość opadów wzrasta do około 800mm rocznie, a w latach suchych ilość opadów spada odpowiednio do 350 - 450mm rocznie,
 - wilgotność powietrza wynosi około 60% w lipcu i 85% w grudniu,
 - mgły występują przeciętnie w około 40 dni w roku z tym, że najczęściej w listopadzie i grudniu,
- pokrywa śnieżna:
 - pokrywa śnieżna utrzymuje się nie dłużej niż 60 dni,
 - pierwszy opad śnieżny pojawia się w listopadzie a pokrywa śnieżna zanika ostatecznie około 20 marca,
 - średnia grubość pokrywy śnieżnej wynosi: 10 cm;
- wiatry:
 - dominują wiatry zachodnie i północno zachodnie,
 - średnia prędkość wiatru wynosi 2 - 3 m/s,
 - najwięcej i najsilniej wiatry wieją w marcu i w czasie lipcowych burz, a najmniej wiatrów notuje się w sierpniu.

2.7. Gleby

Gleby na obszarze gminy Wołów wytworzone są na utworach wodnolodowcowych, lodowcowych piaskach i żwirach, piaskach i żwirach pradolinnych. W obrębie Wzgórz Trzebnickich również na glinach zwałowych oraz spiętrzonych piaskach, żwirach i glinach moreny czołowej. Występuje tu duże zróżnicowanie typologiczne i genetyczne gleb.

W północnej części gminy całe obniżenie Jezierzycy pokrywają gleby rdzawe i bielcowe. W poszerzonych odcinkach dolin rzek Juszka i Jezierzycy leżą mady rzeczne. W obrębie Wzgórz Strupińskich występują gleby brunatne kwaśne. Płat tych gleb sięga aż do Starego Wołowa i Gródka. Poza tym całe Obniżenie Wołowskie wypełniają mady rzeczne piaszczyste. W rejonie miejscowości Dębno i Rudno występują czarne ziemie i gleby murszowe. Na południe od Wołowa aż do krawędzi Pradoliny Wrocławskiej cały obszar zajmują gleby rdzawe i pseudobielcowe. W obrębie pradoliny i w Obniżeniu Ścinawskim występują mady rzeczne, miejscami zabagnione.

Ogólny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla gminy Wołów wg IUNG wynosi 68,8 pkt.

Grunty orne na terenie gminy Wołów zajmują 12 247 ha, natomiast użytki zielone - 3 955 ha. Klasyfikacja bonitacyjna **gruntów ornych**:

- gleby bardzo dobre - około 39 ha (0,3 %). W okolicach: Stobna, Mojęcice, Krzydliny Małej, Rataj.
- gleby dobre (klasa III a) - 6,7% (830 ha). Najwięcej w obrębach: Lipnica, Łososiowice, Stobno, Stęszów, Mojęcice, Krzydlina Wielka, Domaszków, Lubiąż, Krzydlina Mała, Prawików.
- gleby średnio-dobre (klasa III b) - 15,1% (1 870 ha). Najwięcej w obrębach: Lipnica, Łososiowice, Stobno, Stęszów, Mojęcice, Krzydlina Wielka, Domaszków, Lubiąż, Krzydlina Mała, Prawików.
- gleby średnie i średnio-gorsze (klasa IV a i IV b) - 42,7% (5 289 ha). Najwięcej w obrębach: Moczydnica Dworska, Siodłkowice, Warzęgowo, Gliniany, Piotroniowice, Uskorz Wielki, Stobno, Krzydlina Mała, Domaszków, Mojęcice, Krzydlina Wielka, Lipnica, Lubiąż.
- gleby klasy VI Rz zajmują - 19 ha. Najwięcej w obrębach: Smarków, Garwół i Tarchalice (1,5 do 5% powierzchni obrębu).
- ogółem gleby najsłabsze (V, VI, VI Rz) - około 35,2% (4 360 ha). Największe ich powierzchnie notuje się w obrębach: Dębno, Bożeń, Proszkowa, Rudno, Sławowice, Golina, Wrzosy, Stary Wołów, Lubiąż; a najmniejsze znajdują się w: Glinianach, Prawikowie, Domaszkowie, Krzydlinie Wielkiej, Ratajach, Mojęcicach, Stobnie.

Klasyfikacja bonitacyjna **użytków zielonych**:

- klasa III - 16,13% (588 ha). Najwięcej w: Krzydlinie Małej i Wielkiej, Mojęcicach, Pelczynie, Pieruszy i Wołowie.
- klasa IV - 53,3% (2 154 ha). Najwięcej w: Krzydlinie Małej i Wielkiej, Mojęcicach, Pelczynie i Wołowie.
- klasa V - 22,18% (około 972 ha). Najwięcej w: Dębnie, Bożeniu, Krzydlinie Wielkiej, Lubiążu, Piotroniowicach, Pelczynie, Starym Wołowie, Smarkowie, Wrzosach i Wołowie.
- klasa VI i VI - 8,4% (270 ha).
- ogółem najsłabsze klasy V, VI i VI Rz - 33,3%. Najwięcej w: Krzydlinie Wielkiej, Wrzosach, Wołowie i Piotroniowicach.

2.8. Lasy

Lasy stanowią 41,37% powierzchni gminy i zajmują obszar 13 696 ha. Tworzą duże zwarte kompleksy i ze względu na wysokie walory przyrodnicze, duży stopień naturalności, bogactwo

florystyczne i faunistyczne należą do najcenniejszych fragmentów śląskiej przyrody. Lasy zróżnicowane są pod względem siedliskowym i drzewostanowym. Występują tu głównie lasy sosnowe z domieszką dębów, brzozy i świerków. Dużą powierzchnię z uwagi na podmokłe tereny porastają również drzewostany olchowe. Lasy mają charakter mieszany z przeważającym udziałem sosny pospolitej (66% powierzchni leśnej), dęba (18%), olszy czarnej (6%), brzozy (5%), a pozostałe gatunki zajmują 5%.

Gmina Wołów znajduje się w zasięgu działania dwóch nadleśnictw: Nadleśnictwa Wołów (12 145 ha) i Nadleśnictwa Oborniki Śląskie (1 385 ha). Prawidłowe działania obu nadleśnictw zmierzające do wzbogacania składu gatunkowego i lepszego dopasowania odnowień i zalesień do mikrosiedlisk, zróżnicowana struktura gatunkowa, wiekowa i siedliskowa lasów oraz zmniejszenie emisji zanieczyszczeń z zakładów przemysłowych, wpłynęły na poprawę stanu lasów. Obecnie stan zdrowotny lasu należy uznać za dobry w Nadleśnictwie Wołów i zadawalający o obrębie Nadleśnictwa Oborniki Śląskie.

Z uwagi na małą powierzchnię lasów niepaństwowych, bo około 126 ha (0,9% ogólnej powierzchni lasów na terenie gminy) nie występują problemy związane z gospodarką leśną na tych terenach.

Na podstawie Planu Urządzeniowo – Rolnego i planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołów przewidziano do zalesienia około 1 810 ha gruntów rolnych. Rocznie zalesiane jest około 35-40 ha.

2.9. Świat roślinny

Zgodnie z geobotanicznym podziałem Śląska omawiany obszar należy do prowincji Niżowo - Wyżynnej, dział Bałtycki. Naturalne zespoły roślinne zajmują 51 % powierzchni gminy. Są to ekosystemy łąkowe, leśno - łąkowe i leśne, oraz liczne zadrzewienia wzdłuż dróg, cieków, zbiorników i oczek wodnych. Rosną tu paprocie, chroniona rosiczka okrągłolistna, storczyk kruszczyk błotny. Dużą atrakcję florystyczną stanowią występujące na zatorfionych łąkach będący pod ochroną storczyk samicy i lipiennik.

Na niewielkich suchych, nasłonecznionych wzniesieniach rozwijają się fragmenty muraw kserotermicznych. Są to luźne i ubogie florystycznie zbiorowiska ze szczotlichą siwą, kłosownicą pierzastą, ostem zwisłym, wężymordem stepowym i ostrożeniem siwym.

Na polach uprawnych występują zbiorowiska chwastów segetalnych. Dominującymi gatunkami są miotła zbożowa, chaber bławatek, rumianek pospolity, rdest powojowy, ostrożeń polny. W pasie pól położonych nad Odrą można spotkać Inicę oszczepowatą oraz wykę brudnożółtą.

Największy udział powierzchniowy mają lasy, których powierzchnia razem z gruntami zadrzewionymi wynosi 13 460,35 ha, co stanowi 43,1 % całej powierzchni gminy. Obszary leśne zdominowane są przede wszystkim przez bory świeże i bory mieszane świeże.

Uzupełnieniem kompleksów leśnych są mniejsze zespoły zieleni wysokiej: tereny zadrzewione, stare cmentarze i parki przy dawnych majątkach - w większości zaniedbane i porośnięte chwastami.

2.10. Świat zwierząt

Największe skupisko zwierząt występuje w Parku Krajobrazowym „Dolina Jezierzycy”. Fauna ssaków liczy tu obecnie 38 gatunków. Rząd ssaków owadożernych reprezentowany jest przez 5 gatunków: jeża zachodniego, kreta, ryjówkę aksamitną, ryjówkę malutką oraz rzęsorka rzeczka. Z rzędu zajęczaków występuje tu pospolicie zajęc szarak, spośród nietoperzy stwierdzono występowanie: borowca wielkiego, karlika malutkiego, nocka dużego, nocka rudego oraz gacka brunatnego. Z liczego rzędu gryzoni obszar zamieszkują m.in.: wiewiórka pospolita, piżmak, polnik, szczur wędrowny, nornik północny, mysz leśna, mysz polna, bóbr europejski i inne. Ssaki drapieżne reprezentowane są przez 8 gatunków: borsuka, gronostaja, kunę leśną, kunę domową, łasicę łaskę, norkę amerykańską oraz tchórza zwyczajnego.

Fauna ptaków jest jednym z największych przyrodniczych walorów „Doliny Jezierzycy”. Stwierdzono tu występowanie ponad 190 gatunków ptaków, w tym około 135 lęgowych. Najcenniejsza jest ornitofauna lęgowa. Najrzadszymi ptakami lęgowymi są dwa gatunki zagrożone wymarciem w europie: derkacz oraz podgorzałka. Teren ten zamieszkują gatunki wpisane do Polskiej czerwonej księgi zwierząt (bąk, kania rdzawa, kropiatka, kormoran czarny, orzeł bielik, błotniak łąkowy) oraz gatunki zagrożone na Śląsku (bocian czarny, brodziec samotny, cietrzewia, dudek, kania czarna, sokół kobuz, dzierzba srokosz). Ponadto na terenie gminy występują liczne gatunki zaliczane do potencjalnie zagrożonych na Śląsku.

Spośród płazów na podkreślenie zasługuje stosunkowo liczne występowanie kumaka nizinnego i rzekotki drzewnej – gatunków ginących w Europie Zachodniej. Gady reprezentuje pięć gatunków: jaszczurka zwinka, jaszczurka żyworodna, padalec, zaskroniec zwyczajny oraz żmija zygzakowata.

2.11. Ochrona przyrody i krajobrazu

Do podstawowych form ochrony przyrody w Polsce należy tworzenie rezerwatów przyrody, parków narodowych, parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu. Coraz większe znaczenie mają także użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne oraz zespoły przyrodniczo – krajobrazowe. Formami ochrony indywidualnej są: gatunkowa ochrona roślin i zwierząt oraz pomniki przyrody w rodzaju: pojedynczych drzew, alei, głazów narzutowych, skałek itp. Wśród form ochrony na obszarze Miasta i Gminy Wołów ustanowiono:

- **Rezerwat „Odrzysko”** o powierzchni 5,15 ha, utworzony w 1987 r. Zlokalizowany na północny zachód od Lubiąża. Obejmuje starorzecze Odry. Powołany został dla zachowania bogatego stanowiska roślin: kotewki - orzecha wodnego oraz salwinii pływającej. Stwierdzono tu też występowanie 40 gatunków ptaków ze stanowiskami lęgowymi.
- **Rezerwat „Uroczysko Wrzosey”** o powierzchni 576,03 ha (plus 419,22 ha otuliny), utworzony w 2000 r. Zajmuje centralną część parku krajobrazowego „Dolina Jezierzycy”. Jest to rezerwat

leśno-ornitologiczny stanowiący ostoję ptaków wodno-błotnych i leśnych. Znajdują się tu zachowane w stanie naturalnym olsy, łągi jesionowo-wiązowe i jesionowo-olszowe, grądy. Występuje tu około 470 gatunków roślin, w tym co najmniej 21 chronionych, oraz około 180 gatunków ptaków, w tym 40 gatunków ptaków wodno-błotnych.

- **Park Krajobrazowy „Dolina Jezierzycy”**, utworzony w 1994 r. w północno - zachodniej części gminy Wołów i południowo zachodniej części Gminy Wińsko. Zajmuje powierzchnię 7 953 ha, w tym lasy 4 579 ha, pola i łąki 1 257 ha i wody 218 ha. W Gminie Wołów znajduje się prawie 80% jego powierzchni (około 6 400 ha). Obszary leśno - łąkowe poprzecinane są gęstą siecią cieków wodnych i rowów. Z uwagi na bardzo duże zróżnicowanie środowisk (lasy liściaste, bory sosnowe, olsy, łągi, łąki, pastwiska, grunty orne, stawy, rzeki, tereny zabagnione i wydmy) na obszarze parku rośnie bardzo bogata gatunkowo roślinność. Stwierdzono obecność prawie 500 gatunków roślin, w tym 37 gatunków roślin będących pod ochroną w Polsce, z czego 25 pod ochroną ścisłą, a 12 częściową. Występuje tu również ponad 190 gatunków ptaków, w tym 135 lęgowych.
- Obszar Specjalnej Ochrony ptaków **Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie”** (kod obszaru: **PLB020008**) o powierzchni 17 999,4 ha. Obszar stanowi fragment doliny Odry o długości 101 km, od Brzegu Dolnego do Głogowa, w granicach dawnej terasy zalewowej rzeki. Granica obszaru poprowadzona jest zgodnie z zasięgiem aktualnego terenu zalewowego 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 łągami jesionowymi i wiązowymi, rozwijającymi się na glebach aluwialnych. 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 też duże kompleksy wilgotnych łąk, częściowo użytkowanych kośnie, oraz olsów i łągów olchowych. Gnieździ się tu ok. 100 gatunków ptaków. Występuje co najmniej 35 lęgowych gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG, 11 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK).
- projektowany Specjalny Obszar Ochrony siedlisk **Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie”** (kod obszaru: **PLH020018**) o powierzchni 20 223 ha. Obszar stanowi fragment doliny Odry o długości 101 km, od Brzegu Dolnego do Głogowa, w granicach dawnej terasy zalewowej rzeki. Obszar odznacza się dużym bogactwem rzadkich i zagrożonych siedlisk przyrodniczych, charakterystycznych dla dużej rzeki nizinnej. Na terenie ostoi stwierdzono obecność 22 gatunków zwierząt z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Ważne jest przede wszystkim występowanie kilku rzadkich gatunków bezkręgowców (motyli, chrząszczy i ważek) oraz rzadkich gatunków ryb (m.in. kielbina białopłetwego i bolenia). Na uwagę zasługuje cenne zimowisko nietoperzy w podziemiach dawnego klasztoru w Lubiążu - jedno z największych stanowisk mopka na terenie południowo-zachodniej Polski. Bardzo bogata jest flora ostoi z licznymi gatunkami prawnie chronionymi oraz gatunkami rzadkimi i zagrożonymi, tak w skali całej Polski, jak i lokalnie (m.in. liczne są storczykowate. W rezerwacie „Odrzysko” występuje obfita populacja salwii pływającej *Salvinia natans* i kotewki orzecha wodnego *Trapa natans*).

Stwierdzono tu ponadto występowanie lasów grądowych oraz łąk świeżych i zmiennowilgotnych. Obszar spełnia rolę bardzo ważnego korytarza ekologicznego (m.in. w ramach krajowej sieci ekologicznej ECONET-Polska (Liro 1998).

- projektowany Specjalny Obszar Ochrony siedlisk **Natura 2000 „Dębniańskie Mokradła”** (kod obszaru: **PLH020002**) o powierzchni 5 233,3 ha. Kompleks lasów położony na prawym brzegu Odry, na zachód od Wołowa, od północy ograniczony doliną Jezierzycy. Znaczną część terenu stanowią siedliska wilgotne o naturalnym charakterze: okresowo zalewane olsy, łągi, bagna śródlądowe, podmokłe łąki, starorzecza i stawy. Często w ich sąsiedztwie występują piaszczyste pagórki z charakterystyczną florą. Obszar ważny dla zachowania bioróżnorodności związanej z mozaiką siedlisk leśnych i łąkowych. W okolicy wsi Wrzosey, Dębno oraz Krzydlina Mała znajdują się stawy hodowlane (ok. 200 ha), będące ważnym miejscem lęgowym dla ptaków wodno-błotnych.
- projektowany Specjalny Obszar Ochrony siedlisk **Natura 2000 „Dolina Łachy”** (kod obszaru: **PLH020003**) o powierzchni 991,2 ha. Obszar obejmuje fragment doliny rzeki Łachy (dopływu Baryczy) na długości 10 km. W międzywalu i jego najbliższym otoczeniu występują dobrze zachowane i wykształcone zbiorowiska roślinne. Ponad połowa obszaru zajęta jest przez zbiorowiska nizinnych łąk kośnych i pastwiska, zaś blisko 40% przez zbiorowiska leśne z przewagą lasów o charakterze naturalnym. Północno-wschodnia część zajęta jest głównie przez obszary podmokłe (olsy, turzycowiska). W części środkowej zaznacza się przewaga lasów lęgowych i grądowych. W części południowej znajdują się wzniesienia z murawami kserotermicznymi. Stwierdzono tu 8 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Cenna fauna bezkręgowców (m.in. znacząca populacja kozioroga dębosza *Cerambyx cerdo*, a także gatunki związane z murawami kserotermicznymi). Obszary podmokłe stanowią cenne siedliska dla płazów.
- projektowany Specjalny Obszar Ochrony siedlisk **Natura 2000 „Zagórzyckie Łąki”** (kod obszaru: **PLH020053**) o powierzchni 359,8 ha. Obszar jest położony pomiędzy miejscowościami Rataje, Zagórzycy, Grodzanów i Prawików. Obejmuje łąki kośne oraz zadrzewienia śródłąkowe i polne rozwijające się na skarpie pradoliny Odry. Większość powierzchni zajmują siedliska przyrodnicze roślinności nieleśnej ujęte w I załączniku Dyrektywy Siedliskowej. Spośród nich największe znaczenie mają bogate w gatunki łąki trzęślicowe, w ich składzie florystycznym znajduje się liczna grupa gatunków rzadkich i ginących. Na tej części łąk występuje modraszek telejus i inne higrofilne gatunki motyli. Wyjątkowe walory kulturowe i przyrodnicze mają łąki świeże, szczególnie te ze stanowiskami tak rzadkich motyli, jak przeplatka aurinia oraz wykształcające się w postaci ciepłolubnej na eksponowanych południowych stokach, gdzie towarzyszy im też barczatka kataks. Jest to unikalny w skali Dolnego Śląska zespół higro- i termofilnych owadów (gł. motyli) i roślin łąkowych, z którymi są one związane.
- proponowany Specjalny Obszar Ochrony siedlisk **Natura 2000 „Wzgórza Warzęgowskie”** (kod obszaru: **PLH020079**) o powierzchni 660,9 ha. Jest częścią niewielkich wzniesień położonych w mikroregionie Wzgórza Strupińskie, na Wale Trzebnickim. Obejmuje wzniesienia

pokryte zbiorowiskami leśnymi, wśród których dominują grądy środkowoeuropejskie oraz mozaikowy krajobraz rolny w części wschodniej. Tereny odlesione zajmuje roślinność łąkowa, fragmenty dawnych muraw, a w otoczeniu stawów mozaika roślinności wodnej i szuwarowej. Lasy to głównie grądy oraz w niewielkim stopniu łągi olszowo-jesionowe. Obszar ma istotne znaczenie dla ochrony populacji barczatki katax *Erigaster catax*. Większość stanowisk znajduje się w zachodniej części obszaru, silnie zagospodarowanej rolniczo. W granicach proponowanego obszaru stwierdzono 8 siedlisk przyrodniczych. Wśród nich największymi walorami charakteryzują się, miejscami dobrze zachowane, fragmenty grądu ze stanowiskami m.in. kruszczyka połabskiego *Epipactis albensis* i kruszczyka siniego *E. purpurata* - jedno z najliczniejszych stanowisk w Polsce. Dużym walorem są również zachowane fragmenty łąk, zarówno trzęślicowych (ze stanowiskami m.in. nasieźrzała pospolitego *Ophioglossum vulgatum* i goździka kosmatego *Dianthus armeria*), jak również łąk świeżych oraz fragment murawy kserotermicznej ze stanowiskiem róży francuskiej *Rosa gallica*. Obszar jest istotną ostoją leśnych zbiorowisk termofilnych nawiązujących do ciepłolubnych dąbrów oraz barczatki kataks.

- **użytek ekologiczny „Dolina Juszki”** o powierzchni 145,50 ha, utworzony w 1998 r. Rozporządzeniem Wojewody Wrocławskiego. Jest to kompleks łąkowo – zaroślowy położony w dolinie Juszki i Mojęcickiej Strugi. Przeważają tu wilgotne łąki, zbiorowiska szuwarowe ze stanowiskami rzadkich i chronionych gatunków roślin oraz tereny łąkowe i żerowiska rzadkich w skali kraju przedstawicieli ornitofauny szczególnie populacji łąkowej derkacza.

Gminny zasób przyrody uzupełnia 12 **pomników przyrody**. Według art. 28 ustawy o ochronie przyrody z 16 października 1991 roku pomnikami przyrody są „pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupienia o szczególnej wartości naukowej, kulturowej, historyczno – pamiątkowej i krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, w szczególności sędziwe i okazałe rozmiarów drzewa i krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe, jaskinie”. Pomniki przyrody są ważnym elementem składowym krajobrazu, podnoszą jego piękno, posiadają wysokie walory dydaktyczne i edukacyjne.

Tabela 2. Pomniki przyrody na terenie Miasta i Gminy Wołów

Lp.	Miejscowość	Opis pomnika przyrody	Opis lokalizacji	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wys. [m]	Obowiązująca podstawa prawna wraz z oznaczeniem miejsca ogłoszenia aktu prawnego
1.	Dębno	Sosna pospolita (<i>Pinus sylvestris</i>)	Przy drodze leśnej, w lesie Nadleśnictwo Wołów, leśnictwo Rudno, oddział 238a	292	24	Uchwała Nr LVI/399/2010 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 5 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Dol. 2010.228.3783)
2.	Gródek	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	Rośnie na skraju lasu oddział 249f, przy cieku wodnym ok. 350 m od drogi Proszkowa-Gródek	640	30	Decyzja Nr 81/64 z dnia 03 kwietnia 1964 r. (Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej we Wrocławiu Nr 3 z 20.05.1966 r.)

3.	Milcz	Głaz narzutowy, eratyk polodowcowy	Znajduje się ok. 350 m od drogi Milcz-Milcz Leśny, na łące, przy drodze polnej, obok granicy lasu	750	0,8	Decyzja Nr 92/64 z dnia 10 kwietnia 1964 r. (Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej we Wrocławiu Nr 3 z 20.05.1966 r.)
4.	Prawików	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	Rośnie przy drodze leśnej do nieczynnej przeprawy promowej w Małczycach, w lesie oddział 360f	460	28	Decyzja Nr 72/64 z dnia 02 kwietnia 1964 r. (Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej we Wrocławiu Nr 3 z 20.05.1966 r.)
5.	Siodlkowice	Milorzab dwukłapowy (<i>Ginkgo biloba</i>)	Na pastwisku za zabudowaniami pofolwarcznymi przy drodze	350	22	Uchwała Nr V/34/93 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 14 maja 1993 r.
6.	Sławowice	Głaz narzutowy, eratyk polodowcowy	Znajduje się ok. 350 m od drogi Garwół-Sławowice, przy drodze leśnej, w lesie oddział 276g	755	1,3	Decyzja Nr 94/64 z dnia 10 kwietnia 1964 r. (Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej we Wrocławiu Nr 3 z 20.05.1966 r.)
7.	Stary Wołów	Jesion wyniosły (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Park podworski	412	38	Uchwała Nr V/42/94 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 29 kwietnia 1994 r.
8.	Uskorz Mały	Morwa biała (<i>Morus alba</i>)	Na nieczynnym cmentarzu, obecnie terenie zieleni	407	20	Uchwała Nr LXVI/399/2010 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 5 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj.. Dol. 2010.228.3783)
9.	Wołów	Głaz narzutowy, eratyk polodowcowy	ul. Kolejowa, naprzeciw dworca kolejowego	470	1,2	Uchwała Nr V/33/93 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 14 maja 1993 r.
10.	Wołów	Platan klonolistny (<i>Platanus x acerifolia</i>)	Park przy ul. Piłsudskiego	588	29	Uchwała Nr LXVI/399/2010 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 5 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj.. Dol. 2010.228.3783)
11.	Wrzosey	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	Rośnie przy drodze Wrzosey-Rudno, nad stawem, przy lesie	485	29	Decyzja Nr 84/64 z dnia 10 kwietnia 1964 r. (Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej we Wrocławiu Nr 3 z 20.05.1966 r.)
12.	Wrzosey	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	Przy drodze Wrzosey-Rudno, grobla nad stawem	477	24	Uchwała Nr LXVI/399/2010 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 5 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj.. Dol. 2010.228.3783)

Źródło: BIP Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

Ponadto prawnej ochronie podlega wiele gatunków roślin i zwierząt. Celem ochrony gatunkowej jest zabezpieczenie dziko występujących gatunków roślin i zwierząt, zwłaszcza rzadkich lub zagrożonych wyginięciem oraz zachowanie różnorodności gatunkowej i genetycznej. Ochrona gatunkowa roślin obejmuje gatunki poddane ochronie ścisłej (całkowitej) oraz ochronie częściowej. W odniesieniu do dziko występujących roślin poddanych ochronie ścisłej zabrania się ich niszczenia, zrywania, ścinania, pozyskiwania i wyrywania z naturalnych stanowisk oraz ich zbywania, nabywania, przenoszenia lub wywożenia za granicę.

Ochrona gatunkowa zwierząt obejmuje bardzo liczne gatunki zwierząt, które występują w stanie dzikim, a są zagrożone wyginięciem lub są rzadko spotykane. W stosunku do gatunków chronionych zabrania się m.in. umyślnego ich zabijania, płoszenia, chwytania, przetrzymywania i preparowania, niszczenia ich gniazd, nor, legowisk, filmowania i fotografowania w miejscach rozrodu. Dla niektórych skrajnie rzadkich gatunków, dodatkową ochrona otacza się miejsca ich

rozrodu i stałego przebywania, wyznaczając w tym celu strefy ochrony ścisłej i częściowej. Ochronie podlegają również mrowiska w lasach.

Z uwagi na bardzo duże zróżnicowanie siedlisk na terenie Gminy Wołów występuje wiele gatunków roślin i zwierząt, które objęte są ochroną.

3. Uwarunkowania historyczno-kulturowe

3.1. Dziedzictwo kulturowe i zabytki

Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wprowadza ochronę zabytków nieruchomych i ruchomych oraz zabytków archeologicznych. Formami ochrony tej są:

- wpis do rejestru zabytków;
- uznanie za pomnik historii;
- utworzenie parku kulturowego;
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Celem ochrony dóbr kultury jest ich zachowanie, należyte utrzymanie oraz społeczne, celowe wykorzystanie i udostępnienie dla celów dydaktycznych i wychowawczych tak, aby służyły nauce oraz stanowiły trwały element kultury narodowej. Dlatego też chronić należy nie tylko poszczególne obiekty, ale całe obszary o szczególnych pod względem środowiska kulturowego walorach.

Celem opracowania problematyki ochrony środowiska kulturowego do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów jest:

- rozpoznanie struktury krajobrazu kulturowego gminy,
- określenie zagrożeń,
- określenie potrzeb i warunków ochrony tych dóbr,
- rewaloryzacje istniejących wartości przestrzennych,
- wskazanie możliwości i kierunków kształtowania struktury krajobrazu kulturowego.

Zasoby środowiska kulturowego na terenie gminy podzielono na obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz będące w ewidencji konserwatorskiej.

3.2. Ochrona konserwatorska

Na terenie Miasta i Gminy Wołów wyznaczono następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- **strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej**, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
 - należy odtworzyć zniszczone elementy zespołu urbanistycznego np. zarysu dawnej fosy w postaci terenu zielonego, historyczny podział działek, szerokość frontów zabudowy;
 - należy zachować i eksponować wartościowe relikty archeologiczno – architektoniczne;
 - obowiązuje pierwszeństwo wszelkich działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wykazie zabytków architektury i budownictwa oraz obiektów położonych na obszarze objętym strefą. Należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
 - obiekty dysharmonizujące lub kolidujące urbanistycznie należy usunąć lub pozostawić do śmierci technicznej. Dopuszcza się ich przekształcenie zgodnie z ustaleniami przyjętymi dla nowej zabudowy. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);
 - należy podtrzymać funkcje historycznie utrwalone oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
 - w przypadku nowych inwestycji należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
 - historyczne mury miejskie należy wyeksponować, tereny po zewnętrznej stronie murów miejskich winny być wolne od zabudowy i pozostawione jako tereny zielone - wyłącznie zieleń niska;
 - należy dążyć do realizacji zabudowy w pierzejach placu Sobieskiego, w celu utrwalenia wnętrza urbanistycznego o charakterze placu;
 - umieszczanie reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione, reklama zewnętrzna może dotyczyć wyłącznie towarów i usług oferowanych w obiekcie, na którym jest umieszczona;
 - teren miasta średniowiecznego objęty strefą ścisłej ochrony archeologicznej W. Dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologiczno – architektonicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- **strefę „B” ochrony konserwatorskiej**, tożsamą z obszarem **historycznych obszarów ruralistycznych**, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- zniszczone lub zaniedbane obiekty o wartościach zabytkowych, należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości i charakteru obiektu, z użyciem historycznych materiałów;
 - nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
 - elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej lub przekształcenie zgodnie z zasadami dla nowej zabudowy;
 - 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 znajdujących się w wykazie zabytków architektury i budownictwa oraz obiektów położonych na obszarze objętym strefą;
 - należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
 - umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione.
- **strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego**, w której z uwagi na podlegający ochronie charakter relacji między obiektami przyrodniczymi a kubaturowymi obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej; wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
 - 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 wpisanych do wykazu zabytków architektury i budownictwa i położonych na obszarze objętym strefą;
 - należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i

utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;

- formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz.
 - zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji, oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.
- **strefa „E” ochrony ekspozycji**, w której wymogi konserwatorskie ustalane są każdorazowo indywidualnie dla poszczególnych obszarów. W strefie tej stosuje się następujące zapisy:
 - całkowity zakaz wznoszenia dużych obiektów kubaturowych,
 - zalecenia dotyczące nowej zabudowy (np. ustalenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy, proporcji bryły i formy dachu i in.),
 - zakaz zalesiania obszarów, położonych w tej strefie,
 - konieczność wykonania dodatkowych opracowań (np. panoram miejscowości lub jej fragmentów).

3.3. Ochrona archeologiczna

Na terenie Miasta i Gminy Wołów wyznaczono następujące strefy ochrony archeologicznej:

- **strefę "W" ścisłej ochrony konserwatorskiej**, w której obowiązują następujące wymogi:
 - zakazana jest wszelka działalność budowlana, inwestycyjna nie związana bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją tego terenu,
 - dopuszcza się jedynie prowadzenie prac : porządkowych, konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych w celu ich ekspozycji w terenie, przystosowania terenu do pełnienia funkcji muzealnych, rekreacyjnych, kultowych i innych.
- **strefę ochrony zabytków archeologicznych**, wyznaczoną dla obszaru miasta w granicach administracyjnych oraz miejscowości o metryce średniowiecznej i nowożytniej oraz obszarów o zachowanych reliktach intensywnego pradziejowego i historycznego osadnictwa przewidzianych pod zainwestowanie. Strefa ta jest równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych. Na obszarze objętym tą strefą, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz granice wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej mogą podlegać wersyfikacji przy zmianach dotyczących zagospodarowania poszczególnych terenów, szczególnie pod nową zabudowę.

W obrębie chronionych **stanowisk archeologicznych** oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia obszary stanowisk archeologicznych.
- strefa wyznaczona dla zespołów kościelnych równoznaczna jest ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej W dla zabytków archeologicznych. Na tym terenie określa się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z rewaloryzacją zabytkowego terenu. Zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologiczno – architektonicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie Miasta i Gminy Wołów przedstawiono w załączniku A.

Zasób ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji. Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych - zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowoodkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych.

3.4. Obiekty zabytkowe

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków 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, poz. 1568). Odnosnie obiektów zabytkowych obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej. Należy dążyć do pełnej rewaloryzacji zabytków. Rygory te obowiązują niezależnie od położenia budowli czy innego wpisanego do rejestru zabytków obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej.

Ochroną konserwatorską objęte zostały obszary, zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Podlegają one rygorom ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wojewódzka i gminna ewidencja zabytków architektury i budownictwa obejmuje różne obiekty nieruchome powstałe przed 1945 rokiem, w których późniejsza działalność nie zatara cech świadczących o ich historycznym rodowodzie, stanowiące charakterystyczne przykłady działalności budowlanej dawnych epok lub posiadające znaczące w skali lokalnej walory artystyczno - architektoniczne.

Do ewidencji zabytków - oprócz obszarów układów ruralistycznych poszczególnych wsi oraz obszaru urbanistycznego miasta Wołowa - włączane są historyczne obszary, pojedyncze budynki lub ich zespoły, urządzenia techniki, trwale posadowione w danym miejscu, budowle odznaczające się bryłą oraz detalem architektonicznym charakterystycznym dla pewnego stylu lub

lokalnego środowiska kulturowego, pełniące istotną rolę w historycznym układzie przestrzennym miejscowości (wyznaczają linię zabudowy, stanowią zamknięcie wnętrza urbanistycznego lub znaczący akcent architektoniczny, organizują przestrzenie narożnik itp.), i należące do najstarszych obiektów na danym terenie.

Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, a zmiany te nie powodują zmian ustaleń opracowania. **Wykaz obiektów w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków na terenie Miasta i Gminy Wołów przedstawiono w załączniku B.**

Dla obiektów budowlanych ujętych w ewidencji zabytków, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
- należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
- zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu "siding",
- elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Dla historycznych urządzeń technicznych oraz dzieł inżynierskich lub ich zespołów, trwale związanych z miejscem posadowienia (mosty, przepusty, wiadukty, stopnie wodne, jazy, umocnienia ziemne itp.) znajdujących się w wykazie obiektów zabytkowych podstawowymi wymogami konserwatorskimi są:

- zachowanie tych urządzeń oraz ich formy wraz z najbliższym otoczeniem,
- utrzymanie ich w należyтым stanie technicznym.

Dla wszystkich **historycznych cmentarzy** i miejsc pocmentarnych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- w przypadku cmentarzy użytkowanych, należy zachować ich dotychczasową funkcję,

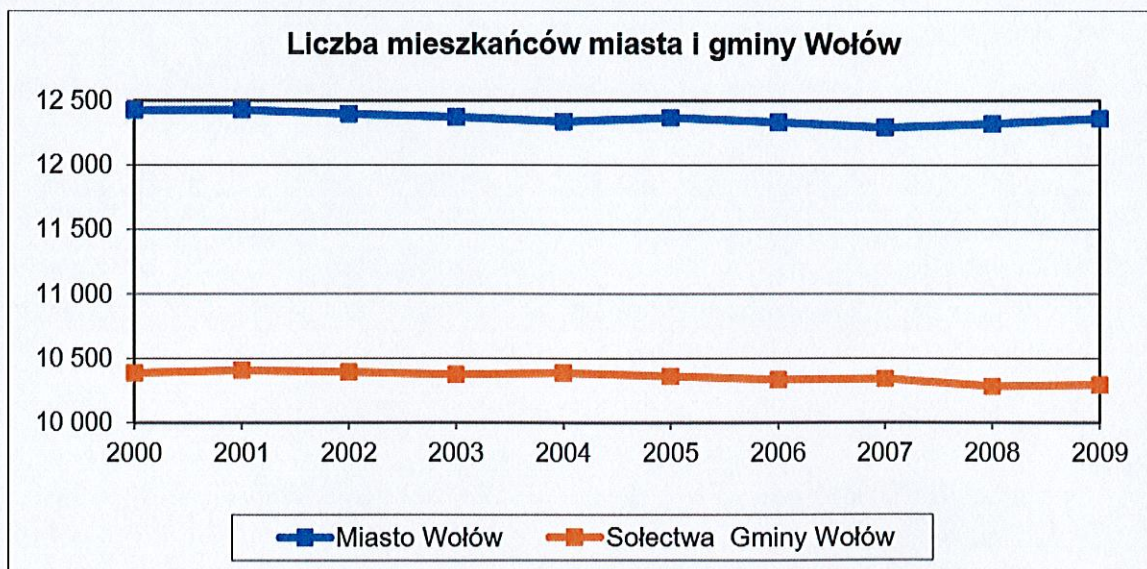
- cmentarze nie użytkowane należy zachować jako tereny zielone, dopuszcza się ich ogrodzenie w sposób trwały,
- należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych cmentarzy, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
- mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny uzgodniony z właściwym konserwatorem zabytków sposób,
- w przypadku użytkowanych historycznych cmentarzy nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,
- w przypadku poszerzania cmentarza historycznego należy odseparować go ogrodzeniem żywopłotem, bądź aleją od nowego cmentarza.

4. Uwarunkowania demograficzne

4.1. Ludność i struktura wiekowa

Sieć osadniczą gminy tworzą miasto Wołów liczące 12 362 mieszkańców oraz 37 sołectw zamieszkiwanych przez 10 146 osób. (stan z dnia 31.12.2010 r.)

Według danych Urzędu Statystycznego we Wrocławiu na dzień 31.12.2008, liczba ludności na terenie gminy wynosiła 22 513 osób, w tym 11 576 kobiet oraz 10 937 mężczyzn. Średnia gęstość zaludnienia na terenie miasta i wsi wynosiła 68 mieszkańców/km², a na terenie samego miasta 662 mieszkańców/km².



Gmina wykazuje minimalną dynamikę wzrostu liczby mieszkańców. Na obecny stan ludności w gminie ma wpływ wskaźnik przyrostu naturalnego ludności na poziomie – 3,1 na tysiąc mieszkańców, co świadczy, że w skali całej gminy liczba zgonów przewyższa liczbę urodzeń. Pod tym względem wskaźnik dla gminy kształtuje się dużo niżej niż w powiecie wołowskim czy całym Dolnym Śląsku, gdzie wskaźniki przyrostu naturalnego w 2008 roku wynosiły odpowiednio – 1,8 i -

0,2 na tysiąc mieszkańców. Pozytywnym zjawiskiem w gminie jest natomiast dodatnie saldo migracji.

Tabela 4. Ludność gminy Wołów na tle regionu

Wyszczególnienie	Ogółem	Przyrost naturalny	Saldo migracji
		na 1000 ludności	
woj. dolnośląskie	28 77 059	- 0,2	- 0,4
powiat wołowski	47 332	- 1,8	- 0,22
gmina Wołów ogółem	22 513	- 3,1	1,2

* dane Urzędu Statystycznego we Wrocławiu na dzień 31.12.2008 r.

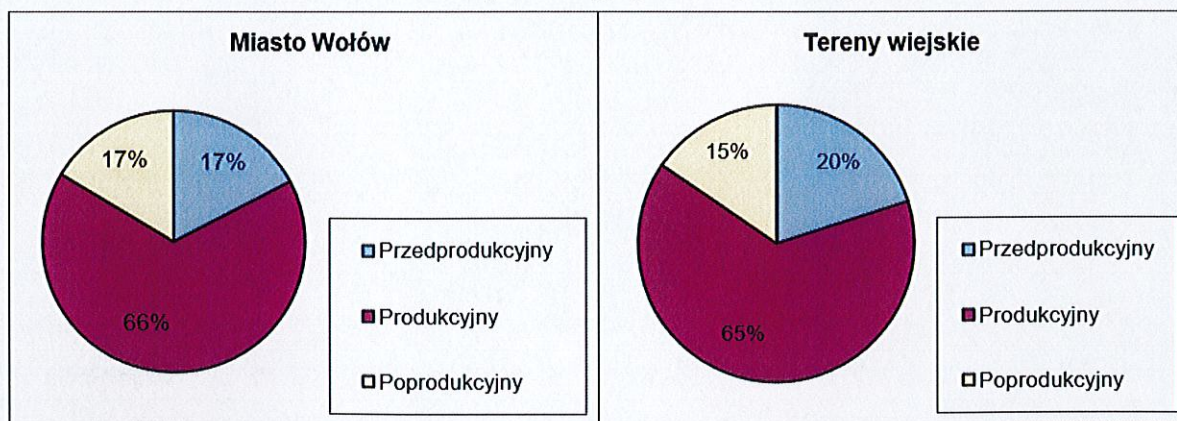
W strukturze płci zaznacza się przewaga kobiet: wskaźnik feminizacji wynosił dla miasta Wołów prawie 110 kobiet/100 mężczyzn, a dla części wiejskiej prawie 101 kobiet/100 mężczyzn.

Tabela 5. Struktura ludności według wieku

Wyszczególnienie	Przedprodukcyjny		Produkcyjny		Poprodukcyjny	
	Suma	%	suma	%	suma	%
woj. dolnośląskie	511017	17,8	1896611	65,9	469431	16,3
powiat wołowski	8920	13,0	30852	44,8	7560	42,2
gmina Wołów ogółem	4192	18,6	14732	65,4	3589	15,9
miasto Wołów	2130	17,4	8130	66,3	2009	16,4
sołectwa gminne	2062	20,1	6602	64,4	1580	15,4

• dane Urzędu Statystycznego we Wrocławiu na dzień 31.12.2008 r.

Ludność w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym



Współczynnik przedstawiający proporcję osób w przedziale wiekowym 0-18 lat (większość z nich przebywa w domu lub uczy się) w stosunku do ludności w wieku 19-60 lat (najbardziej aktywnej produkcyjnie), wyrażający stopień obciążenia ekonomicznego ludności w wieku produkcyjnym ze strony młodych niepracujących ludzi, wynosi w krajach UE 41,4%, zaś w gminie Wołów prawie 28,5 %.

Można też wziąć pod uwagę wskaźnik "zależności" osób w wieku powyżej 60 roku życia. Wyraża on proporcję ludności w wieku powyżej 60 lat (których większość stanowią emeryci lub renciści) do ludności w wieku od 19 do 60 lat, tj. najbardziej czynnych zawodowo. Ten wskaźnik

mierzy stopień ekonomicznego obciążenia ludności w wieku produkcyjnym ze strony dorosłej ludności niepracującej. Ten wskaźnik dla krajów UE wynosi 39,2%, zaś w gminie Wołów 24,4%, co dla tego regionu oznacza potencjał ekonomiczny, jakim jest relatywnie młody wiek jego mieszkańców.

4.2. Mieszkalnictwo / Warunki mieszkaniowe

Według danych z Urzędu Statystycznego we Wrocławiu wielkość zasobów mieszkaniowych w gminie Wołów na koniec roku 2008 wynosiła 7516 mieszkań, w tym 4507 w mieście i 3009 na terenach wiejskich. Przeciętna powierzchnia użytkowa tych mieszkań to 61,6 m² (prawie 57,8 w mieście), przypadająca średnio na prawie 4 izby (3,65 na terenie miasta). Na jedno mieszkanie przypadają średnio 3 osoby (2,72 w mieście). Na 1 mieszkańca przypada 23,6 m² (24,5 m² w mieście) powierzchni użytkowej.

Tabela 6. Warunki mieszkaniowe w gminie Wołów na tle regionu na koniec 2008 r.

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba osób		Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	
	na 1 mieszkanie	na 1 izbę	ogółem	na 1 osobę
woj. dolnośląskie	2,77	0,77	66,8	24,1
powiat wołowski	2,95	0,78	68,9	23,4
gmina Wołów ogółem	3,00	0,79	70,7	23,6
miasto Wołów	2,72	0,75	66,6	24,5

* dane Urzędu Statystycznego we Wrocławiu na dzień 31.12.2008

Pod koniec 2008 roku w gminie Wołów oddano do użytku 124 mieszkania, w tym 108 w mieście. Ich przeciętna powierzchnia użytkowa wynosiła 73,2 m² (64,3 m² na terenie miasta).

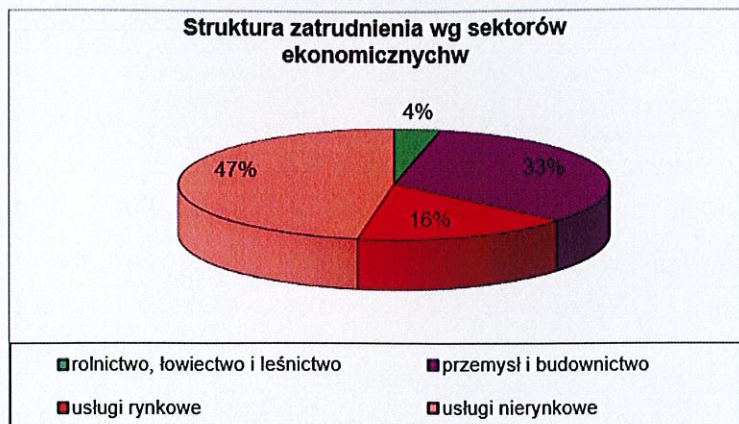
4.3. Zatrudnienie

Na terenie Miasta i Gminy Wołów po doniec 2008 roku (dane Urzędu Statystycznego we Wrocławiu) zatrudnionych było (bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób i bez rolników indywidualnych) 4431 osób, w tym 2203 kobiety, z czego prawie połowa była zatrudniona w usługach nierynkowych, obejmujących: administrację publiczną i obronę narodową, obowiązkowe ubezpieczenia społeczne i powszechne ubezpieczenie zdrowotne, edukację oraz ochronę zdrowia i pomoc społeczną.

Tabela 7. Struktura zatrudnienia

Pracujący ogółem	Rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo	Przemysł i budownictwo	Usługi rynkowe	Usługi nierynkowe
4331	149	1430	705	2047

Dane: Urząd Statystyczny we Wrocławiu na dzień 31.12.2008 r.



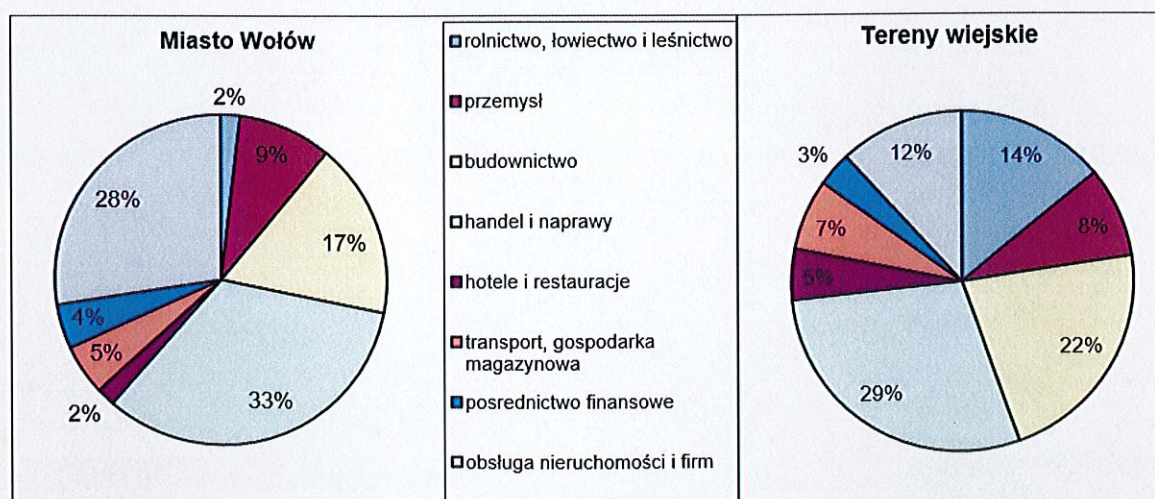
Na terenie gminy Wołów w rejestrze ewidencji działalności gospodarczej w 2008 r. figurowało 1799 podmiotów gospodarczych, z czego 1284 na terenie miasta, a 515 na terenach wiejskich (dane Urzędu Statystycznego we Wrocławiu). Prawie 94% tych podmiotów należało do sektora prywatnego.

Wśród zarejestrowanych w gminie podmiotów gospodarki narodowej dominują osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą – 1264 osoby (837 – miasto, 727 – ter. wiejskie) oraz:

- spółki handlowe – 61 (49 – miasto, 12 – ter. wiejskie),
- spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego – 41 (34 – miasto, 7 – ter. wiejskie),
- spółki cywilne - 115 (98 – miasto, 17 – ter. wiejskie),
- spółdzielnie – 13 (11 – miasto, 2 – ter. wiejskie),
- fundacje – 52 (30 – miasto, 22 – ter. wiejskie),
- stowarzyszenia i organizacje społeczne – 1264 (837 – miasto, 427 – ter. wiejskie).

Na terenie miasta Wołów, podobnie jak na terenach wiejskich, wśród w/w podmiotów gospodarczych dominują firmy zajmujące się handlem i naprawami (około 30 %) oraz firmy zajmujące się obsługą nieruchomości i firm oraz budownictwem. Dane te nie uwzględniają jednak osób prowadzących indywidualne gospodarstwa rolne.

Podmioty gospodarki narodowej wg wybranych sekcji

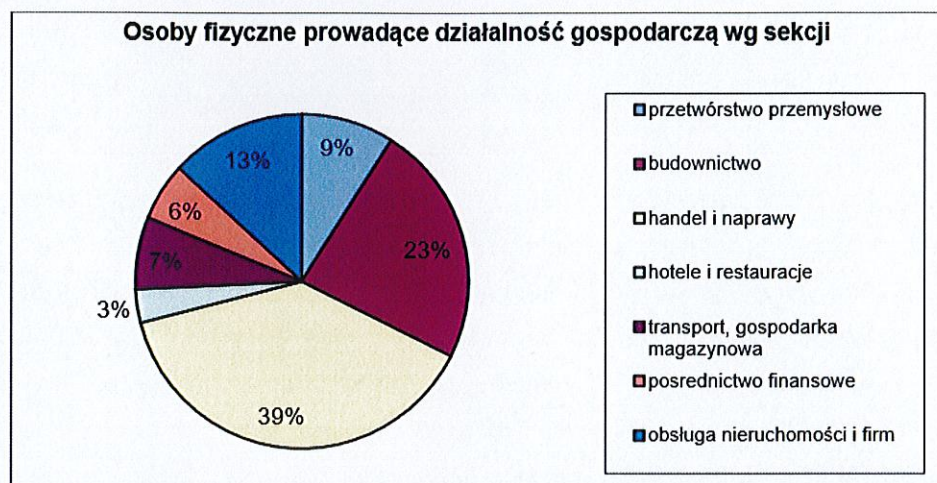


Dane: Urząd Statystyczny we Wrocławiu na dzień 31.12.2008 r.

Wśród zarejestrowanych podmiotów gospodarczych przeważają firmy małe, zatrudniające mniej niż 10 osób (95,0 % wszystkich zarejestrowanych podmiotów w mieście i

95,7 % na terenach wiejskich), a tylko 19 przedsiębiorstw (17 w mieście i 2 na terenach wiejskich) należą do średnich (powyżej 50 zatrudnionych).

Według danych z końca 2008 roku, nieuwzględniających osób prowadzących indywidualne gospodarstwa rolne, działalność gospodarczą na terenie gminy prowadziło 1264 osób fizycznych (z czego 837 w mieście a 427 na terenach wiejskich). Prawie 40% z nich zajmuje się handlem i naprawami, a co czwarty budownictwem.



Dane: Urząd Statystyczny we Wrocławiu na dzień 31.12.2008 r.

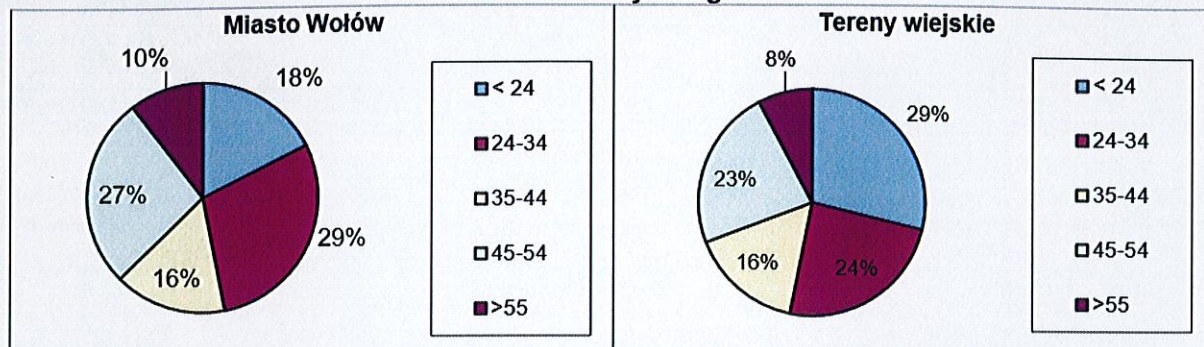
4.4. Bezrobocie

Według danych Urzędu Statystycznego we Wrocławiu pod koniec 2008 roku liczba bezrobotnych w gminie Wołów wynosiła 1353 osoby, z czego 661 w mieście Wołów i 692 na terenach wiejskich. Analizując strukturę według wieku, największy odsetek bezrobotnych stanowiły na terenie miasta osoby między 24 a 34 rokiem życia (29% ogółu), a na terenach wiejskich osoby przed 24 rokiem życia (29% ogółu).

Tabela 8. Bezrobotni zarejestrowani w gminie Wołów według wieku

Wyszczególnienie	Ogółem	W wieku				
		< 24	24-34	35-44	45-54	> 55
Miasto Wołów	661	116	194	104	178	69
Tereny wiejskie	692	199	169	111	159	54
Ogółem	1353	315	363	215	337	123

Dane: Urząd Statystyczny we Wrocławiu na dzień 31.12.2008 r.

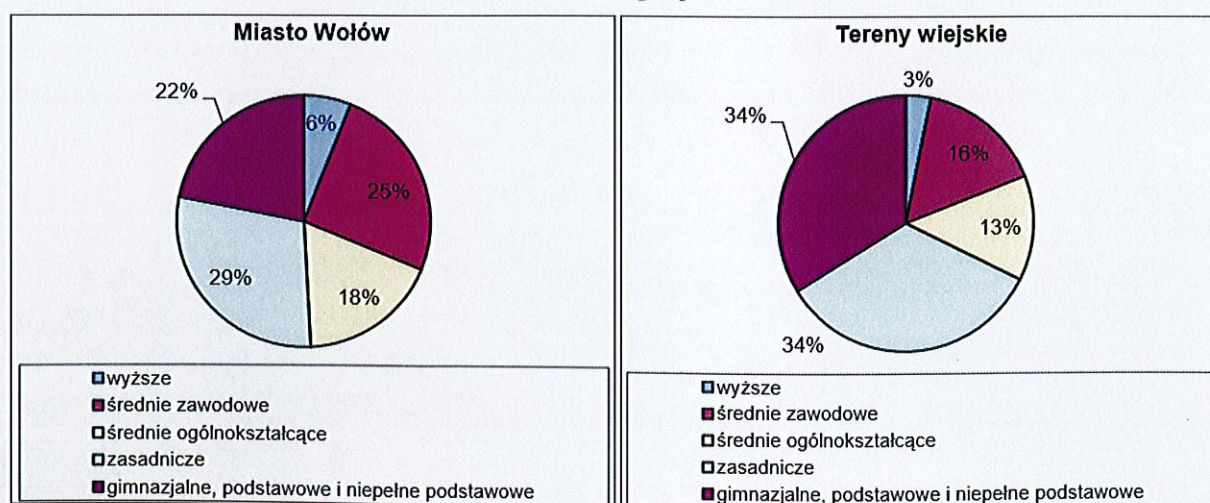
Struktura bezrobotnych wg wieku


Jedną z niekorzystnych cech, w strukturze bezrobotnych jest również niski odsetek osób z wykształceniem wyższym (akademickim), które stanowią jedynie 6% ogółu bezrobotnych na terenie miasta i 3% na terenach wiejskich. Ponadto ponad 64% bezrobotnych z terenów wiejskich w gminie ma jedynie wykształcenie podstawowe lub zasadnicze zawodowe, co zjawiskiem niekorzystnym, gdyż osoby słabo wykształcone niechętnie zmieniają kwalifikacje zawodowe i się doskonalą.

Tabela 9. Bezrobotni zarejestrowani w gminie Wołów wg wykształcenia

Wyszczególnienie	Ogółem	Z wykształceniem				
		wyższym	średnim zawodowym	średnim ogólnokształcącym	zasadniczym	gimnazjalnym, podstawowym, niepełnym
Miasto Wołów	661	40	166	119	191	145
Tereny wiejskie	692	22	110	92	234	75
Ogółem	1353	62	276	211	425	379

Dane: Urząd Statystyczny we Wrocławiu na dzień 31.12.2008 r

Struktura bezrobocia wg wykształcenia


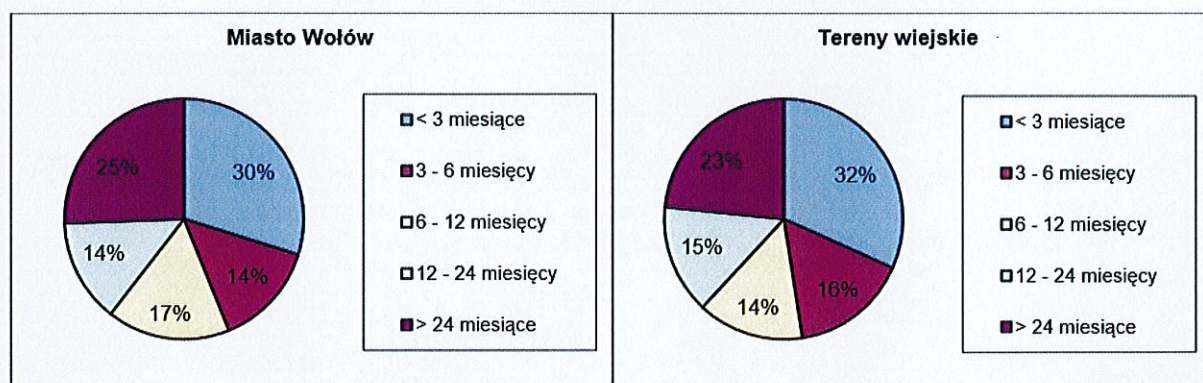
Dość pozytywnie przedstawia się za to gminna struktura bezrobocia pod względem czasu pozostawania bez pracy, gdyż 48 % ogółu zarejestrowanych bezrobotnych na terenach wiejskich i ponad 43 % na terenach miasta stanowią osoby pozostające bez pracy mniej niż pół roku. Osoby bezrobotne dłużej niż rok to z drugiej strony około 38 % ogółu zarejestrowanych na terenach wiejskich i 40 % na terenie miasta.

Tabela 10. Bezrobotni zarejestrowani w gminie Wołów wg czasu pozostawania bez pracy

Wyszczególnienie	Ogółem	Wg czasu pozostawania bez pracy				
		< 3 miesiące	3 - 6 miesięcy	6 - 12 miesięcy	12 - 14 miesięcy	> 24 miesiące
Miasto Wołów	661	197	93	110	92	169
Tereny wiejskie	692	219	110	99	102	162
Ogółem	1353	416	203	209	194	331

Dane: Urząd Statystyczny we Wrocławiu na dzień 31.12.2008 r.

Struktura bezrobocia wg czasu pozostawania bez pracy



Te optymistyczne wyniki analiz statystycznych Urzędu Pracy nie do końca odzwierciedlają rzeczywistość, na co wskazuje m.in. duża ilość rodzin objętych wsparciem Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej. Wynika to m.in. z tzw. ukrytego bezrobocia zamaskowanego poprzez rzekome zatrudnienie w domowych gospodarstwach rolnych lub z braku rejestracji osób, które utraciły prawo do zasiłków i poszukują pracy samodzielnie, głównie na zasadzie prac dorywczych lub rezygnują z ubezpieczenia społecznego na rzecz braku konieczności okresowego podpisywania list w PUP.

Przy obcym bardzo rozwijającym się rynku pracy nadal trudno uzyskać zatrudnienie dla osób niewykwalifikowanych i nierzetelnych, czasem dla pracowników niezmotoryzowanych oraz osób (głównie kobiet) o syndromie długotrwałego bezrobocia, objawiającym się m.in. trudnościami adaptacyjnymi w nowych realiach rynku pracy.

5. Uwarunkowania gospodarcze

5.1. Rolnictwo

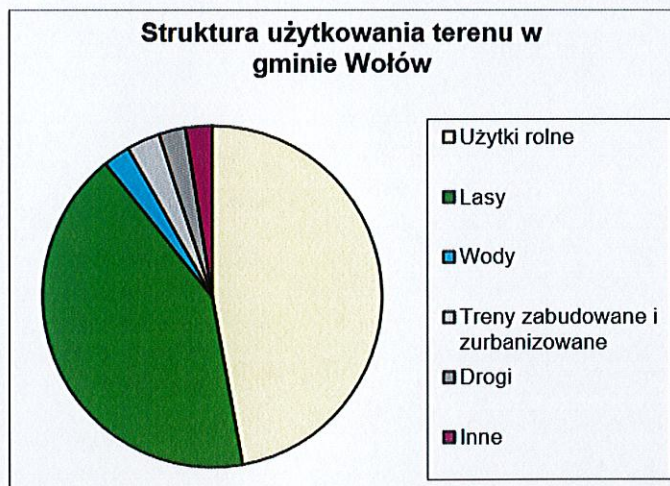
Gmina Wołów charakteryzuje się mało korzystnymi warunkami glebowo-klimatycznymi dla intensywnego rozwoju rolnictwa. Ze względu na słabo rozwinięty rynek pracy, rolnictwo odgrywa nadal znaczącą rolę w gospodarce gminy. Szczególnie widoczne jest to na północnych i zachodnich obrzeżach gminy - w miejscach, gdzie warunki glebowo rolne są wystarczające do prowadzenia upraw, a duże rynki pracy (Wrocław, Brzeg Dolny, Środa Śląska) są mocno oddalone. Tam funkcja rolnicza wciąż odgrywa dużą rolę w sposobie zagospodarowania terenu. Użytki rolne użytkowane są jako grunty orne i użytki zielone.

W sposobie użytkowania gruntów dominują grunty wykorzystywane na cele rolne stanowiące 46,4% powierzchni gminy (15 375 ha), z tego $\frac{3}{4}$ to grunty IV, V i VI klasy bonitacji, lasy stanowią 41,4% (13 696 ha), tereny zabudowane i zurbanizowane 3,2 % (1 044 ha), drogi 2,8% (838 ha) i inne 2,5 % (809 ha), pokryte wodami jest około 2,8% (828 ha). Stan na 31 grudnia 2009 r.

Tabela 11. Struktura użytkowania terenu w gminie Wołów

Wyszczególnienie	Gmina Wołów	
	ha	%
1. Użytki rolne	15 375	46,4
2. Lasy	13 696	41,4
3. Wody	828	2,8
4. Tereny zabudowane i zurbanizowane	1 044	3,2
5. Drogi	838	2,8
6. Inne	809	2,5
Ogółem	32590	100

Źródło: UMiG Wołów



Rolnictwo w Gminie Wołów charakteryzuje się dużym rozdrobnieniem. Wśród 1808 gospodarstw rolnych istniejących na terenie gminy dominują małe gospodarstwa o powierzchni do 5 ha (1 550 gospodarstw). Gospodarstw w przedziale od 15 do 50 ha i większych, mogących być bardziej konkurencyjnymi i samodzielnie utrzymać z produkcji rolnej jest jedynie 138. Gospodarstwa wysoko towarowe, produkujące dużo i nowocześnie są nadal rzadkością (5 gospodarstw). Znaczna część gospodarstw prowadzi produkcję przy niskim nawożeniu mineralnym, niskim zużyciu chemicznych środków ochrony roślin, także wykorzystaniu małej ilości pasz przemysłowych w żywieniu zwierząt gospodarskich.

W ogólnej strukturze upraw dominujące znaczenie mają zboża, które zajmują 70% powierzchni wszystkich zasiewów i są uprawiane z mniejszą lub większą intensywnością na obszarze całej gminy. Decydujące znaczenie mają mieszanki uprawiane na paszę, później pszenica, a w dalszej kolejności jęczmień i żyto.

Drugie miejsce w strukturze zasiewów zajmuje kukurydza z 19% udziałem, której największe arealy upraw w poszczególnych wsiach występują na obszarach charakteryzujących się lepszymi warunkami glebowymi (południowa i środkowo-wschodnia część gminy). Szczególnie jest to widoczne w Starym Wołowie, Pełczynie, Uskorzu Wielkim, Łososiowicach i Lipnicy, gdzie odsetek upraw zajmuje przynajmniej 60% powierzchni wszystkich zasiewów.

Pozostałe uprawy w skali gminy mają znaczenie marginalne, sięgające kilku procent powierzchni. Uprawa ziemniaków w większości wsi zajmuje do 10% powierzchni. W kilkunastu miejscowościach na podobnym poziomie 10% kształtują się wielkości arealów zajmowanych przez rzepak i buraki cukrowe.



PRACOWNIA PROJEKTOWO-USŁUGOWA „GAMA” s.c.
ZBIGNIEW GAŁUSZKA, KRZYSZTOF MULARCZYK

55-120 OBORNIKI ŚLĄSKIE; UL. H. POBOŻNEGO 12 tel/fax (071) 351 52 30
www.ppugama.z.pl e-mail: ppugama@op.pl

Na terenie gminy hodowla zwierząt prowadzona jest głównie w gospodarstwach indywidualnych, z wyjątkiem bydła, które jest hodowane również w trzech przedsiębiorstwach rolnych zlokalizowanych na terenie Gminy Wołów. Średnio przypada 13 krów na ha użytków rolnych.

5.2. Przemysł i usługi

Gmina ma charakter przemysłowo – usługowo – rolniczy z dobrze rozwiniętym sektorem leśnym. Zakłady produkcji przemysłowej występujące na terenie gminy w większości skupione są na obszarze miasta. Na obszarach wiejskich przeważają obiekty hodowlane i inne związane z produkcją rolną. Istniejące przedsiębiorstwa mają charakter lokalny.

Usługi rzemiosła występują przede wszystkim w mieście i jego najbliższym otoczeniu. Związane są przede wszystkim z blacharstwem, mechaniką pojazdową, budownictwem i stolarstwem. Istnieje kilkanaście punktów świadczących takie usługi i w większości posiadają charakter niewielkich obiektów.

Usługi handlowe są stosunkowo dobrze rozwinięte. W gminie funkcjonuje dom towarowy, kilka pawilonów handlowych oraz kilkanaście mniejszych placówek. Są to na ogół prywatne sklepy z artykułami spożywczo - przemysłowymi (duża część tych obiektów to usługi wbudowane w parterach domów jednorodzinnych). Najwięcej obiektów handlowych znajduje się na terenie miasta Wołów. Stan techniczny obiektów handlowych jest na ogół dobry.

Usługi gastronomii są słabo rozwinięte, a standard usług jest zróżnicowany. Znaczna ilość punktów usługowych posiada charakter typowo lokalny i służy obsłudze miejscowej ludności, dotyczy to w szczególności terenów wiejskich. Uwzględniając niezbyt duże zapotrzebowanie na tego typu usługi, należy stwierdzić, że są one wystarczające. Wyjątek stanowią miasto Wołów oraz wieś Lubiąż, gdzie ze względu na większy popyt oraz elementy atrakcyjne turystycznie bazę gastronomiczną należy poszerzyć.

6. Uwarunkowania wynikające z systemów infrastruktury społecznej

6.1. Oświata i wychowanie

Na terenie miasta i gminy Wołów działają cztery szkoły gimnazjalne, w tym:

- Zespół Szkół Publicznych w Lubiążu, Publiczne Gimnazjum, ul. Wojska Polskiego 3,
 - Publiczne Gimnazjum nr 1 w Wołowie, ul. Komuny Paryskiej 18,
 - Zespół Szkół Publicznych w Wołowie, Publiczne Gimnazjum nr 2, ul. Trzebnicka 14,
 - Zespół Szkół Społecznych w Wołowie, Niepubliczne Gimnazjum, ul. Zaulek Zielony 20
- oraz 8 szkół podstawowych 6-cio klasowych:
- Zespół Szkół Publicznych w Wołowie, Szkoła Podstawowa nr 1, ul. Trzebnicka 14,
 - Szkoła Podstawowa nr 2 w Wołowie, ul. Chopina 10,
 - Szkoła Podstawowa w Warzęgowie, Warzęgowo 15,

- Szkoła Podstawowa w Starym Wołowie,
- Szkoła Podstawowa w Mojęcicach, ul. Wołowska 4,
- Szkoła Podstawowa w Krzydlinie Wielkiej, Krzydlina Wielka 27a,
- Zespół Szkół Publicznych w Lubiążu, Szkoła Podstawowa, ul. Wojska Polskiego 3,
- Zespół Szkół Społecznych w Wołowie, Niepubliczna Szkoła Podstawowa, ul. Kościuszki 17.

Gmina Wołów oferuje również opiekę przedszkolną realizowaną przez:

- Przedszkole nr 1 „Chatka Puchatka” w Wołowie,
- Przedszkole nr 2 „Słoneczko” w Wołowie,
- Przedszkole nr 3 w Lubiążu.

Obecnie istniejąca sieć szkolna odpowiada potrzebom mieszkańców i jest optymalna z punktu widzenia logistyki dowozów i finansowania działalności oświatowej przez gminę. Wypracowany system oświaty uwzględnia faktyczne zapotrzebowanie wynikające z założeń reformy oświaty i analizy danych demograficznych.

Gmina, w kontekście wyrównywania szans młodzieży wiejskiej, nie zamierza inwestować w szkolnictwo ponadgimnazjalne, wskazując na szkolnictwo zlokalizowane w ośrodkach miejskich.

6.2. Służba zdrowia i opieka społeczna

W zakresie lecznictwa zamkniętego gmina Wołów obsługiwana jest przez Szpital Powiatowy przy ul. Inwalidów Wojennych nr 26 w Wołowie. Opieka zdrowotna otwarta sprawowana jest przez cztery punkty publicznej opieki zdrowotnej:

- dwa ośrodki zdrowia,
- dwie przychodnie,
- kilka prywatnych gabinetów lekarskich i stomatologicznych.

W gminie funkcjonują również apteki i punkt apteczny oraz żłobki.

6.3. Kultura

Realizacją zadań w zakresie upowszechniania kultury, rekreacji i innych form aktywności zajmuje się Wołowski Ośrodek Kultury z siedzibą przy ul. Sikorskiego 6 w Wołowie. W jego skład wchodzi:

- Wołowski Ośrodek Kultury,
- Dom Kultury w Lubiążu (filia WOK).

WOK Prowadzi działalność kulturalną o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, co jest ważnym elementem promocji miasta w regionie, kraju i za granicą. Adresowana jest ona do różnych grup odbiorców: dzieci, młodzieży, osób starszych.

Na obszarze gminy działa również Miejska i Gminna Biblioteka Publiczna (MiGBP) z siedzibą przy ul. Sikorskiego 8 w Wołowie. Placówka ta nadzoruje pracę czterech filii bibliotecznych znajdujących się w:

- Mojęcicach,
- Pełczynie,
- Lubiążu i
- Starym Wołowie.

Biblioteka posiada zbiory o charakterze uniwersalnym, obejmujące literaturę piękną dla dzieci, młodzieży i dorosłych, literaturę popularno-naukową, zbiory muzyczne, czasopisma. Zbiory są wypożyczane na zewnątrz i udostępniane na miejscu.

6.4. Sport i rekreacja

Usługi sportu i rekreacji reprezentowane są na terenie gminy jedynie przez miejski basen, kąpielisko oraz wiejskie i przyszkolne boiska sportowe. Pod tym względem gmina jest niedoinwestowana (brak przede wszystkim ośrodków wypoczynku świątecznego, hal sportowych, kortów tenisowych itp.).

7. Uwarunkowania wynikające z systemów infrastruktury technicznej

7.1. Układ komunikacyjny

Układ ważniejszych dróg na obszarze gminy jest promienisty, większość z nich skupia się w Wołowie. Sieć komunikacyjną gminy tworzą:

- **drogi wojewódzkie** (ogólna długość na obszarze gminy - ok. 72,5 km, w tym ok. 13,5 km w granicach miasta):
 - 334 - odchodzi od drogi 338 w Moczydlinie Dworskiej, przez Konary, Krzelów, do Jemielna; klasa drogi - Z,
 - 338 - odchodzi od drogi 344 w Kawicach, przez most na Odrze w Lubiążu, Wołów, Wińsko do Załęcza (i dalej do Leszna); klasa drogi - G,
 - 339 - Wołów – Strupina – Żmigród; klasa drogi - G,
 - 340 - Ścinawa – Wołów – Oborniki Śl. – Trzebnica – Oleśnica; klasa drogi - G,
 - 341 - Prawików (od drogi 338) – Wołów – Brzeg Dolny – Pęgów (droga 342); klasa drogi - Z.
- **drogi powiatowe** pod nadzorem Zarządu Dróg Powiatowych w Wołowie:
 - 1114 D - (Lubiel) gr. pow. górowskiego - Białawy Wielkie - Głębowice – Pełczyn; klasa dr – Z,
 - 1277 D - Wińsko - Smogorzów Wlk. - Pełczyn; klasa drogi – Z,
 - 1279 D - Bożeń - Wróblewo - Pełczyn; klasa drogi – L,
 - 1280 D – Warzęgowo – Pierusza - Aleksandrowice; klasa drogi – L,
 - 1352 D - (Ligoła Strupińska) gr. pow. - Pawłoszewo; klasa drogi – L,
 - 1281 D – Bormaszyn - Tarchalice; klasa drogi – L,
 - 1282 D – Połczyn – Siodłkowice - Mikorzyce; klasa drogi – L,
 - 1283 D - Stary Wołów – Wrzosey - Rudno; klasa drogi – L,
 - 1284 D - Wołów (ul. Garwolska) – Sławowice - Gródek; klasa drogi – Z,
 - 1285 D - dr. wojew. nr 340 - Krzydlina Mała - Zagórzycy; klasa drogi – L,
 - 1286 D – Wołów - ul. Leśna – Krzydlina Mała – Lubiąż - ul. Ks. Wysokiego i Willmanna - dr. woj. nr 338; klasa drogi – Z,
 - 1287 D - Wołów - ul. Uskorska - Uskorski Wielki; klasa drogi – L,
 - 1289 D - dr. woj. 340 Wołów (ul. M. C. Skłodowskiej) – Brzeg Dolny - ul. Dębowa – Aleje Jerozolimskie; klasa drogi – G,
 - 1290 D - dr. nr 1289 D Wołów – Łososiowice – dr. nr 1289 D; klasa drogi – L,
 - 1291 D - dr. woj. 338 Wołów - Stobno - Brzeg Dojny - ul. Naborowska - ul. Mostowa; klasa drogi – Z,

- 1292 D - Lubiąż - skrzyżowanie z dr. nr 1286 D - ul. Legnicka; klasa drogi – L,
 - 1293 D – Lubiąż - ul. Kolejowa – dr. nr 1294 D; klasa drogi – L,
 - 1294 D – Prawików (dr. woj. nr 341)- rz. Odra; klasa drogi – L,
 - 1295 D - Stobno - Pogolewo Wielkie; klasa drogi – L.
- **drogi gminne** uzupełniające sieć dróg powiatowych, służą głównie dla dojazdu do obszarów mieszkaniowych i obsługi rolnictwa.

Przez obszar gminy na kierunku północny-zachód – południowy-wschód przebiega magistralna **linia kolejowa nr 273**: Szczecin – Zielona Góra – Głogów – Wołów – Brzeg Dolny – Wrocław o znaczeniu krajowym. Linia nr 273 zapewnia dogodnie połączenie Wołowa z Brzegiem Dolnym (ok. 10 min jazdy) i Wrocławiem (ok. 45 min jazdy) a także Głogowem (ok. 70 min jazdy).

7.2. Infrastruktura techniczna

7.2.1. Zaopatrzenie w wodę

Wody podziemne na terenie gminy Wołów ujmowane są 42 studniami głębinowymi, z których korzystają wodociągi komunalne, kilka firm i instytucji. Ogólna długość sieci wodociągowej z przyłączami wynosi 224,1 km. Duża ilość znacznie oddalonych od siebie miejscowości, zróżnicowanie morfologiczne terenu gminy i warunki techniczne wpłynęły na konieczność budowy wodociągów grupowych obejmujących po kilka miejscowości. Obecnie zaopatrzenie w wodę mieszkańców gminy prowadzą:

- Przedsiębiorstwo Wodno - Kanalizacyjne w Wołowie Sp. z o.o., które obsługuje ujęcia, stacje uzdatniania i wodociągi w:
 - Wołowie – ujęcie dla miasta Wołowa i wsi Biskupice (Stobienko), Kąty, część południowa Lubiąża, Mojęcice, Prawików Stobno, Rataje, Uskorz Mały, Uskorz Wielki i Zagórzycy;
 - Bożeniu – ujęcie dla wsi Bożeń i Golina;
 - Dębnie – ujęcie dla wsi Boraszyn, Dębno, Rudno, Tarchalice i Wodnicę;
 - Krzydlinie Małej – ujęcie dla wsi Krzydlina Mała, Krzydlina Wielka,
 - Starym Wołowie – ujęcie dla wsi Stary Wołów, Wrzosa;
 - Straszowicach – ujęcie dla wsi Garwół, Miłcz, Miłcz Leśny, Pełczyn, Sławowice, Stęszów, Straszowice, Żychlin.
- Zakłady PCC „Rokita” korzystające z ujęć na terenie Gminy Wołów - zaopatrujące gospodarstwa w Lipnicy, Łososiowicach i Piotroniowicach.
- wodociąg grupowy „Bychowo” należący do Związku Gmin „Bychowo” z siedzibą w Prusicach dostarcza wodę do wsi w północno-wschodniej części Gminy Wołów i obejmuje: Gródek, Łazarowice, Nieszkowice, Mikorzyce, Pawłoszewo, Pieruszę, Proszkowi, Smarków, Strażę, Siodłkowice i Warzęgowo.
- z ujęcia wody w Moczydlnicy Klasztornej Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wińsku zaopatrywane w wodę są: Moczydlnica Dworska i miejscowość Kłopotówka poprzez wodociąg należący do Przedsiębiorstwa Wodno-Kanalizacyjne w Wołowie Sp. z o.o.

Tabela 12. Strefy ochronne ujęć

Lp.	Ujęcie	Decyzje ustanawiające strefy ochronne ujęć			
		Organ zatwierdzający	Data wydania	Nr decyzji	Nr studni głębinowych
1.	Kretowice (w budowie)	Na rzecz gminy Starosta Wołowski	17.01.2007	Nr 13/07	2r, 3r, 4r Ochrona bezpośrednia

		RL.6223-13/06			
2.	Wołów	Starosta Wołowski OŚ-6223/12/200	12.12.2000	Nr 75/2000	1AWbis, 2AWbis, 1z, Iz, IIz, IIIz, 2, 4,5 Ochrona bezpośrednia – studnie j.w. Ochrona pośrednia wewnętrzna – (1AWbis, 1z nieczynne) Ochrona pośrednia zewnętrzna
3.	Lubiąż	Starosta Wołowski OŚ-6223/4/04	29.03.2004	Nr 18/04	2, 3, 7, I, II, III, (nr 1 wyłączona z eksploatacji) Ochrona bezpośrednia
4.	Stary Wołów	Dyrektor RZGW - Wrocław	08.03.2006 04.03.2006	Rozporządzenie Nr 03/2006 Rozporządzenie Nr 11/2006	1, 2a Ochrona bezpośrednia i pośrednia
5.	Bożeń	Urząd Wojewódzki we Wrocławiu	18.12.1998	OŚ.I.62100/34/98	1, 1A Ochrona bezpośrednia
6.	Straszowice	Dyrektor RZGW - Wrocław	25.01.2006 23.03.2006	Rozporządzenie Nr 1/2006 Rozporządzenie Nr 4/2006	1a, 2 Ochrona bezpośrednia i pośrednia
7.	Dębno	Urząd Wojewódzki we Wrocławiu	17.09.1997	OŚ.I.62100/37/97	I, II Ochrona bezpośrednia
8.	Krzydlina Mała	Starosta Wołowski OŚ-6223/8/04	23.06.2004	Nr 39/04	S-1, 2Sz Ochrona bezpośrednia

Sieć wodociągowa i stacje uzdatniania wody są w dobrym stanie technicznym, poza niewielkimi fragmentami starej sieci w samym Wołowie. Trwa rozbudowa Stacji Uzdatniania Wody w Wołowie z przyłączeniem ujęcia w Kretowicach.

7.2.2. Odprowadzanie i oczyszczanie zanieczyszczeń

Sieć kanalizacyjna na terenie gminy obejmuje 85% miasta oraz wsie: Mojęcice, Kąty, Lipnica, Łososiowice, Piotroniowice, Uskorz Mały i Uskorz Wielki. Ścieki odprowadzane są do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni miejskiej w Wołowie, zlokalizowanej w północno-zachodniej części miasta, w pobliżu rzeki Juszka Wołowska. Długość sieci odbierającej ścieki wynosi 73,5 km.

Na terenach wiejskich osobnymi sieciami skanalizowane są fragmenty wsi Lubiąż (długość sieci czynnej 2,2 km) i Bożeń (osiedle) długość 0,9 km. W najbliższych latach planowane jest skanalizowanie całej gminy.

Na terenie gminy funkcjonuje kilka różnego typu oczyszczalni ścieków należących do Gminy Wołów i innych instytucji oraz 22 indywidualne przydomowe oczyszczalnie w obiektach kilku firm i prywatnych właścicieli.

Pozostałe obszary nie posiadają systemowych urządzeń do odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków. W poszczególnych wsiach istnieją jedynie odcinki kanalizacji deszczowej, odprowadzającej wody opadowe do cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych. Najczęściej stosowanymi urządzeniami do usuwania ścieków bytowo-gospodarczych są suche ustępy, bezodpływowe osadniki gnilne okresowo opróżniane (o różnym stopniu technicznym i różnych warunkach eksploatacyjnych) oraz osadniki wykonane jako doły chłonne. Często są również przypadki odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych bezpośrednio do kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych i melioracyjnych.

7.2.3. Energia ciepła

Zaopatrzenie w energię ciepłą na terenie gminy oparte jest na indywidualnych źródłach ciepła lub lokalnych kotłowniach zaopatrujących w ciepło poszczególne budynki mieszkalne, zakłady i szkoły. Do ogrzewania stosuje się

najczęściej paliwa stałe: węgiel i koks. Sporadycznie np. w obiektach użyteczności publicznej, do ogrzewania obiektów stosowany jest olej opałowy lub na terenie miasta - gaz. Coraz częściej stosowane jest również drewno.

7.2.4. Sieć gazowa

Przez zachodnią część gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 250 relacji Aleksandrowice - Szewce. Gazociągiem wysokiego ciśnienia Dn 100, będącym odgałęzieniem od w/w (w rejonie wsi Godzięcin - gm. Brzeg Dolny) następuje dostawa gazu do stacji redukcyjno-pomiarowej zlokalizowanej w obrębie miasta Wołów przy ul. Uskorskiej oraz dalej gazociągiem średniego ciśnienia Dn 150 do stacji redukcyjno-pomiarowej znajdującej się na terenie ogrodów w pobliżu torów PKP.

Zaopatrzenie w gaz miasta Wołowa odbywa się z sieci gazowej niskiego ciśnienia. Rozdzielcza sieć gazowa jest dobrze rozbudowana, jej przekroje wynoszą od Dn 80 do Dn 350.

Mieszkańcy pozostałych miejscowości gminy zaopatrywani są w gaz metodą bezprzewodową.

7.2.5. Gospodarka odpadami stałymi

Gmina Wołów posiada własne składowisko odpadów komunalnych, na którym deponowane są odpady komunalne i częściowo inne niż niebezpieczne pochodzące tylko z terenu gminy. Zlokalizowane jest ono w wyrobisku poeksploatacyjnym kruszywa w odległości 1,5 km na północ od ostatnich zabudowań Wołowa, przy drodze Nr 339, kierunek Strupina - Żmigród. Jest to w pełni nowoczesne składowisko wybudowane zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami. Składowisko ma całkowitą pojemność 820 300 m³ (można składować jeszcze około 432 230 Mg odpadów komunalnych). Obecnie wypełnione jest w około 44%.

Obsługę mieszkańców gminy w zakresie: odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, prowadzenie selektywnej zbiórki i segregacji odpadów oraz obsługę składowiska prowadzi samodzielnie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Wołowie Sp. z o.o. Zebrane odpady przewożone są na teren składowiska w Wołowie, gdzie następuje ich przygotowanie do dalszego recyklingu. Selektywna zbiórka prowadzona jest w dwóch systemach pojemnikowym i workowym.

Powstające na terenie Gminy Wołów odpady niebezpieczne w wyniku bezpośrednich działań (np. demontażu eternitu), jak i po wydzieleniu z odpadów komunalnych (np. baterie) są odbierane przez wyspecjalizowane firmy i wywożone poza teren gminy. W Gminie Wołów nie prowadzi się utylizacji ani recyklingu odpadów niebezpiecznych ani nie przewiduje się takiej działalności w przyszłości.

7.2.6. Sieć energetyczna

Przez obszar gminy przebiegają trzy istniejące linie elektroenergetyczne 100 kV:

- linia S-130 relacji Pasikurów - Wołów,
- linia S-419 relacji Wołów - Ścinawa,
- linia S - 479 relacji Rokita - Czarna, o charakterze tranzytowym.

Znajduje się tu również rozległa sieć elektroenergetyczna SN i nN obejmująca stacje transformatorowe 20/0,4 kV, linie napowietrzne, kablowe, napowietrzno-kablowe SN oraz nN. Wszystkie miejscowości na terenie gminy Wołów mają doprowadzoną energię elektryczną.

7.2.7. Sieć telekomunikacyjna

We wszystkich miejscowościach Miasta i Gminy Wołów mieszkańcy mają dostęp do sieci telekomunikacyjnej.

Problemem jest jednak niska jakość niektórych sieci w kontekście rozwoju internetu szerokopasmowego (brak kompleksowych łączy światłowodowych).

7a. Uwarunkowania uwzględniające zmianę studium, wynikające w szczególności z:

7a.1. Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

W przypadku wprowadzenia zmian w terenach objętych zmianami w obrębie Pełczyn i obrębie Garwól kierunki zagospodarowania w tych obszarach uznaje się je jako tożsame z tymi, które obowiązują w dotychczasowym przeznaczeniu, zagospodarowaniu i uzbrojeniu terenu wskazanym w Uchwale nr XXXIX/253/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 17 stycznia 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów, z uwagi na następujące aspekty:

- **Działki: nr 382/3 – obręb Pełczyn** (jednostka osadnicza pn. Starszowice), **217/1 – obręb Garwól** przeznaczone pod zabudowę publicznymi usługami opieki społecznej są położone korzystnie pod względem komunikacji publicznej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie lokalizacja w bliskim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych zapewnia właściwe uzbrojenie terenów. Przeznaczenie terenów pod usługi opieki społecznej stanowi funkcję uzupełniającą przy rozwoju mieszkalnictwa o rosnącym znaczeniu. Można uznać, że rozwój w kierunku usług opieki społecznej wpisuje się w główne cele rozwoju gminy.
- **Działki nr 679/10, 679/11, 679/12, 679/13, 679/6 - obręb Pełczyn** docelowo przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z możliwością lokalizacji usług stanowią potencjalny rozwój zarówno mieszkalnictwa i usług. Teren położony w jednostce osadniczej – wieś Pełczyn w zasięgu infrastruktury technicznej. Zmiana terenu o przeznaczeniu aktywności gospodarczej na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami stanowi rozwój małej przedsiębiorczości przy jednoczesnym zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych właścicieli nieruchomości. Zmiana przeznaczenia terenu nie wpływa na zmianę dotychczasowych kierunków zagospodarowania.
- **Działka nr 325 – obręb Garwól** położona jest w jednostce osadniczej – wieś Garwól, w bardzo bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Zmiana usługowego przeznaczenia działki na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową nie odbiega od istniejącego kierunku zagospodarowania tej jednostki osadniczej.

7a.2. Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Przewidywane wprowadzenie zmian w przypadkach opisanych w ppk.1) nie spowoduje nowego zaburzenia ładu przestrzennego i wymogów środowiska, potencjalny wpływ zmian na dotychczasowe uwarunkowania jest utożsamiany z potencjalnym wpływem na przeznaczenie terenu przez jego zmianą.

7a.3. Stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

- Zmiana przeznaczenia działek nr: 679/10, 679/11, 679/12, 679/13, 679/6 - obręb Pełczyn oraz działki nr 325 – obręb Garwól nie powoduje zmiany dotychczasowych uwarunkowań, ponieważ potencjalny wpływ zmian na dotychczasowe uwarunkowania jest utożsamiany z potencjalnym wpływem na przeznaczenie terenu przez jego zmianą. Tereny działek położone są poza obszarami przestrzeni produkcji rolnej i leśnej.
- Zmiana przeznaczenia działek nr 382/3 – obręb Pełczyn oraz 217/1 – obręb Garwól, pomimo położenia w terenie rolniczym, nie powoduje zmiany dotychczasowych uwarunkowań, ponieważ potencjalny wpływ zmian na

dotychczasowe uwarunkowania jest utożsamiany z potencjalnym wpływem na przeznaczenie terenu przez jego zmianą. Obszar działek znajduje się poza formami ochrony przyrody. Zachowane mogą zostać obszary leśne i zadrzewione oraz naturalna konfiguracja terenu. Lokalizacja obiektów budowlanych jest możliwa na gruntach kl. V, VI. Położenie terenów gwarantuje zachowanie przyjętych kierunków w zakresie rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów.

7a.4. Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- Zmiana studium dla obszarów działek 382/3 obręb Pelczyn oraz 217/1 – obręb Garwół, położonych poza wszelkimi strefami ochrony konserwatorskiej stąd brak wpływu na zmianę dotychczasowych uwarunkowań, potencjalny wpływ zmian na dotychczasowe uwarunkowania jest utożsamiany z potencjalnym wpływem na przeznaczenie terenu przez jego zmianą.
- Zmiana studium dla terenu działek nr: 679/10, 679/11, 679/12, 679/13, 679/6 – obręb Pelczyn położone w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, nie spowoduje zmiany uwarunkowań dotychczasowych, ponieważ strefy te zostały określone w dotychczasowych uwarunkowaniach, a po zmianie studium w części będą kontynuowane. Wyznaczona zmiana nie ma żadnego wpływu na uwarunkowania.

7a.4a. Rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Gmina nie prowadzi audytu krajobrazowego, na terenie gminy nie określono dotychczas krajobrazów priorytetowych, występują wyłącznie strefy widokowe określone w obecnie obowiązujących uwarunkowaniach. Przewidziane tereny objęte niniejszym opracowaniem położone są poza zasięgiem określonych stref widokowych. Zmiana studium w części nie ma nawet potencjalnego wpływu na uwarunkowania dotychczasowe.

7a.5. Warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Wyznaczane obszary pod usługi z zakresu opieki społecznej oraz pod budownictwo mieszkaniowe nie żadnego wpływu na uwarunkowania dotychczasowe, są tożsame z dotychczasowymi.

7a.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Przewidywane kierunki rozwoju na działkach wskazanych powyżej nie mają żadnego wpływu na uwarunkowania dotychczasowe, ponieważ nie zagrażają bezpieczeństwu ludności i mienia. Tereny objęte zmianą położone są poza obszarami zagrożenia powodziowego.

7a.7. Potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego

- c) możliwości finansowania przez gminę wykonanie sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

zostały przeprowadzone i określone szczegółowo w dziale „ANALIZY SŁUŻĄCE OKREŚLENIU POTRZEB ROZWOJOWYCH MIASTA I GMINY WOŁÓW”

Przeprowadzona analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy Wołów, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wykazała, że tereny przeznaczone pod realizację nowej zabudowy określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tożsame z terenami wyznaczonymi w obowiązującym Studium, są wystarczające i zaspokajają możliwości rozwoju miasta i gminy Wołów, na co najmniej 30 lat, tj. w okresie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7a.8. Stanu prawnego gruntów

Wszystkie grunty objęte niniejszym opracowaniem należą do osób fizycznych będących jednocześnie wnioskodawcami. Stąd brak jakiegokolwiek wpływu na uwarunkowania w studium.

7a.9. Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Tereny objęte zmianą studium położone są poza obszarami wpisanymi do ewidencji zabytków, które wyznaczone zostały w dotychczasowych uwarunkowaniach. Położenie niektórych terenów, objętych niniejszym opracowaniem, w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz w strefie „B” ochrony konserwatorskiej nie wpływają na zmianę kierunków uwarunkowań dotychczasowych. Poza tymi strefami ochrony konserwatorskiej, na obszarze objętym zmianą studium w części nie występują inne tereny chronione, stąd brak wpływu na uwarunkowania.

7a.10. Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarze objętym zmianą studium w części nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, stąd brak wpływu na uwarunkowania.

7a.11. Występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze objętym zmianą studium w części brak udokumentowanych złóż kopalin, wód podziemnych i kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, stąd brak wpływu na uwarunkowania.

7a.12. Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze objętym zmianą studium w części brak terenów górniczych, stąd brak wpływu na uwarunkowania.

7a.13. Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Przewidywane zmiany w studium nie wprowadzają nowych ciągów komunikacyjnych, nie wpływają na zmianę uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami. Gmina sukcesywnie, w miarę posiadania środków, realizuje przyjęte kierunki budowy i rozbudowy ciągów komunikacyjnych wpisanych w obecnie przyjętych uwarunkowaniach. Podobnie się ma w przypadku gospodarki wodno-ściekowej. Teren gminy jest objęty siecią wodociągową oraz częściowo kanalizacją ściekową. Rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnych wpisuje się w dotychczasowe uwarunkowania. Na terenie całej gminy obowiązuje program zbierania i gospodarowania odpadami a wprowadzane zmiany nie będą powodować żadnych zmian w tym zakresie.

7a.14. Zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Przewidywana zmiana studium obejmuje wprowadzenie terenów pod usługi publiczne opieki społecznej.

Zmiana studium w części nie ma wpływu na dotychczasowe uwarunkowania.

7a.15. Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Tereny objęte zmianą położone są poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, stąd zmiana studium w części nie powoduje zmian w przyjętych dotychczas wymaganiach ochrony przeciwpowodziowej.

[7b. SZCZEGÓŁOWE UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – III ZMIANA STUDIUM**7b.1. Stan dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia**

Obszar objęty III zmianą Studium obejmuje tereny rozproszone, zlokalizowane w granicach obrębów Łososiowice, Uskorz Wielki, Uskorz Mały, Piotroniowice, Stary Wołów, Gródek, Miłcz, Pełczyn, Garwół, Stęszów, Stobno, Mojęcice, Bożeń, Moczydnica Dworska, Warzęgowo, Siodlkowice, Wołów, Sławowice, Domaszków, Gliniany, Krzydlina Mała, Krzydlina Wielka, Prawików. Przeważająca część terenów jest niezabudowana i stanowi głównie użytki rolnicze lub leśne. Tereny zlokalizowane w granicach miasta Wołów obejmują m.in. teren istniejącej oczyszczalni ścieków oraz tereny z istniejącą zabudową produkcyjno-usługową. W obrębie Mojęcice granicami III zmiany Studium została objęta część zespołu dworskiego. Na części terenów rolniczych zlokalizowane są zabudowania związane z obsługą produkcji rolniczej lub gospodarcze.

W zakresie uzbrojenia sieciami infrastruktury technicznej, obszary obejmujące tereny zabudowane obsługiwane są z istniejących sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia i sieci wodociągowej. Ponadto przez część terenów przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia, jak również gazociąg wysokiego ciśnienia.

Znaczna część obszarów objętych III zmianą Studium zlokalizowana jest przy drogach gminnych, powiatowych i wojewódzkich.

Na całym obszarze objętym III zmianą Studium obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego – Miasto Wołów – uchwała Nr LIII/328/2013 z dnia 24 października 2013 r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Pełczyn, Warzęgowo, Nieszkowice, Gródek, Pierusza, Pawłoszewo, Łazarzowice, Smarków, Straża, Siodlkowice, Proszkowa, Stęszów – Gmina Wołów – Strefa I – uchwała Nr LIII/329/2013 z dnia 24 października 2013 r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Stary Wołów, Wrzosey, Golina, Bożeń, Moczydlina Dworska, Wróblewo – Gmina Wołów – Strefa II – uchwała Nr LIII/330/2013 z dnia 24 października 2013 r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego – zespołu wsi: Miłcz, Garwół, Sławowice, Mikorzyce – Gmina Wołów – Strefa III – uchwała Nr LIII/331/2013 z dnia 24 października 2013 r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Piotroniowice, Uskorski Wielki, Uskorski Mały, Lipnica, Łososiowice – Gmina Wołów – Strefa IV – uchwała Nr LIII/332/2013 z dnia 24 października 2013 r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Krzydlina Wielka, Krzydlina Mała, Domaszków – Gmina Wołów – Strefa VII – uchwała Nr LIII/335/2013 z dnia 24 października 2013 r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Mojęcice, Stobno – Gmina Wołów – Strefa VIII – uchwała Nr LIII/336/2013 z dnia 24 października 2013 r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Lubiąż, Gliniany, Prawików, Rataje, Zagórzycze – Gmina Wołów – Strefa IX – uchwała Nr LIII/337/2013 z dnia 24 października 2013 r.

7b.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Obszar III zmiany Studium w przeważającej części obejmuje tereny niezabudowane, głównie użytkowane rolniczo, w mniejszej części tereny leśne. Ponadto obszar III zmiany Studium obejmuje:

- w Pełczynie część parku oraz zabudowania produkcyjne jedno lub dwukondygnacyjne, cechujące się dachami dwuspadowymi lub płaskimi,
- w obrębie Wołów oczyszczalnię ścieków, budynki produkcyjne jednokondygnacyjne o dachach płaskich dwuspadowych,
- w Mojęcicach część zespołu dworskiego – budynki gospodarcze z dachami stromymi dwuspadowymi oraz dwa gospodarstwa związane z produkcją rolną z jednokondygnacyjnymi budynkami gospodarczymi i inwentarskimi o dachach dwuspadowych lub płaskich.

Zabudowania produkcyjne i związane z produkcją rolniczą zlokalizowane w obszarze III zmiany Studium w znacznej części są w złym stanie technicznym lub zostały już częściowo rozebrane, pozostały po nich fundamenty.

Zasady kształtowania ładu przestrzennego w gminie, określają plany miejscowe sporządzone dla poszczególnych obszarów. Na obszarze objętym III zmianą Studium obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zostały wymienione w rozdziale 7b.1.

7b.3. Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowana na potrzeby strategii rozwoju gminy

Art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju wskazuje konieczność przeprowadzenia w zakresie strategii rozwoju gminy diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.

Dla Gminy Wołów obowiązuje „Aktualizacja Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Wołów” uchwalona uchwałą nr X/64/2015 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 20 maja 2015 r. Strategia ta zawiera diagnozę strefy społecznej, gospodarczej i przestrzennej. Uwarunkowaniami wynikającymi z tej diagnozy są:

- Położenie geograficzne – bliskość Wrocławia,
- Zabytki kultury materialnej,
- Ponadprzeciętne walory turystyczne i obecne na terenie gminy inwestycje w infrastrukturę turystyczną,
- Przyrost naturalny znacznie powyżej średniej dla województwa i powiatu,
- Rozwój mieszkalnictwa w ostatnich latach,
- System oświaty dostosowany do potrzeb mieszkańców,
- Bogate zaplecze energetyczne,
- Oczyszczalnię ścieków,
- Bogata oferta inwestycyjna, uzbrojone tereny inwestycyjne,

- Znaczący udział terenów leśnych w ogólnej powierzchni gminy,
- Duża powierzchnia obszarów cennych przyrodniczo,
- Peryferyjne położenie względem głównych szlaków komunikacyjnych w aspekcie rozwoju turystyki rowerowej, pieszej, agroturystyki i ochrony przyrody,
- Rozdrobnienie gospodarstw rolnych w aspekcie rozwoju turystyki, agroturystyki, rolnictwa ekologicznego i ochrony przyrody,
- Zły stan techniczny dróg oraz peryferyjne położenie względem głównych szlaków komunikacyjnych (czas dojazdu do Wrocławia),
- Rozdrobnienie gospodarstw rolnych w aspekcie rolnictwa przemysłowego,
- Braki w infrastrukturze dla osób niepełnosprawnych i osób starszych,
- Braki w infrastrukturze rekreacyjno-sportowej,
- Zróżnicowanie przestrzenne pod względem zaopatrzenia w gaz i zanieczyszczenia powietrza – tzw. niska emisja na skutek niskiej jakości paliw grzewczych,
- Ograniczony dostęp do usług na terenach wiejskich,
- Zagrożenie powodziowe,
- Niewystarczający stan bazy noclegowej turystycznej oraz promocji turystycznej gminy.

7b.4. Stan środowiska, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Na obszarze III zmiany Studium przeważają użytki rolne klas III-VI, w mniejszym stopniu pastwiska i łąki. Na przeważającej części gruntów prowadzona jest aktualnie uprawa rolnicza. Część z nich jest odlogowana i porasta roślinnością spontaniczną.

Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

Według regionalizacji przyrodniczo-leśnej, uwzględniającej warunki klimatyczne, obszar położony w granicach III zmiany Studium położony jest w V krainie Śląskiej, w mezoregionach: Obniżenia Ścinawskiego, Pradoliny Wrocławskiej i Wzgórz Trzebnicko-Ostrzeszowskich. Gospodarkę leśną na terenie gminy prowadzą Nadleśnictwo Wołów i Nadleśnictwo Oborniki Śląskie. W granicach obszaru objętego zmianą Studium miejscowo występują niewielkie tereny leśne.

Warunki klimatyczne

Charakterystyka warunków klimatycznych na terenie gminy Wołów, w tym obszarze objętym III zmianą, została określona w rozdziale IV pkt 2.6.

Szata roślinna i świat zwierzęcy

W obszarze III zmiany Studium występują obszary rolnicze oraz zurbanizowane, na których różnorodność przyrodnicza jest niewielka oraz tereny leśne i zieleni parkowej, na których szata roślinna jest bardziej zróżnicowana.

Obszar III zmiany Studium częściowo obejmuje:

- użytek ekologiczny „Dolina Juszki”,
- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Dębniańskie Mokradła,
- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Zagórzyckie Łąki,
- Park Krajobrazowy „Dolina Jezierzycy”.

Tereny zlokalizowane w granicach ww. form ochrony przyrody cechują się bogatszą szatą roślinną oraz różnorodnością świata zwierzęcego. Na tych terenach występują stanowiska roślin i zwierząt chronionych takie jak: bóbr europejski (euroazjatycki), wydra, bąk, błotniak stawowy, derkacz, żuraw, dudek, zimorodek, dzięcioł średni, dzięcioł czarny, świergotek łąkowy, świerszczak, lerka, gąsiorek, srokosz, postojak wiesiołkowiec, papilio machano, żmija zygzakowata, nocek duży. Jak również występują siedliska przyrodnicze: Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*), Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*), Kwaśne dąbrowy.

Jakość powietrza atmosferycznego²

Poziom zanieczyszczeń powietrza w gminie Wołów jest dużo niższy od dopuszczalnego, co nie zmienia faktu, że lokalnie, głównie z powodu niskiej emisji, zanieczyszczenia mogą być uciążliwe dla mieszkańców. Na terenie gminy

² źródło: Program ochrony środowiska dla Gminy Wołów na lata 2016-2018 z perspektywą do roku 2021

nadal funkcjonują urządzenia grzewcze, zarówno indywidualne, jak i komunalne, o niskiej sprawności. Zanieczyszczenia powietrza są uciążliwe lokalnie i pochodzą głównie z tzw. niskiej emisji z przestarzałych technicznie urządzeń grzewczych oraz stosowania niskiej jakości paliw, w tym nielegalnie odpadów. Wzdłuż ruchliwych dróg wojewódzkich i powiatowych w Lubiążu i Prawikowie i w centrum Wołowa, odczuwalnym źródłem emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych jest komunikacja samochodowa.

W obszarze III zmiany Studium nie występują punkty pomiarów jakości powietrza atmosferycznego.

Jakość klimatu akustycznego

Głównym źródłem hałasu na obszarze objętym III zmianą Studium są drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne objęte granicami zmiany Studium lub przylegające do tych granic, generujące hałas o charakterze liniowym. Na obszarze objętym III zmianą nie prowadzi się badań jakości klimatu akustycznego.

Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące

W obszarze objętym III zmianą Studium występuje promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące, którego źródłem są elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokiego i średniego napięcia zlokalizowane w granicach zmiany Studium. Szczegółowe zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi występującymi w otoczeniu linii elektroenergetycznych zostały zapisane w odpowiednich przepisach.

7b.5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Rejestr zabytków

Obszar objęty III zmianą Studium częściowo obejmuje Park dworski w Pelczynie wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/2601/471/W z dnia 29 listopada 1980 r.

Ewidencja zabytków

Obszar objęty III zmianą Studium obejmuje częściowo:

- zespół dworski w Mojęcicach ujęty w ewidencji zabytków, w którego skład wchodzi: pawilon przy moście, oficyna dworska nr 115 – budynek mieszkalny, dom pracowników folwarku nr 107 – budynek mieszkalny, dom pracowników folwarku nr 114 – budynek mieszkalny, dom pracowników folwarku nr 119 – budynek mieszkalny, dom pracowników folwarku nr 120 – budynek mieszkalny, dawny spichlerz dworski – budynek gospodarczy, spichlerz z kieratem – budynek gospodarczy, obora – budynek gospodarczy,
- zespół folwarczny w Kątach, obręb Mojęcice, ujęty w ewidencji zabytków,
- historyczny układ urbanistyczny miasta wraz z przedmieściami.

Pomnik historii

Na obszarze objętym III zmianą Studium nie występują pomniki historii.

Stanowiska archeologiczne

Na obszarze objętym III zmianą Studium zlokalizowane są stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku Studium wraz z numerem AZP. Wykaz wszystkich stanowisk archeologicznych stanowi załącznik B do tekstu Studium.

Dobra kultury współczesnej

Na obszarze objętym III zmianą Studium nie występują dobra kultury współczesnej.

7b.6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych

Dla obszaru objętego III zmianą Studium nie został sporządzony audyt krajobrazowy w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec powyższego nie ma wniosków ani rekomendacji określonych przez audyt.

7b.7. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

Demografia

Prognoza demograficzna dla całej gminy Wołów została zawarta w opracowaniu stanowiącym VIII rozdział tekstu Studium pt. „Analizy służące określeniu potrzeb rozwojowych miasta i gminy Wołów”. Zgodnie z jej ustaleniami liczba mieszkańców gminy w kolejnych latach będzie spadać, od 2013 r. do 2045 r. spadnie o ok. 12%.

Dane dotyczące ruchów naturalnych i migracji dostępne są dla gminy Wołów, zgodnie z danymi GUS zawartymi w Banku Danych Lokalnych. Przyrost naturalny w przeliczeniu na 1000 mieszkańców dla całej gminy Wołów na przestrzeni ostatnich 10 lat utrzymuje się na stałe ujemnym poziomie od -3,82 do -0,04. Również saldo migracji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców było ujemne i wynosiło od -3,52 do -0,35 osób, jedynie w latach 2009, 2010 i 2012 nieznacznie przekroczyło 0 i wyniosło od 0,89 do 2,09.

Zgodnie z danymi GUS liczba bezrobotnych w gminie Wołów wykazuje tendencję spadkową, w przeciągu ostatnich 10 lat stale spada – z 11,9% w 2009 r. do 7,4% w 2019 r.

Polityka poszczególnych państw Unii Europejskiej

Na tym poziomie istotne są działania poszczególnych państw w zakresie kształtowania rynków pracy i ułatwień dla obywateli innych państw Unii w podejmowaniu pracy oraz w zakresie wspierania stałego pobytu na swoim terenie. Pośrednio temat wiąże się kursem wymiany walutowej, decydujący w dużej mierze o opłacalności pracy za granicą. Ten czynnik może w dużej mierze zdecydować o emigracji lub jej braku.

Polityka państwa

Na tym poziomie istotne są działania organów państwa polskiego w zakresie wspierania aktywności zawodowej na terenach rolniczych oraz działania w zakresie wspierania rozrodczości i powiązanych z tym problemów, tj. elastyczność rynku pracy itd. Takie działania są czynnikiem decydującym w dużej mierze o zachowaniach rodzin w zakresie ilości posiadanego potomstwa.

Polityka samorządów

Na tym poziomie istotne są działania samorządów (w szczególności gminy) w zakresie zaspokajania potrzeb społecznych, tj. praca, mieszkalnictwo, bezpieczeństwo, aktywność pozazawodowa itd. (czynnik pośrednio działający na prognozowaną liczbę ludności na terenie gminy poprzez stwarzanie możliwości rozwoju bez konieczności opuszczania gminy oraz poprzez zapewnienie szeroko pojmowanego bezpieczeństwa).

Edukacja

Na obszarze objętym III zmianą Studium nie funkcjonują placówki edukacyjne. Uczniowie uczęszczają głównie do placówek zlokalizowanych na terenie miasta Wołów, ponadto placówki edukacyjne zlokalizowane są w Warzęgowie, Starym Wołowie, Krzydlinie Wielkiej i Krzydlinie Małej.

Opieka medyczna

Na obszarze objętym III zmianą Studium nie funkcjonują obiekty publicznej opieki medycznej. Podstawowa opieka zdrowotna na terenie gminy świadczona jest przez Szpital Powiatowy w Wołowie oraz przychodnie lekarskie.

Kultura i sport

W obszarze III zmiany Studium nie występują obiekty związane z kulturą i sportem.

7b.8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zapewnienie bezpieczeństwa ludności i jej mienia należy do obowiązków policji oraz straży pożarnej, których siedziby zlokalizowane są na obszarze gminy, poza obszarem objętym III zmianą Studium. Na obszarze objętym III zmianą Studium nie ma zakładów zakwalifikowanych do grupy o dużym ryzyku i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

7b.9. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Potrzeby i możliwości rozwoju dla całej gminy Wołów zostały zawarte w opracowaniu stanowiącym VIII rozdział tekstu Studium pt. „Analizy służące określeniu potrzeb rozwojowych miasta i gminy Wołów”.

Analiza potrzeb i możliwości rozwojowych gminy wskazała, że tereny przeznaczone pod realizację nowej zabudowy określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tożsame z terenami wyznaczonymi w obowiązującym Studium, są wystarczające i zaspokajają możliwości rozwoju miasta i gminy Wołów na co najmniej 30 lat, tj. w okresie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a tym samym nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów pod realizację zabudowy innych niż wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych. Możliwe jest wyłącznie wyznaczanie terenów pod zabudowę w granicach wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

7b.10. Stan prawny gruntów

Grunty objęte III zmianą Studium stanowią w większości własność prywatną – osób fizycznych. Ponadto w granicach III zmiany studium ujęte zostały grunty należące do Skarbu Państwa, województwa dolnośląskiego oraz gminy.

Przeanalizowano faktyczne użytkowanie i zagospodarowanie terenów. Faktyczny stan użytkowania odpowiada sytuacji prawnej, mającej swoje odzwierciedlenie w ewidencji gruntów i budynków.

7b.11. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze objętym III zmianą Studium występują następujące formy ochrony przyrody:

- użytek ekologiczny „Dolina Juszeki” utworzony Rozporządzeniem Nr 16 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 1 czerwca 1999 r. w sprawie wprowadzenia indywidualnej formy ochrony przyrody (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 14 poz. 651 z dnia 11.06.1999 r.), dla którego obowiązuje Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 22.08.2002 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne i zespół przyrodniczo krajobrazowy (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 185 poz. 2615 z dnia 02.09.2002 r.). Celem ochrony jest zachowanie kompleksu wilgotnych łąk i zbiorowisk szuwarowych ze stanowiskami rzadkich o chronionych gatunków roślin oraz terenów lęgowych i żerowisk rzadkich w skali kraju przedstawicieli ornitofauny.
- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Dębniańskie Mokradła PLH020002 utworzony Decyzją Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmującą na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C(2007)5043)(2008/25/WE), na terenie którego obowiązuje plan zadań ochronnych przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dębniańskie Mokradła PLH020002 (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2014r. Poz. 1945), zmieniony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 21 września 2017 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dębniańskie Mokradła PLH020002 (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2017 r. Poz. 3919),
- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Zagórzyckie Łąki PLH020053 utworzony Decyzją Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmującą na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2008)8039)(2009/93/WE), na terenie którego obowiązuje plan zadań ochronnych przyjęty Zarządzeniem nr 24 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 29 listopada 2013 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Zagórzyckie Łąki PLH020053,
- Park Krajobrazowy „Dolina Jezierzycy” utworzony Rozporządzeniem Nr 11 Wojewody Wrocławskiego z dnia 12 sierpnia 1994 r. w sprawie utworzenia i ochrony Parku Krajobrazowego „Dolina Jezierzycy” w województwie wrocławskim (Dz. Urz. z 1994 r. Nr 10, poz. 51), dla którego obowiązuje Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Jezierzycy” (Dz. Urz. z 2006 r. Nr 252, poz. 3736) zmienione Rozporządzeniem Nr 18 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 12 listopada 2008 r. zmieniającym Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Jezierzycy”. Dla parku krajobrazowego został ustanowiony plan ochrony Uchwałą Nr XVI/328/11 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 października 2011 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Krajobrazowego „Dolina Jezierzycy” (Dz. Urz. z 2011 r. Nr 250, poz. 4506),

Formy ochrony przyrody wymienione powyżej zostały opisane w rozdziale IV punkt 2.11.

Obszary III zmiany studium położone w obrębach Bożeń i Moczydlnica Dworska w całości, a obszary położone w obrębie Pełczyn w części zlokalizowane są w granicach udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Barycz – Głógów”.

Obszary III zmiany studium położone w obrębie Prawików w całości zlokalizowane są w granicach udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”.

Obszar objęty III zmianą Studium częściowo obejmuje Park dworski w Pełczynie wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/2601/471/W z dnia 29 listopada 1980 r.

7b.12. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarze objętym III zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

7b.13 Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz terenów górniczych

Udokumentowane złoża kopalin oraz tereny górnicze ustalone na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze objętym III zmianą Studium występują udokumentowane złoża kopalin:

- Piotroniowice III (KN 9683) – złożo kruszywa naturalnego, złożo eksploatowane, zasoby geologiczne bilansowe 47 tys. ton, dla którego ustanowiony został teren i obszar górniczy decyzją Nr 1/E/03 Starosty Powiatowego w Wołowie z dnia 17.04.2003 r., zmienioną decyzją Nr 03/Z/2018/GP Starosty Powiatowego w Wołowie z dnia 21.02.2018 r.,
- Piotroniowice V (KN 15911) – złożo kruszywa naturalnego, złożo o zasobach rozpoznanych szczegółowo, zasoby geologiczne bilansowe 345 tys. ton,
- Stary Wołów (KN 18411) – złożo kruszywa naturalnego, złożo o zasobach rozpoznanych szczegółowo, zasoby geologiczne bilansowe 266 tys. ton.

Wody powierzchniowe

Charakterystyka wód powierzchniowych na terenie gminy Wołów, w tym w obszarze objętym III zmianą Studium, została określona w rozdziale IV punkt 2.4.

Jednolite Części Wód Powierzchniowych

Obszar objęty III zmianą Studium położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP):

- RW60001714549 Łacha w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, został oceniony jako silnie zmienione części wód o złym stanie, niezagrożony nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry potencjał ekologicznych i dobry stan chemiczny,
- RW60001714529 Krępa w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, został oceniony jako silnie zmienione części wód o złym stanie, zagrożony nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry potencjał ekologicznych i dobry stan chemiczny,
- RW600017139672 Jezierzycza do Rowu Stawowego w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, został oceniony jako silnie zmienione części wód o złym stanie, niezagrożony nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry potencjał ekologicznych i dobry stan chemiczny,
- RW60001713968 Nieciecza w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, został oceniony jako naturalne części wód o złym stanie, zagrożony nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ekologicznych i dobry stan chemiczny,
- RW6000211511 Odra od Wałów Śląskich do Kanału Wschodniego w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, został oceniony jako silnie zmienione części wód o złym stanie, zagrożony nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry potencjał ekologicznych i dobry stan chemiczny,
- RW600017137729 Młynna w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, został oceniony jako naturalne części wód o złym stanie, zagrożony nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ekologicznych i dobry stan chemiczny.

Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze objętym III zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Wody podziemne

Charakterystyka zasobów wód podziemnych na terenie gminy Wołów, w tym w obszarze objętym III zmianą Studium, została określona w rozdziale IV punkt 2.5.

Obszary III zmiany studium położone w obrębach Bożeń i Moczydlnica Dworska w całości, a obszary położone w obrębie Pelczyn w części zlokalizowane są w granicach udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Barycz – Głogów”.

Obszary III zmiany studium położone w obrębie Prawików w całości zlokalizowane są w granicach udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”.

Obszar objęty III zmianą Studium położony jest na obszarze jednolitych części wód podziemnych:

- Nr JCWPd95, kod PLGW00095, położonym w regionie Środkowej Odry; ocena stanu ilościowego – dobra, ocena stanu chemicznego – słaby, zagrożony nieosiągnięciem celu środowiskowego,
- Nr JCWPd79, kod PLGW600079, położonym w regionie Środkowej Odry; ocena stanu ilościowego – dobra, ocena stanu chemicznego – dobra, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego.

7b.14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Stan systemu komunikacji

Obszar objęty III zmianą Studium obsługiwany jest za pośrednictwem dróg wojewódzkich (DW 338, DW 339 i DW 340), powiatowych i gminnych zlokalizowanych w granicach zmiany Studium lub przylegających do poszczególnych obszarów.

Układ komunikacyjny dla obszaru całej gminy został omówiony w rozdziale IV pkt 7.1.

W obszarze III zmiany Studium, na jego niewielkim fragmencie, zlokalizowany jest teren kolejowy zamknięty.

Zaopatrzenie w wodę

Obszar objęty III zmianą Studium częściowo zaopatrzony jest w wodę z wodociągów przebiegających w drogach przebiegających przez obszar zmiany studium lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Zaopatrzenie w wodę dla obszaru całej gminy zostało omówione w rozdziale IV pkt 7.2.1.

Odprowadzanie ścieków

Część obszaru objętego III zmianą Studium posiada dostęp do kanalizacji sanitarnej przebiegającej wzdłuż dróg zlokalizowanych w obszarze zmiany studium lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie. III zmianą Studium został objęty obszar istniejącej oczyszczalni ścieków.

Odprowadzanie ścieków dla obszaru całej gminy zostało omówione w rozdziale IV pkt 7.2.2.

System elektroenergetyczny

Istniejąca zabudowa w obszarze III zmiany Studium obsługiwana jest przez sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia. Przez obszar III zmiany Studium przebiegają linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia.

System elektroenergetyczny dla całej gminy został omówiony w rozdziale IV pkt 7.2.6.

Gospodarowanie odpadami

Gospodarowanie odpadami w obszarze III zmiany Studium odbywa się zgodnie przepisami odrębnymi oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Wołów.

System gazowniczy

Przez obszar objęty III zmianą Studium przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia.

System gazowniczy dla całej gminy został omówiony w rozdziale IV pkt 7.2.4.

7b.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na obszarze III zmiany Studium, w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym Uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. i opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036 nie występują szczegółowe zadania dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

W sąsiedztwie obszaru III zmiany Studium, w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym Uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. i opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036 ujęte są zadania:

- K23 – Prace na linii kolejowej C-E 59 na odcinku Wrocław Brochów /Grabiszyn – Głogów – Zielona Góra – Rzepin – Szczecin Podjuchy – na terenie województwa dolnośląskiego,
- K173 – Udrożnienie podstawowych ciągów wywozowych z Dolnego Śląska – Prace na linii kolejowej nr 273 na odcinku Wrocław – Głogów.

7b.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Obszar objęty III zmianą Studium zlokalizowany jest poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonymi na mapach zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego, które zostały opracowane w ramach projektu "Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami" (ISOK) przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej PIB – Centra Modelowania Powodzi i Suszy w Gdyni, Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu.

Obszar objęty III zmianą Studium częściowo obejmuje tereny zalane wodami powodziowymi w 1997 r.

Za działania związane z ochroną przeciwpowodziową odpowiada, zgodnie z ustawą Prawo wodne, dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Dla terenów zlokalizowanych w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.]¹

{7c. SZCZEGÓŁOWE UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – IV ZMIANA STUDIUM

7c.1. Stan dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia

Obszar objęty IV zmianą Studium obejmuje tereny rozproszone, zlokalizowane w granicach obrębów Łososiowice, Piotroniowice, Gródek, Pełczyn, Garwól, Stęszów, Warzęgowo, Siodłkowice, Sławowice.

Obszar IV zmiany Studium niemalże w całości stanowi niezabudowane grunty, głównie użytki rolnicze. Na części terenów rolniczych zlokalizowane są zabudowania związane z obsługą produkcji rolniczej lub gospodarcze.

W zakresie uzbrojenia sieciami infrastruktury technicznej, obszary obejmujące tereny zabudowane obsługiwane są z istniejących sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia i sieci wodociągowej. Ponadto przez część terenów przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia, jak również gazociąg wysokiego ciśnienia.

Znaczna część obszarów objętych IV zmianą Studium zlokalizowana jest przy drogach gminnych, powiatowych i wojewódzkich.

Na całym obszarze objętym IV zmianą Studium obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego - Miasto Wołów – uchwała Nr LIII/328/2013 z dnia 24 października 2013r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Pełczyn, Warzęgowo, Nieszkowice, Gródek, Pierusza, Pawłoszewo, Łazarzowice, Smarków, Straża, Siodłkowice, Proszkowa, Stęszów – Gmina Wołów – Strefa I – uchwała Nr LIII/329/2013 z dnia 24 października 2013r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego – zespołu wsi: Miłcz, Garwól, Sławowice, Mikorzyce – Gmina Wołów – Strefa III – uchwała Nr LIII/331/2013 z dnia 24 października 2013r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Piotroniowice, Uskorz Wielki, Uskorz Mały, Lipnica, Łososiowice – Gmina Wołów – Strefa IV – uchwała Nr LIII/332/2013 z dnia 24 października 2013r.,

[¹ – III zmiana studium

7c.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Obszar IV zmiany Studium w przeważającej części obejmuje tereny niezabudowane, głównie użytkowane rolniczo, w mniejszej części tereny leśne. Występują jedynie nieliczne zabudowania.

Zabudowania związane z produkcją rolniczą zlokalizowane w obszarze IV zmiany Studium w znacznej części są w złym stanie technicznym lub zostały już częściowo rozebrane, pozostały po nich fundamenty.

Zasady kształtowania ładu przestrzennego w gminie, określają plany miejscowe sporządzone dla poszczególnych obszarów. Na obszarze objętym IV zmianą Studium obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zostały wymienione w rozdziale 7c.1.

7c.3. Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowana na potrzeby strategii rozwoju gminy

Art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju wskazuje konieczność przeprowadzenia w zakresie strategii rozwoju gminy diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.

Dla Gminy Wołów obowiązuje „Aktualizacja Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Wołów” uchwalona uchwałą nr X/64/2015 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 20 maja 2015 r. Strategia ta zawiera diagnozę strefy społecznej, gospodarczej i przestrzennej. Uwarunkowaniami wynikającymi z tej diagnozy są:

- Położenie geograficzne – bliskość Wrocławia,
- Zabytki kultury materialnej,
- Ponadprzeciętne walory turystyczne i obecne na terenie gminy inwestycje w infrastrukturę turystyczną,
- Przyrost naturalny znacznie powyżej średniej dla województwa i powiatu,
- Rozwój mieszkalnictwa w ostatnich latach,
- System oświaty dostosowany do potrzeb mieszkańców,
- Bogate zaplecze energetyczne,
- Oczyszczalnie ścieków,
- Bogata oferta inwestycyjna, uzbrojone tereny inwestycyjne,
- Znaczący udział terenów leśnych w ogólnej powierzchni gminy,
- Duża powierzchnia obszarów cennych przyrodniczo,
- Peryferyjne położenie względem głównych szlaków komunikacyjnych w aspekcie rozwoju turystyki rowerowej, pieszej, agroturystyki i ochrony przyrody,
- Rozdrobnienie gospodarstw rolnych w aspekcie rozwoju turystyki, agroturystyki, rolnictwa ekologicznego i ochrony przyrody,
- Zły stan techniczny dróg oraz peryferyjne położenie względem głównych szlaków komunikacyjnych (czas dojazdu do Wrocławia),
- Rozdrobnienie gospodarstw rolnych w aspekcie rolnictwa przemysłowego,
- Braki w infrastrukturze dla osób niepełnosprawnych i osób starszych,
- Braki w infrastrukturze rekreacyjno – sportowej,
- Zróżnicowanie przestrzenne pod względem zaopatrzenia w gaz i zanieczyszczenia powietrza – tzw. niska emisja na skutek niskiej jakości paliw grzewczych,
- Ograniczony dostęp do usług na terenach wiejskich,
- Zagrożenie powodziowe,
- Niewystarczający stan bazy noclegowej turystycznej oraz promocji turystycznej gminy.

7c.4. Stan środowiska, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Na obszarze IV zmiany Studium przeważają użytki rolne klas III-VI, w mniejszym stopniu pastwiska i łąki. Na przeważającej części gruntów prowadzona jest aktualnie uprawa rolnicza. Część z nich jest odłogowana i porasta roślinnością spontaniczną.

Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

Według regionalizacji przyrodniczo – leśnej, uwzględniającej warunki klimatyczne, obszar położony w granicach IV zmiany Studium położony jest w V krainie Śląskiej, w mezoregionach: Obniżenia Ścinawskiego, Pradoliny Wrocławskiej i Wzgórz Trzebnicko - Ostrzeszowskich. Gospodarkę leśną na terenie gminy prowadzą

Nadleśnictwo Wołów i Nadleśnictwo Oborniki Śląskie. W granicach obszaru objętego zmianą Studium miejscowo występują niewielkie tereny leśne.

Warunki klimatyczne

Charakterystyka warunków klimatycznych na terenie gminy Wołów, w tym obszarze objętym IV zmianą, została określona w rozdziale IV pkt 2.6.

Szata roślinna i świat zwierzęcy

W obszarze IV zmiany Studium występują obszary rolnicze oraz zurbanizowane, na których różnorodność przyrodnicza jest niewielka oraz tereny leśne i zieleni parkowej, na których szata roślinna jest bardziej zróżnicowana.

Obszar IV zmiany Studium częściowo obejmuje Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Dębniańskie Mokradła – część obszaru zlokalizowanego w Moczydlnicy Dworskiej, nie wprowadza się na tym terenie innego niż istniejące zagospodarowania.

Działka nr ewid. 685/23 i 685/24 obręb Pełczyn

Opisywana działka jest jednolitą powierzchnią pola uprawnego i nie stanowi tym samym miejsca występowania cennych gatunków fauny, a także istotnych koncentracji gatunków pospolitych. Nie odgrywa kluczowej roli dla żerujących ptaków szponiastych. Nie stwierdzono w jej obrębie lokalnych szlaków migracji, na terenie tym nie występują również siedliska rozrodzce płazów. Jej powierzchnia jest stosunkowo nieduża i nie stanowi istotnego łącznika pomiędzy siedliskami dlatego też ewentualne ogrodzenie nie będzie miało istotnego wpływu na przemieszczanie się ssaków o dużych i średnich rozmiarach ciała.

Nie ma przyrodniczych przeciwwskazań do zagospodarowania działki w charakterze farmy fotowoltaicznej. Działanie takie nie będzie miało negatywnego wpływu na walory przyrodnicze gminy.

Działka nr ewid. 390/9 obręb Łososiowice

Opisywana działka nie stanowi miejsca występowania cennych gatunków fauny, a także istotnych koncentracji gatunków pospolitych. Nie odgrywa kluczowej roli dla żerujących ptaków szponiastych. Nie stwierdzono w jej obrębie lokalnych szlaków migracji, a jej powierzchnia jest stosunkowo nieduża dlatego też ewentualne ogrodzenie nie będzie miało istotnego wpływu na przemieszczanie się ssaków o dużych i średnich rozmiarach ciała. Na terenie tym nie występują siedliska rozrodzce płazów.

Bioróżnorodność wzrasta w północno zachodnim fragmencie działki nieużytkowanym rolniczo. W miejscu tym występują nieduże kępy zadrzewień, krzewy oraz naturalna roślinność. W trakcie badań wykazano tu obecność gatunku z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej oraz gatunków objętych ochroną częściową. Z tych powodów zaleca się by instalacja paneli fotowoltaicznych nie była realizowana w tym fragmencie działki co będzie korzystne z punktu widzenia ochrony walorów przyrodniczych gminy.

W ogólny ujęciu nie ma przyrodniczych przeciwwskazań do zagospodarowania części działki w charakterze farmy fotowoltaicznej z wyłączeniem jej północno zachodniego fragmentu (pozostawiono ten fragment działki jako L4). Działanie takie nie będzie miało negatywnego wpływu na walory przyrodnicze gminy pod warunkiem realizacji powyższych zaleceń z wyłączeniem północno-zachodniej części działki.

Działka nr ewid. 399/5 obręb Łososiowice

Opisywana działka nie stanowi miejsca występowania cennych gatunków fauny, a także istotnych koncentracji gatunków pospolitych. Nie odgrywa kluczowej roli dla żerujących ptaków szponiastych. Nie stwierdzono w jej obrębie lokalnych szlaków migracji, a jej powierzchnia jest stosunkowo nieduża dlatego też ewentualne ogrodzenie nie będzie miało istotnego wpływu na przemieszczanie się ssaków o dużych i średnich rozmiarach ciała. Na terenie tym nie występują siedliska rozrodzce płazów.

W ogólny ujęciu nie ma przyrodniczych przeciwwskazań do zagospodarowania działki w charakterze farmy fotowoltaicznej. Działanie takie nie będzie miało negatywnego wpływu na walory przyrodnicze gminy.

Działka nr ewid. Obręb Stęszów 193/1

Opisywana działka jest jednolitą powierzchnią pola uprawnego i nie stanowi tym samym miejsca występowania cennych gatunków fauny, a także istotnych koncentracji gatunków pospolitych. Nie odgrywa kluczowej roli dla żerujących ptaków szponiastych. Nie stwierdzono w jej obrębie lokalnych szlaków migracji, na terenie tym nie występują również siedliska rozrodzce płazów. Jej powierzchnia jest stosunkowo nieduża i nie stanowi istotnego łącznika pomiędzy siedliskami dlatego też ewentualne ogrodzenie nie będzie miało istotnego wpływu na przemieszczanie się ssaków o dużych i średnich rozmiarach ciała.

Nie ma przyrodniczych przeciwwskazań do zagospodarowania działki w charakterze farmy fotowoltaicznej. Działanie takie nie będzie miało negatywnego wpływu na walory przyrodnicze gminy.

Działka nr ewid. Siodłkowice 115/1

Opisywana działka jest jednolitą powierzchnią pola uprawnego i nie stanowi tym samym miejsca występowania cennych gatunków fauny, a także istotnych koncentracji gatunków pospolitych. Nie odgrywa kluczowej roli dla żerujących ptaków szponiastych. Nie stwierdzono w jej obrębie lokalnych szlaków migracji, na terenie tym nie występują również siedliska rozrodcze płazów. Jej powierzchnia jest stosunkowo nieduża i nie stanowi istotnego łącznika pomiędzy siedliskami dlatego też ewentualne ogrodzenie nie będzie miało istotnego wpływu na przemieszczanie się ssaków o dużych i średnich rozmiarach ciała.

Nie ma przyrodniczych przeciwwskazań do zagospodarowania działki w charakterze farmy fotowoltaicznej. Działanie takie nie będzie miało negatywnego wpływu na walory przyrodnicze gminy.

Działka nr ewid. obręb Gródek 55/3

Opisywana działka jest jednolitą powierzchnią pola uprawnego i nie stanowi tym samym miejsca występowania cennych gatunków fauny, a także istotnych koncentracji gatunków pospolitych. Nie odgrywa kluczowej roli dla żerujących ptaków szponiastych. Nie stwierdzono w jej obrębie lokalnych szlaków migracji, na terenie tym nie występują również siedliska rozrodcze płazów. Jej powierzchnia jest stosunkowo nieduża i nie stanowi istotnego łącznika pomiędzy siedliskami dlatego też ewentualne ogrodzenie nie będzie miało istotnego wpływu na przemieszczanie się ssaków o dużych i średnich rozmiarach ciała.

Nie ma przyrodniczych przeciwwskazań do zagospodarowania działki w charakterze farmy fotowoltaicznej. Działanie takie nie będzie miało negatywnego wpływu na walory przyrodnicze gminy.

Działki nr ewid. Warzęgowo 69/3 oraz Siodłkowice 79/1, 81

Opisywany kompleks działek jest jednolitą powierzchnią pola uprawnego i nie stanowi tym samym miejsca występowania cennych gatunków fauny, a także istotnych koncentracji gatunków pospolitych. Nie odgrywa kluczowej roli dla żerujących ptaków szponiastych. Nie stwierdzono w jego obrębie lokalnych szlaków migracji, na terenie tym nie występują również siedliska rozrodcze płazów. Jej powierzchnia jest stosunkowo nieduża i nie stanowi istotnego łącznika pomiędzy siedliskami dlatego też ewentualne ogrodzenie nie będzie miało istotnego wpływu na przemieszczanie się ssaków o dużych i średnich rozmiarach ciała.

Nie ma przyrodniczych przeciwwskazań do zagospodarowania działek w charakterze farmy fotowoltaicznej. Działanie takie nie będzie miało negatywnego wpływu na walory przyrodnicze gminy.

Działka nr ewid. 178/32 obręb Garwół

Opisywana działka jest jednolitą powierzchnią pola uprawnego i nie stanowi tym samym miejsca występowania cennych gatunków fauny, a także istotnych koncentracji gatunków pospolitych. Nie odgrywa kluczowej roli dla żerujących ptaków szponiastych. Nie stwierdzono w jej obrębie lokalnych szlaków migracji, na terenie tym nie występują również siedliska rozrodcze płazów. Jej powierzchnia jest stosunkowo nieduża i nie stanowi istotnego łącznika pomiędzy siedliskami dlatego też ewentualne ogrodzenie nie będzie miało istotnego wpływu na przemieszczanie się ssaków o dużych i średnich rozmiarach ciała.

Nie ma przyrodniczych przeciwwskazań do zagospodarowania działki w charakterze farmy fotowoltaicznej. Działanie takie nie będzie miało negatywnego wpływu na walory przyrodnicze gminy.

Jakość powietrza atmosferycznego³

Poziom zanieczyszczeń powietrza w gminie Wołów jest dużo niższy od dopuszczalnego, co nie zmienia faktu, że lokalnie, głównie z powodu niskiej emisji, zanieczyszczania mogą być uciążliwe dla mieszkańców. Na terenie gminy nadal funkcjonują urządzenia grzewcze, zarówno indywidualne, jak i komunalne, o niskiej sprawności. Zanieczyszczenia powietrza są uciążliwe lokalnie i pochodzą głównie z tzw. niskiej emisji z przestarzałych technicznie urządzeń grzewczych oraz stosowania niskiej jakości paliw, w tym nielegalnie odpadów. Wzdłuż ruchliwych dróg wojewódzkich i powiatowych w Lubiążu i Prawikowie i w centrum Wołowa, odczuwalnym źródłem emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych jest komunikacja samochodowa.

W obszarze IV zmiany Studium nie występują punkty pomiarów jakości powietrza atmosferycznego.

Jakość klimatu akustycznego

Głównym źródłem hałasu na obszarze objętym IV zmianą Studium są drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne objęte granicami zmiany Studium lub przylegające do tych granic, generujące hałas o charakterze liniowym. Na obszarze objętym IV zmianą nie prowadzi się badań jakości klimatu akustycznego.

³ Źródło: Program ochrony środowiska dla Gminy Wołów na lata 2016-2018 z perspektywą do roku 2021

Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące

W obszarze objętym IV zmianą Studium występuje promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące, którego źródłem są elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokiego i średniego napięcia zlokalizowane w granicach zmiany Studium. Szczegółowe zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi występującymi w otoczeniu linii elektroenergetycznych zostały zapisane w odpowiednich przepisach.

7c.5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**Rejestr i ewidencja zabytków**

W obszarze objętym IV zmianą Studium nie wystąpią obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków ani ujęte w ewidencji zabytków.

Pomnik historii

Na obszarze objętym IV zmianą Studium nie występują pomniki historii.

Stanowiska archeologiczne

Na obszarze objętym IV zmianą Studium zlokalizowane są stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku Studium wraz z numerem AZP. Wykaz wszystkich stanowisk archeologicznych stanowi załącznik B do tekstu Studium.

Dobra kultury współczesnej

Na obszarze objętym IV zmianą Studium nie występują dobra kultury współczesnej.

7c.6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych

Dla obszaru objętego IV zmianą Studium nie został sporządzony audyt krajobrazowy w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec powyższego nie ma wniosków ani rekomendacji określonych przez audyt.

7c.7. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem**Demografia**

Prognoza demograficzna dla całej gminy Wołów została zawarta w opracowaniu stanowiącym VIII rozdział tekstu Studium pt. „Analizy służące określeniu potrzeb rozwojowych miasta i gminy Wołów”. Zgodnie z jej ustaleniami liczba mieszkańców gminy w kolejnych latach będzie spadać, od 2013 r. do 2045 r. spadnie o ok. 12%.

Dane dotyczące ruchów naturalnych i migracji odstępne są dla gminy Wołów, zgodnie z danymi GUS zawartymi w Banku Danych Lokalnych. Przyrost naturalny w przeliczeniu na 1000 mieszkańców dla całej gminy Wołów na przestrzeni ostatnich 10 lat utrzymuje się na stałe ujemnym poziomie od -3,82 do -0,04. Również saldo migracji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców było ujemne i wynosiło od -3,52 do -0,35 osób, jedynie w latach 2009, 2010 i 2012 nieznacznie przekroczyło 0 i wyniosło od 0,89 do 2,09.

Zgodnie z danymi GUS liczba bezrobotnych w gminie Wołów wykazuje tendencję spadkową, w przeciągu ostatnich 10 lat stale spada – z 11,9% w 2009 r. do 7,4% w 2019 r.

Polityka poszczególnych państw Unii Europejskiej

Na tym poziomie istotne są działania poszczególnych państw w zakresie kształtowania rynków pracy i ułatwień dla obywateli innych państw Unii w podejmowaniu pracy oraz w zakresie wspierania stałego pobytu na swoim terenie. Pośrednio temat wiąże się kursem wymiany walutowej, decydujący w dużej mierze o opłacalności pracy za granicą. Ten czynnik może w dużej mierze zdecydować o emigracji lub jej braku.

Polityka państwa

Na tym poziomie istotne są działania organów państwa polskiego w zakresie wspierania aktywności zawodowej na terenach rolniczych oraz działania w zakresie wspierania rozrodczości i powiązanych z tym problemów tj. elastyczność rynku pracy itd. Takie działania są czynnikiem decydującym w dużej mierze o zachowaniach rodzin w zakresie ilości posiadanego potomstwa.

Polityka samorządów

Na tym poziomie istotne są działania samorządów (w szczególności gminy) w zakresie zaspokajania potrzeb społecznych tj. praca, mieszkalnictwo, bezpieczeństwo, aktywność pozazawodowa itd. (czynnik pośrednio działający na prognozowaną liczbę ludności na terenie gminy poprzez stwarzanie możliwości rozwoju bez konieczności opuszczania gminy oraz poprzez zapewnienie szeroko pojmowanego bezpieczeństwa).

Edukacja

Na obszarze objętym IV zmianą Studium nie funkcjonują placówki edukacyjne. Uczniowie uczęszczają głównie do placówek zlokalizowanych na terenie miasta Wołów, ponadto placówki edukacyjne zlokalizowane są w Warzęgowie, Starym Wołowie, Krzydlinie Wielkiej i Krzydlinie Małej.

Opieka medyczna

Na obszarze objętym IV zmianą Studium nie funkcjonują obiekty publicznej opieki medycznej. Podstawowa opieka zdrowotna na terenie gminy świadczona jest przez: Szpital Powiatowy w Wołowie oraz przychodnie lekarskie.

Kultura i sport

W obszarze IV zmiany Studium nie występują obiekty związane z kulturą i sportem.

7c.8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zapewnienie bezpieczeństwa ludności i jej mienia należy do obowiązków policji oraz straży pożarnej, których siedziby zlokalizowane są na obszarze gminy, poza obszarem objętym IV zmianą studium. Na obszarze objętym IV zmianą studium nie ma zakładów zakwalifikowanych do grupy o dużym ryzyku i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

7c.9. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Potrzeby i możliwości rozwoju dla całej gminy Wołów zostały zawarte w opracowaniu stanowiącym VIII rozdział tekstu Studium pt. „Analizy służące określeniu potrzeb rozwojowych miasta i gminy Wołów”.

Analiza potrzeb i możliwości rozwojowych gminy wskazała, że tereny przeznaczone pod realizację nowej zabudowy określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tożsame z terenami wyznaczonymi w obowiązującym Studium, są wystarczające i zaspokajają możliwości rozwoju miasta i gminy Wołów na co najmniej 30 lat, tj. w okresie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a tym samym nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów pod realizację zabudowy innych niż wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych. Możliwe jest wyłącznie wyznaczanie terenów pod zabudowę w granicach wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

7c.10. Stan prawny gruntów

Grunty objęte IV zmianą Studium stanowią w większości własność prywatną - osób fizycznych.

Przeanalizowano faktyczne użytkowanie i zagospodarowanie terenów. Faktyczny stan użytkowania w większości odpowiada sytuacji prawnej, mającej swoje odzwierciedlenie w ewidencji gruntów i budynków, za wyjątkiem działki nr 166/3 obręb Piotroniowice, gdzie część działki nie jest użytkowana zgodnie z zapisem z EGIB.

7c.11. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze objętym IV zmiany Studium występuje Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Dębniańskie Mokradła PLH020002 utworzony Decyzją Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmującą na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C(2007)5043)(2008/25/WE), na terenie którego obowiązuje plan zadań ochronnych przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dębniańskie Mokradła PLH020002 (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2014r. Poz. 1945), zmieniony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 21 września 2017r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dębniańskie Mokradła PLH020002 (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2017r. Poz. 3919).

Obszar Natura 2000 zostały opisany w rozdziale IV punkt 2.11.

Obszary IV zmiany studium położone w obrębie Pełczyn w części zlokalizowane są w granicach udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Barycz - Głogów”.

7c.12. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarze objętym IV zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

7c.13 Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz terenów górniczych**Udokumentowane złoża kopalin oraz tereny górnicze ustalone na podstawie przepisów odrębnych**

Na obszarze objętym IV zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Wody powierzchniowe

Charakterystyka wód powierzchniowych na terenie gminy Wołów, w tym w obszarze objętym IV zmianą Studium, została określona w rozdziale IV punkt 2.4.

Jednolite Części Wód Powierzchniowych

Obszar objęty IV zmianą Studium położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP):

- RW60001714549 Łacha w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, został oceniony jako silnie zmienione części wód o złym stanie, niezagrożony nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry potencjał ekologicznych i dobry stan chemiczny,
- RW60001714529 Krępa w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, został oceniony jako silnie zmienione części wód o złym stanie, zagrożony nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry potencjał ekologicznych i dobry stan chemiczny,
- RW600017139672 Jezierzycza do Rowu Stawowego w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, został oceniony jako silnie zmienione części wód o złym stanie, niezagrożony nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry potencjał ekologicznych i dobry stan chemiczny.

Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze objętym IV zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Wody podziemne

Charakterystyka zasobów wód podziemnych na terenie gminy Wołów, w tym w obszarze objętym IV zmianą Studium, została określona w rozdziale IV punkt 2.5.

Obszary IV zmiany studium położone obrębie Pełczyn w części zlokalizowane są w granicach udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Barycz - Głogów”.

Obszar objęty IV zmianą Studium położony jest na obszarze jednolitych części wód podziemnych:

- Nr JCWPd95, kod PLGW00095, położonym w regionie Środkowej Odry; ocena stanu ilościowego - dobra, ocena stanu chemicznego – słaby, zagrożony nieosiągnięciem celu środowiskowego,
- Nr JCWPd79, kod PLGW600079, położonym w regionie Środkowej Odry; ocena stanu ilościowego - dobra, ocena stanu chemicznego – dobra, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego.

7c.14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**Stan systemu komunikacji**

Obszar objęty IV zmianą Studium obsługiwany jest za pośrednictwem dróg wojewódzkich (DW 334, DW 338, DW 339 i DW 340), powiatowych i gminnych zlokalizowanych w granicach zmiany Studium lub przylegających do poszczególnych obszarów.

Układ komunikacyjny dla obszaru całej gminy został omówiony w rozdziale IV pkt 7.1.

Zaopatrzenie w wodę

Obszar objęty IV zmianą Studium częściowo zaopatrzony jest w wodę z wodociągów przebiegających w drogach przebiegających przez obszar zmiany studium lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Zaopatrzenie w wodę dla obszaru całej gminy zostało omówione w rozdziale IV pkt 7.2.1.

Odprowadzanie ścieków

Część obszaru objętego IV zmianą Studium posiada dostęp do kanalizacji sanitarnej przebiegającej wzdłuż dróg zlokalizowanych w obszarze zmiany studium lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Odprowadzanie ścieków dla obszaru całej gminy zostało omówione w rozdziale IV pkt 7.2.2.

System elektroenergetyczny

Istniejąca zabudowa w obszarze IV zmiany Studium obsługiwana jest przez sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia. Przez obszar IV zmiany Studium przebiegają linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia.

System elektroenergetyczny dla całej gminy został omówiony w rozdziale IV pkt 7.2.6.

Gospodarowanie odpadami

Gospodarowanie odpadami w obszarze IV zmiany Studium odbywa się zgodnie przepisami odrębnymi oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Wołów.

System gazowniczy

Przez obszar objęty IV zmianą Studium przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia.

System gazowniczy dla całej gminy został omówiony w rozdziale IV pkt 7.2.4.

7c.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na obszarze IV zmiany Studium, w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym Uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. i opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036 nie występują szczegółowe zadania dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

W sąsiedztwie obszaru IV zmiany Studium, w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym Uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. i opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036 ujęte są zadania:

- K23 - Prace na linii kolejowej C-E 59 na odcinku Wrocław Brochów /Grabiszyn - Głogów – Zielona Góra - Rzepin - Szczecin Podjuchy - na terenie województwa dolnośląskiego,
- K173 - Udrożnienie podstawowych ciągów wywozowych z Dolnego Śląska - Prace na linii kolejowej nr 273 na odcinku Wrocław - Głogów.

7c.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Obszar objęty IV zmianą Studium zlokalizowany jest poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonymi na mapach zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego, które zostały opracowane w ramach projektu "Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami" (ISOK) przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej PIB - Centra Modelowania Powodzi i Suszy w Gdyni, Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu.

Za działania związane z ochroną przeciwpowodziową odpowiada, zgodnie z ustawą Prawo wodne, dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.²

V. KIERUNKI ROZWOJU MIASTA I GMINY WOŁÓW**8. Kierunki rozwoju gminy****8.1. Wizja Miasta i Gminy Wołów**

^{}2 – IV zmiana studium

Wołów - gmina nowoczesna i przyjazna dla przedsiębiorczych.
Gmina atrakcyjna turystycznie i kulturowo, o czystym środowisku naturalnym,
zapewniająca swoim mieszkańcom wysoki standard życia.

8.2. Główne cele rozwoju

Zasadniczym celem, jaki stawia przed sobą gmina jest uzyskanie takiej struktury rozwoju społeczno-gospodarczego, która w harmonijny, zrównoważony sposób wykorzysta walory naturalne, gospodarcze, przyrodnicze i kulturowe gminy oraz jej zasoby ludzkie - dla poprawy życia mieszkańców. Realizacja tego celu wymagać będzie podjęcia szeregu szczegółowych przedsięwzięć inwestycyjnych, organizacyjnych i planistycznych, w wyniku których dokonane zostaną zmiany w poszczególnych sektorach działania samorządu lokalnego oraz zainteresowanych grup społecznych.

Osiągnięcie pożądaných zamierzeń będzie możliwe dzięki realizacji następujących celi strategicznych i szczegółowych:

Cele strategiczne	Zadania szczegółowe
Wysoki standard życia mieszkańców	Nowoczesna infrastruktura techniczna
	Oferta edukacyjna dostosowana do rynku pracy
	Wysoki poziom usług medycznych
	Czyste środowisko naturalne
	Opieka społeczna dla potrzebujących
	Bezpieczeństwo mieszkańców
Nowoczesna gospodarka i rozwinięta turystyka	Korelacja budowy infrastruktury technicznej z rozwojem przedsiębiorczości
	Dziedzictwo kulturowe i walory przyrodnicze podstawą rozwoju turystyki
	Dywersyfikacja funkcji obszarów wiejskich
	Nowoczesny sektor małych i średnich przedsiębiorstw
	Wizerunek gminy o dynamicznej gospodarce i atrakcyjnej turystycznie
Gmina Wołów kulturalnym sercem powiatu	Rewitalizacja zabytków kultury materialnej
	Nowoczesna baza placówek kultury
	Oferta kulturalna i zaangażowanie mieszkańców w rozwój kultury

8.3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Ustalenia zawarte w tej części niniejszego dokumentu wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego i lokalne zasady zagospodarowania terenu gminy. Nie ma tu jednak ścisłego przesądzenia o granicach zainwestowania i użytkowania terenu, co powinno być dokładniej określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W studium zostały określone kierunki i generalne zasady zagospodarowania poszczególnych obszarów gminy. Zmiana studium zawiera również elementy

postulowane i zalecane, które warto wprowadzić, aby właściwie określać i realizować politykę przestrzenną gminy w zgodzie z ładem przestrzennym, poszanowaniem i zachowaniem wartości środowiska naturalnego i kulturowego.

Z uwagi istniejące uwarunkowania, przewiduje się, że główną funkcją gminy Wołów pozostaje rolnictwo, zaś głównymi funkcjami miasta: mieszkalnictwo i usługi (w tym: obsługa administracyjna).

Funkcjami uzupełniającymi o stale rosnącym znaczeniu będą:

- rekreacja (w związku z atrakcyjnymi terenami leśnymi i przyrodniczymi, stosunkowo niedużą odległością od dużej aglomeracji miejskiej i dogodnymi połączeniami komunikacyjnymi w regionie),
- działalność usługowo - produkcyjna (strefy aktywności gospodarczej).

8.3.1. Tereny mieszkaniowe

Gmina posiada bardzo atrakcyjne tereny pod rozwój budownictwa jednorodzinnego, głównie ze względu na walory przyrodniczo-krajobrazowe. Duże znaczenie ze względu na rozwój mieszkalnictwa ma objęcie terenu gminy planem rozbudowy sieci kanalizacyjnej oraz innych mediów.

Tereny mieszkaniowe postuluje się realizować przede wszystkim jako budownictwo jednorodzinne i zagrodowe w powiązaniu z istniejącą siecią osadniczą. Rozwój nowoprojektowanych terenów należy prowadzić poprzez dopełnienie i intensyfikację istniejącej tkanki. Na nowych terenach rozwojowych przyrost zabudowy powinien również mieć charakter sukcesywny, oparty na dostępności do istniejącej sieci drogowej i sieci infrastruktury technicznej.

Zabudowa mieszkaniowa powinna uwzględniać ograniczenia wynikające z uciążliwości lokalizowania obiektów mieszkalnych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg kołowych dużym natężeniu ruchu samochodowego oraz obszarów przemysłowych. Pod uwagę winny być brane również ograniczenia związane z występowaniem obszarów cennych przyrodniczo i kulturowo oraz terenów zagrożonych zalewaniem lub podsiąkaniem wód powodziowych.

W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, produkcji nieuciążliwej oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

8.3.2. Turystyka

Na terenie gminy przewiduje się znaczny rozwój usług turystyki, wypoczynku sportu i rekreacji w oparciu o istniejące walory przyrodnicze i kulturowe np.: duże kompleksy leśne w zachodniej części gminy odznaczające się dużym stopniem naturalności (Park Krajobrazowy „Dolina Jezierzycy”, Rezerwat „Odrzyska”, walory o charakterze krajoznawczym łączące się z miejscowościami, w których występują bardziej interesujące zabytki architektury (np.: Lubiąż), rzeka Odra posiadająca spore walory krajobrazowo - przyrodnicze i inne. Zakłada się aktywny rozwój różnego rodzaju form wypoczynku, a przede wszystkim sportów rowerowych. Ze względu na dobrą bazę i duże tradycje rolnicze, spore nadzieje na ożywienie wiąże się także ze sportami konnymi. Pożądane jest wprowadzanie na terenie gminy wszelkich form agroturystyki rozumianej jako zorganizowany sposób spędzania czasu w zagrodach wiejskich.

Wzrasta zapotrzebowanie na turystykę weekendową. Rośnie popularność bazy pobytowej o rozbudowanych funkcjach: ośrodki rekreacyjno - wypoczynkowe, sportowe, turystyki zdrowotnej, o bardzo atrakcyjnych i różnorodnych programach. Atrakcje naturalne wzmacniane przez atrakcje specjalne w tym celu budowane stanowią dziś niezwykle dochodowy rodzaj przemysłu turystyczno-rozrywkowego.

Bogate i zróżnicowane walory krajobrazowe i przyrodnicze pasma Odry sprzyjają uprawianiu turystyki wypoczynkowej i krajoznawczej na tym obszarze. Głównym kierunkiem rozwoju turystyki w tym rejonie jest edukacja ekologiczna i popularyzacja ochrony przyrody – zielone szkoły, kursy, szkolenia oraz ośrodki edukacji ekologicznej, powstawanie tras i ścieżek dydaktycznych. Coraz popularniejszą formą spędzania czasu wolnego jest foto lub video safari. Znakomitymi miejscami w paśmie Odry, dla tego typu zainteresowań, są obszary chronione, jak również lasy łęgowe i grądowe. Największe skupisko lasów znajduje się w obszarze pomiędzy Lubiążem a Malczycami.

Do priorytetów w paśmie Odry należy również rozwój turystyki wodnej (sporty wodne, kajakarstwo, wioślarstwo, sporty motorowodne, żeglarstwo). Istotnym elementem rozwoju turystyki wodnej jest rozwój infrastruktury umożliwiającej pływanie łodziami, kajakami i rejsy statków wycieczkowych oraz doprowadzenie do odpowiedniej czystości wód w akwenach. Szczególnie ważne jest utworzenie z zespołu klasztornego w Lubiążu wielofunkcyjnego ośrodka turystycznego wraz z budową przystani dla żeglugi pasażerskiej.

Należy jednak pamiętać o ochronie przed nadmierną penetracją najcenniejszych obszarów przyrodniczych (lasy łęgowe, starorzecza Odry, ostoje ptactwa wodnego, tereny objęte ochroną rezerwatową itp.). Ważne jest aby kształtowanie turystyki odbywało się w poszanowaniu środowiska, a baza turystyczna powinna być lokalizowana wyłącznie na obrzeżach cennych przyrodniczo obszarów.

8.3.3. Tereny gospodarczo - usługowe

Głównym czynnikiem rozwoju gospodarczego gminy jest stosunkowo dobre położenie względem szlaków komunikacyjnych, powiatowa ranga ośrodka miejskiego jakim jest Wołów a także niewielka odległość od dużej aglomeracji miejskiej (Wrocław). W studium wyznacza się obszary pod rozwój przemysłu, produkcji i usług, które mogą być przeznaczone pod ewentualne bazy transportowe i przeładunkowe oraz centra logistyczne i parki maszynowe. Kilka z wyznaczonych rejonów spełnia wszelkie kryteria dla funkcjonowania lokalnych inkubatorów przedsiębiorczości, parków przemysłowych lub technologicznych.

Parki przemysłowe i technologiczne stanowią strategiczne instrumenty rozwoju dla gmin, przyczyniając się do tworzenia nowych miejsc pracy, przyciągają inwestorów krajowych i zagranicznych, wspierają rozwój lokalnych firm, są także istotnym argumentem w pozyskiwaniu funduszy strukturalnych UE. Połączenie na terenie gminy Wołów parku przemysłowego z parkiem technologicznym stworzy znakomite warunki do wykreowania Gminy Wołów, jako ważnego ośrodka, kreującego rozwój gospodarczy na terenie Dolnego Śląska, a położenie przygraniczne stwarza dodatkowe warunki do rozwoju współpracy gospodarczej w wymiarze międzynarodowym. W ramach Parku winien również funkcjonować Inkubator Przedsiębiorczości i blok funduszy wspierających powstawanie i rozwój przedsiębiorstw. Park winien pełnić również funkcje kulturowe i stymulować rozwój usług turystycznych.

Wobec silnej konkurencji poszczególnych samorządów w walce o nowych inwestorów podstawowym elementem rozstrzygającym o konkretnej lokalizacji zakładu/firmy jest kompleksowe przygotowanie terenów pod działalność gospodarczą. Dotyczy to głównie odpowiednio położonych i uzbrojonych działek budowlanych/inwestycyjnych, na których bez problemów technicznych i administracyjnych można wybudować w szybkim czasie obiekty służące produkcji lub usługom. Dlatego też bardzo istotnym jest, aby to gmina, po wytypowaniu obszarów pod inwestycje zewnętrzne (ze wskazaniem dopuszczalnych sektorów i branż), sukcesywnie przygotowała odpowiednie wyposażenie infrastrukturalne w ich otoczeniu (energia elektryczna, sieci telekomunikacyjne, drogi dojazdowe, wodociągi i kanalizacja).

8.3.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Niezbędnym czynnikiem aktywizacji poszczególnych obszarów gminy jest poprawa stanu technicznego istniejącej infrastruktury drogowej, komunalnej oraz społecznej, jak również wdrażanie nowych rozwiązań w tym zakresie. Studium zakłada systematyczny, równoległy z zagęszczaniem sieci osadniczej oraz liczbą inwestycji rozwój infrastruktury technicznej. W szczególności objęcie wszystkich siedlisk dostępem do wodociągu i kanalizacji. Zakłada się zwiększenie sieci energetycznej oraz rozbudowanie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych. Na terenie gminy dopuszcza się budowę masztów telefonicznych. Przewiduje się zwiększenie liczby abonentów, przez zwiększenie liczby przyłączy i modernizację (w miarę potrzeb) centrali telefonicznych.

Realizacja takich przedsięwzięć jest podstawą do szybszego oraz kompleksowego rozwoju lokalnego poprzez przyciąganie nowych inwestorów i wzmocnienie konkurencyjności firm istniejących. Jednocześnie ma ona służyć poprawie jakości życia mieszkańców. Kompleksowa poprawa stanu infrastruktury technicznej, przy jednoczesnym umiejętnym wykorzystaniu przyrodniczych i środowiskowych atutów gminy, jest również czynnikiem determinującym rozwój turystyki weekendowej i urlopowej.

Infrastruktura komunikacyjna

Studium zakłada rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, a w szczególności:

- projektowaną Obwodnicę Aglomeracji Wrocławskiej,
- ~~[rezerwę terenu pod projektowane północno-obejście miasta Wołowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 340 oraz uzyskanie docelowo na całym odcinku drogi pełnych parametrów kl. „G”. Przebieg pozostałej części obwodnicy Wołowa, łączącej drogę wojewódzką nr 340 z drogą wojewódzką 338 i 340 od strony południowej, nie został wskazany w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego,]~~¹
- rezerwę terenu pod projektowane obejście m. Lubiąż i Rataje w ciągu drogi wojewódzkiej nr 338, uzyskanie docelowo na całym odcinku drogi pełnych parametrów kl. „G”,
- rezerwę terenu pod projektowane obejście m. Prawików w ciągu drogi wojewódzkiej nr 341,

Zasady rozwoju infrastruktury drogowej:

- przewiduje się możliwość modernizacji dróg publicznych na terenie gminy z dostosowaniem ich do warunków wynikających z obowiązujących przepisów, w tym: obejścia miejscowości, poszerzenia przekroju poprzecznego, korekty nienormatywnych łuków, przebudowę skrzyżowań, budowę zatok autobusowych itp.,
- przy głównych trasach (przy drogach wojewódzkich) należy wykonać parkingi z podstawowym wypożyczeniem obsługi podróżnych w tym parkingi dla pojazdów ciężarowych oraz wzbogacić liczbę stacji paliw,
- przy lokalizowaniu zabudowy na terenach sąsiadujących z drogami publicznymi należy uwzględnić strefy ograniczonego użytkowania terenu tj.:
 - strefę wyłączoną z wszelkiej działalności budowlanej - określoną przepisami ustawy drogach publicznych - (Dz.U.00.71.838),
 - strefę uciążliwości dróg dotyczącą obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - strefę uciążliwości drogi:

¹ – III zmiana studium

- strefa uciążliwości drogi jest to pas terenu narażony na szkodliwe działanie hałasu, spalin i innych elementów toksycznych. Odległości granicy tej strefy od krawędzi jezdni w uzależnieniu od średniorocznej wielkości natężeń ruchu na drodze wynoszą od 50 do 200m.

Lokalizacja budynków w tej strefie wymaga zastosowania w obiektach zabezpieczeń wymaganych odpowiednimi przepisami prawa budowlanego – Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 02.75.960 z późn. zm.) lub założenia elementów osłonowo-ekranujących staraniem Inwestora danego obiektu.

- ważniejsze zasady do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:
 - przy drogach wojewódzkich i powiatowych (o ile jest to możliwe także przy gminnych) przechodzących przez tereny zabudowane należy wykonać jedno lub obustronne chodniki, w miarę możliwości oddzielone pasem zieleni,
 - na obszarach wiejskich należy przyjąć ograniczenie projektowanej nowej zabudowy (zwłaszcza mieszkaniowej) wzdłuż głównych dróg tranzytowych, które z zasady powinny omijać tereny zurbanizowane i przeznaczone do urbanizacji,
 - elementy obsługi ruchu drogowego (stacji: paliw, warsztaty, motele, parkingi itp.) należy lokalizować poza obszarem zabudowanym na odcinkach prostych dróg z zabezpieczeniem normatywnych warunków widoczności poziomej i pionowej w obszarze podłączenia do drogi głównej.

Zasady rozwoju infrastruktury kolejowej:

- lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej musi uwzględniać zagrożenia związane ruchem kolejowym, takie jak drgania, wibracje i hałas,
- składowanie i zwałowanie mas ziemnych i skalnych pochodzących z eksploatacji złóż na terenach eksploatacji powierzchniowej w sąsiedztwie linii kolejowej, nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego (pylenie itp.),
- wszystkie nowoprojektowane obiekty w sąsiedztwie linii kolejowej muszą być uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej, którym na terenie gminy Wołów jest PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych we Wrocławiu.

Infrastruktura techniczna

Zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

zaopatrzenie w gaz

- dopuszcza się możliwość modernizacji i rozbudowy istniejącej sieci gazowej,
- rozbudowa rozdzielczej sieci gazowej oraz przyłączenie nowych odbiorców może odbywać się w uzgodnieniu z operatorem sieci, w oparciu o obowiązujące Prawo Energetyczne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych dostarczenia paliwa gazowego przez przedsiębiorstwo energetyczne,
- dla terenu stacji redukcyjno - pomiarowej obowiązuje strefa ochronna taka jak dla gazociągu ją zasilającego (mierzona od urządzeń technologicznych stacji),
- wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z przepisami szczególnymi, obowiązuje strefa ochronna wyznaczona przez odległości podstawowe zredukowane w wielkości 15 m licząc od gazociągu,

- strefa ochronna sieci gazowej wysokiego ciśnienia stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację,
- ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

elektroenergetyka:

- dopuszcza się możliwość eksploatacji i modernizacji elementów sieci elektroenergetycznej oraz możliwości jej odbudowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od linii elektroenergetycznych,
- wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV wyznacza się obszary szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego (o szerokości 30 m po 15 m od osi linii w obu kierunkach), w obrębie których obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu,
- dla zaopatrzenia w energię elektryczną nowych obszarów przewidzianych do zainwestowania niezbędna będzie budowa nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV, linii zasilających kablowych i napowietrzno-kablowych 20 kV oraz sieci rozdzielczej nN.

telekomunikacja:

- dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i w nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej,
- zakłada się objęcie gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej,
- zakłada się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i w regionie.

8.4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego

8.4.1. Polityka ochrony środowiska

Zasoby przyrody muszą podlegać skutecznej ochronie we wszystkich jej komponentach w oparciu o obowiązujące przepisy. Zagadnieniem szczególnej wagi jest ochrona zasobów wód podziemnych i powierzchniowych, a także większych ujęć wody. Warunkiem skutecznej ich ochrony jest racjonalne wykorzystanie zasobów dyspozycyjnych wód, proekologiczne inwestycje oraz konsekwentne działania administracyjne na rzecz porządkowania gospodarki wodno-ściekowej zlewni rzek.

W celu zapewnienia właściwej ochrony walorów naturalnych niezbędne będzie zastosowanie się do następujących podstawowych zasad:

- zgodnie z zapisami Uchwały nr XVI/328/11 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 października 2011 r. w sprawie ustanowienia **planu ochrony dla Parku Krajobrazowego „Dolina Jezierzycy”** w celu eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych Parku w granicach gminy Wołów obowiązują następujące ustalenia:
 - w terenach wskazanych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, jako tereny produkcji rolnej, zaleca się wyłącznie zabudowę związaną z gospodarką rolną, o ile lokalizacja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi,

- przy realizacji nowego zainwestowania należy dążyć do nierozpraszania obiektów; w pierwszej kolejności należy uzupełniać istniejące zagospodarowanie oraz lokalizować zabudowę wzdłuż istniejących dróg,
- zaleca się wzmożenie nadzoru i kontroli w zakresie zachowania lub przywracania ładu przestrzennego w krajobrazie oraz stały nadzór nad przestrzeganiem przepisów prawnych dotyczących budownictwa i gospodarki przestrzennej,
- zaleca się budynki w formie architektonicznej nawiązującej do tradycji architektonicznej regionu w oparciu o analizę urbanistyczno-architektoniczną sporządzaną w trakcie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- w celu zapewnienia właściwej ochrony walorów naturalnych studium wprowadza nowe użytki ekologiczne i rezerваты:
 - rezerwat „Boraczyńskie Oczka”,
 - użytk ekologiczny „Turzycowisko nad Niecieczą”,
 - użytk ekologiczny „Stawy Gancarz”,
 - użytk ekologiczny „Krzydlińskie Łąki”,
 - użytk ekologiczny „Rudniański Łęg”,
 - użytk ekologiczny „Żurawie Mokradło”,
- zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej wewnątrz systemu obszarów chronionych,
- zachowanie różnorodności ekologicznej,
- wzmożona ochrona zasobów środowiska (gleby, lasy i zadrzewienia, wody otwarte, torfowiska, bagna itp.) oraz naturalnej konfiguracji terenu (skarpy, krawędzie tarasów, formy wydymowe i inne),
- oparcie miejscowego rolnictwa na kryteriach ekologicznych,
- preferencje w przeznaczeniu terenów na cele rekreacyjne (dla form publicznych form rekreacji),
- zwiększenie obszarów leśnych i zadrzewionych zwłaszcza w obrębie gruntów słabych i zawodnych w uprawie rolniczej,
- utrzymanie wód w najwyższych obowiązujących klasach czystości oraz podnoszenia retencji wodnej w każdej postaci (zbiorniki wodne, zabiegi fitomelioracyjne itp.),
- rekultywacja terenów o obniżonych walorach przyrodniczych,
- wzbogacenie i naturyzacja oraz przestrzenna integracja małych form krajobrazowych (zadrzewienia śródpolne i przydrożne, małe oczka wodne itp. elementy wytwarzające lokalne kanały ekotonowe) na obszarach monokultur rolnych, gdzie zalesienia ze względu na jakość gleb są raczej niemożliwe,
- ochrona i odtwarzanie możliwie jak najszerszych korytarzy ekologicznych i roślinnych pasów ochronnych spełniających funkcję izolacyjną wzdłuż cieków aby zmniejszyć możliwość spływu powierzchniowego zanieczyszczeń do wód powierzchniowych,
- pozostawienie wzdłuż cieków, wolne od zabudowy pasy terenów o szerokości 5 m (licząc od górnej krawędzi koryt potoków) w celu umożliwienia administratorom cieków wykonywania prac remontowych,
- realizacja projektów zmierzających do ochrony zbiorników wód podziemnych położonych na terenie gminy,

- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujących do chwili sporządzenia przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego obszary położone między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w którym wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, a także wyspy i przymuliska, obowiązują przepisy szczególne, zakazujące m.in.:
 - lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyszczać wody,
 - prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
 - wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
 - sadzenia drzew i krzewów,
 - zmiany ukształtowania terenu,
 - składowania materiałów
 - wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód.

8.4.2. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej

Zakłada się ochronę istniejących lasów. Gospodarka leśna prowadzona według planów urządzenia lasów zgodnie z zasadami proekologicznej gospodarki leśnej. Ustala się zasadę nie przeznaczania terenów istniejących lasów na cele nieleśne. Przewiduje się możliwość wprowadzenia zalesień i dolesień niewielkich terenów, na obszarach nieurbanizowanych, na gruntach niskich klas w sąsiedztwie istniejących lasów. Szczegółowe kierunki dolesień wskazano na rysunku zmiany studium.

Studium określa ochronę zadrzewień alejowych wzdłuż dróg, zadrzewień śródpolnych oraz wzdłuż otwartych powierzchni wodnych i cieków. Zakłada się również zachowanie, ochronę i bieżącą konserwację istniejących parków, zieleńców i skwerów, a także wprowadzanie nowej zieleni izolacyjnej w obszarach istniejącej i planowanej zabudowy przemysłowo – składowej.

8.4.3. Warunki aerosanitarne

Przewiduje się ograniczenie emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, powstających głównie w związku z ogrzewaniem węglem. Zakłada się modernizację zakładów w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów i norm. Postuluje się wprowadzanie odnawialnych źródeł energii (energia z biomasy, energia wiatru, energia słońca) lub mało uciążliwych czynników grzewczych - gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna. W przypadku ogrzewania opartego na paliwach stałych, postuluje się stosowanie urządzeń o niskiej emisji substancji szkodliwych oraz paliw stałych o niskiej zawartości siarki.

8.4.4. Gospodarka wodna

Zakłada się poprawę jakości zasobów wód gruntowych i powierzchniowych w obszarze gminy poprzez:

- budowę systemu kanalizacji sanitarnej,
- ochronę istniejących terenów bagiennych i podmokłych położonych w sąsiedztwie cieków wodnych stanowiących naturalne pasy ochronne i oczyszczające wody powierzchniowe.

Ponadto, ustanawia się zakaz zasypywania, osuszania i zanieczyszczania naturalnych zbiorników wodnych. Istniejące w gminie ciek wodne i rzeki należy chronić przed ich przebudową i regulacją. Tereny podsiąkające i zalewowe w sąsiedztwie cieków wodnych oraz rzek należy pozostawić jako tereny zalewowe bez prawa zabudowy. Zakazuje się wprowadzania inwestycji mogących zaburzyć stosunki wodne, a przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia.

Należy prowadzić racjonalną gospodarkę wodną pozwalającą na ograniczenie zużycia wody. Zakłada się działania zapobiegające ponad normatywnym poborom wód.

Zakazuje się wprowadzania ścieków (bytowych, komunalnych, przemysłowych) do cieków wodnych oraz rowów. Wprowadza się obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych w granicach działki przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej lub innego odbiornika. Przede wszystkim działania zapobiegawcze zanieczyszczeniu wód powinny polegać na egzekwowaniu przestrzegania przepisów sanitarnych przez inwestorów i zakłady przemysłowe.

Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych kanalizacją gminną. Do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni.

8.4.5. Gospodarka odpadami

Nadrzędnym celem polityki w zakresie gospodarki odpadami jest skuteczna segregacja wytwarzanych odpadów, zapobieganie powstawaniu odpadów przez rozwiązanie problemu odpadów „u źródła”, odzyskiwanie surowców i ponowne wykorzystanie odpadów oraz bezpieczne dla środowiska końcowe unieszkodliwianie odpadów niewykorzystanych.

Aby doprowadzić do poprawy sytuacji w zakresie gospodarowania odpadami należy:

- podjąć działania w kierunku edukacji ekologicznej,
- ustanowić pobieranie z góry zryczałtowanej opłaty rocznej za zapewnienie usługi usuwania odpadów (taki sposób poboru opłat spowoduje nawyk legalnego usuwania odpadów).

W celu określenia działań zmierzających do poprawy sytuacji w zakresie gospodarowania odpadami należy zastosować gminny program gospodarki odpadami.

8.5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Do najważniejszych celów polityki przestrzennej zaliczyć należy zachowanie unikalnych wartości środowiska kulturowego oraz przeciwdziałanie przeobrażeniom struktury i sposobom zagospodarowania, które mogą stanowić zagrożenie dla jego wyjątkowych walorów, składających się na tożsamość regionu.

Działania w obrębie środowiska kulturowego służyć mają jego ochronie i kształtowaniu, niejednokrotnie uzupełniać je będą zadania rehabilitacyjne i rewitalizujące. Działania te poprzedzone muszą być rozpoznaniem zasobów i identyfikacją uwarunkowań.

Zasadą polityki przestrzennej jest integracja działań na rzecz ochrony i kształtowania wartości kulturowych z działaniami na rzecz ochrony i kształtowania wartości środowiska naturalnego.

Przedmiotem tej polityki są układy urbanistyczne, zespoły i obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych (wpisane do rejestru zabytków) oraz pozostałe reprezentujące wysokie walory kulturowe, w tym figurujące w ewidencji konserwatorskiej.

Główne kierunki ochrony wartości kulturowych to:

- tworzenie warunków zintegrowanej ochrony przyrody i dziedzictwa kulturowego,
- kształtowanie nowych wartości kulturowych i przyrodniczych,
- wykorzystanie istniejącego dziedzictwa w celu zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej i promocji turystycznej, wzmacniającej jego szanse rozwojowe.

Ich realizacja wymaga respektowania zasad:

- wynikających z istniejących przepisów prawa powszechnego:
 - ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków,
 - ochrony stanowisk archeologicznych ujętych w rejestrze,
 - ochrony zabytków ujętych w ewidencji konserwatorskiej,
 - ochrony przyrody i krajobrazu,
- wynikających z przyjętego prawa lokalnego.

Studium zakłada kształtowanie harmonijnego, współczesnego krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem uwarunkowań i tradycji historycznych oraz regionalnych, a na obszarach krajobrazu zdegradowanego rewaloryzację tych terenów.

Ustala się ochronę istniejących zabytków na terenie Miasta i Gminy Wołów. Ochroną objęte zostaną:

- wskazane stanowiska archeologiczne,
- zabytki wpisane do rejestru zabytków,
- zabytki będące w ewidencji konserwatorskiej,
- tereny o cennych walorach kulturowo – krajobrazowych, dla których określono strefy ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują wymogi konserwatorskie przytoczone w punkcie 3-cim niniejszego opracowania, dotyczącym uwarunkowań historyczno-kulturowych.

Dla terenów zabytkowych stanowisk archeologicznych w planach miejscowych należy przewidzieć strefy ochrony konserwatorskiej, w obszarze których należy ustalać działania zapobiegające zniszczeniu zabytków archeologicznych, umożliwiające ich zbadanie i ewentualne przeznaczenie terenu pod inwestycje.

W planach miejscowych określi się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, strefy ochrony konserwatorskiej, oraz strefy ochrony ekspozycji obiektów szczególnie cennych. W przypadku sporządzania planu miejscowego dla działki bądź działek sąsiadujących z obiektem wpisanym do rejestru zabytków, lub ewidencji konserwatorskiej należy uwzględnić sąsiedztwo obiektu zabytkowego. W planach miejscowych określi się również zasady ochrony ekspozycji zabytków, lokalizacji nowych budynków ich wysokości i kolorystyki elewacji dachów.

8.6. Polityka społeczna gminy

Studium nie zakłada konieczności zwiększenia ilości obiektów publicznych (kultury, oświaty czy zdrowia), gdyż ich ilość na terenie gminy jest zadowalająca. Niezbędna jest jednak ich modernizacja, rozbudowa i doposażenie w niezbędne urządzenia specjalistyczne. Przewiduje się natomiast dalszy rozwój usług komercyjnych i rekreacyjnych dla ludności miejscowej. Rozwój infrastruktury społecznej w zakresie usług przewidziany jest w terenach zabudowy mieszkaniowej brutto, szczególnie w centrach wsi oraz na terenie miasta w tworzących się miejscach koncentracji usług.

W zakresie turystyki i rekreacji na terenie gminy Wołów konieczne jest umiejętne wykorzystanie wspianiałych walorów przyrodniczych oraz niewątpliwych ciekawostek historycznych regionu w taki sposób, aby po uzupełnieniu sieci istniejących obiektów turystycznych ożywić ten sektor i skierować ciekawą ofertę dla gości z poza gminy. Najważniejsze kroki jakie należy podjąć w gminie Wołów w sektorze turystyki i rekreacji to:

- stworzenie spójnego planu promocji turystycznej gminy przy współudziale zainteresowanych gremiów i organizacji społecznych,
- wyznaczanie, uzbrojenie i reklamowanie terenów pod budownictwo letniskowe we wsiach otoczonych lasami lub z nimi sąsiadującymi, a także na terenach gdzie istnieją lub mogą powstać atrakcyjne zbiorniki wodne,
- rozbudowa istniejących szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych o trasy lokalne (lub alternatywne), które udostępnią turystom kolejne obszary gminy,
- wyposażenie istniejących i planowanych tras turystycznych w odpowiednią infrastrukturę,
- uaktywnienie turystyki weekendowej połączonej z wędkarstwem, grzybobraniami,
- wsparcie organizacyjne dla mieszkańców zamierzających utworzyć gospodarstwa agroturystyczne albo inne obiekty związane z turystyką i rekreacją (np. ośrodki jazdy konnej, punkty gastronomiczne lub informacyjne, campingi) poprzez promocję na stronach internetowych, ułatwienia w procedurach urzędowych itp.

8.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów krajowych

Inwestycje celu publicznego zarówno o znaczeniu lokalnym jak i ponadlokalnym nie zostały do niniejszego Studium zgłoszone. Przyjąć zatem należy, że na terenie gminy dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8.8. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Brak jest jakichkolwiek wytycznych i wskazań ze strony organów administracji geologicznej o przewidywanym wykorzystaniu istniejących złóż. Wobec powyższego studium nie przewiduje zmian stanu istniejącego.

8.9. Obszary pomników zagłady i stref ochronnych oraz obowiązujące dla nich ograniczenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. nr 41, poz. 412 oraz z 2002 roku nr 113, poz. 984 i nr 153, poz. 1271)

Na obszarze Miasta i Gminy Wołów nie znajdują się obszary pomników zagłady i stref ochronnych.

8.10. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na obszarze gminy Wołów przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji wymagają tereny związane z obecną i przyszłą eksploatacją surowców mineralnych, która wiąże się z silną ingerencją i degradacją walorów przyrodniczo-krajobrazowych środowiska w tych rejonach. Dla terenów tych przewiduje się rolny, leśny lub wodny kierunek rekultywacji.

8.11. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze miasta i gminy Wołów nie wstępują tereny zamknięte.

8.12. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

W ramach terenów objętych studium nie przewiduje się wskazania dodatkowych obszarów problemowych, których zakresu nie wyczerpano by we wcześniejszych ustaleniach.

8.13. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze Miasta i Gminy Wołów wyznaczono tereny zagrożone zalewem powodziowym przy Q1% oraz zasięg zalewu powodziowego z lipca 1997 roku. Zostały one określone na rysunku Studium.

9. Strefy funkcjonalne struktury przestrzennej**9.1. Wytyczne ogólne**

Istniejące jak i projektowane obszary i strefy rozwoju poszczególnych funkcji zostały określone na rysunku zmiany studium. Posiadają one jednolity kolor i oznaczenie funkcji, jaka im została przypisana.

Obszary i strefy funkcjonalne, zarówno projektowane jak i istniejące, wskazane na rysunku zmiany studium, w ramach określonych funkcji, należy rozpatrywać jako tereny brutto. Oznacza to, że w ramach określonych funkcji na etapie realizacji planów miejscowych, mogą znaleźć się inne funkcje uzupełniające, takie jak np. elementy szczegółowego układu komunikacyjnego, obiektów infrastruktury technicznej czy funkcji uzupełniających. W takim wypadku zgodność planu miejscowego z niniejszą zmianą studium zostaje zachowana.

Zgodne z ustaleniami Studium jest przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych bardziej rygorystycznych (i zawężonych) regulacji niż te, które zostały określone w niniejszym dokumencie; w szczególności dotyczy to ustaleń odnoszących się do przeznaczenia terenów. Dopuszczalny jest też podział określonych w niniejszym Studium funkcjonalnych jednostek terenowych na mniejsze, z bardziej szczegółowo ustalonymi funkcjami („węższymi”) oraz sposobami zagospodarowania (bardziej szczegółowymi lub bardziej rygorystycznymi).

Dopuszcza się, uznając za zgodne z ustaleniami Studium, przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych utrzymania dotychczasowego przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy lub sposobu wykorzystania także na terenach, na których Studium przewiduje ich zmianę.

Dodatkowo założono zróżnicowane ukierunkowanie rozwoju terenów w poszczególnych strefach, przy zachowaniu pewnych zasad planowania, stałych dla całego obszaru gminy:

- dopuszcza się możliwość korekty zasięgu poszczególnych stref na etapie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego,
- dopuszcza się możliwość realizacji celów publicznych w obszarach wszystkich stref, stosownie do potrzeb mieszkańców gminy,

- na terenach rolniczych dopuszcza się realizację zabudowy związanej z działalnością rolniczą,
- dopuszcza się możliwość zachowania dotychczasowego, rolniczego użytkowania w planach miejscowych, na obszarach wszystkich stref.

9.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

9.2.1. Funkcje terenów

Rodzaje obszarów i terenów zainwestowanych i projektowanych:

- **M** - tereny zabudowy mieszkaniowej,
- **U** - tereny zabudowy usługowej,
- **UT** - tereny turystyczno-rekreacyjne,
- **US** - tereny sportowo-rekreacyjne,
- **AG** - tereny aktywności gospodarczej – przemysł, bazy, składy,
- **PE** - tereny eksploatacji powierzchniowej,
- **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwych,
- **RRU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich,
- **ZC** - tereny cmentarzy,
- **ZP** – tereny zieleni parkowej,
- **ZL** - tereny lasów i zadrzewień,
- **ZLU** - tereny obsługi gospodarki leśnej,
- **ZLd** - tereny dolesień,
- **ZD** - tereny ogrodów działkowych,
- **R** - tereny rolnicze,
- **WS** - tereny wód otwartych i płynących,
- **KS** – tereny obsługi komunikacji,
- **KK** – tereny komunikacji kolejowej,
- **TW** – tereny wałów,
- **W** – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- **NO** – tereny urządzeń odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków,
- **NU** – tereny urządzeń odprowadzania i utylizacji odpadów,
- **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych,
- **G** – tereny urządzeń gazownictwa,
- **T** – tereny urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

9.2.2. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Rozwój nowoprojektowanych terenów należy prowadzić poprzez dopełnienie i intensyfikację istniejącej tkanki oraz dodanie nowych terenów zainwestowanych bezpośrednio do granic istniejących terenów osadniczych. Niedopuszczalne jest rozpraszanie nowej zabudowy poza skupione układy osadnicze. Na nowych terenach

rozwojowych przyrost zabudowy powinien również mieć charakter sukcesywny, a nie rozproszony, oparty na dostępności do istniejącej sieci drogowej i sieci infrastruktury technicznej.

Wyznaczone zostają następujące kategorie stref o zróżnicowanych kierunkach zagospodarowania:

M - strefa zabudowy mieszkaniowej, w której zakłada się rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej), wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej i letniskowej z możliwością realizacji drobnej wytwórczości oraz innych usług nieuciążliwych. W obszarach tej strefy dopuszcza się rozwój mikro i drobnej przedsiębiorczości oraz możliwość realizacji usług użyteczności publicznej, w tym celów publicznych, w szczególności: administracji publicznej, bezpieczeństwa, oświaty, zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, placówek pielęgnacyjno-opiekuńczych, kultury, kultu religijnego, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki w tym usług hotelowych, oraz agroturystycznych, sportu, pocztowych i telekomunikacyjnych, oraz innych drobnych usług, z możliwością realizacji podstawowych usług towarzyszących, także wolnostojących. W strefie przewiduje się możliwość uwzględnienia w planach miejscowych zachowania istniejącego użytkowania, w szczególności zachowania istniejącego zagospodarowania rolnego.

Ustalenia szczegółowe:

- powierzchnia nowo wydzielonej działki nie powinna być mniejsza niż 200 m²,
- postuluje się aby działki miały kształt regularny, zbliżony do kwadratu, ewentualnie regularnego prostokąta z zapewnioną dostępnością komunikacyjną,
- dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że w parterze znajduje się inny lokal usługowy,
- dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod lokalizację usług,
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki, z zastrzeżeniem terenów znajdujących się w ścisłym centrum miasta Wołowa, gdzie dopuszcza się zabudowanie całej powierzchni działki,
- w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług uzupełniających) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników.

U - strefa zabudowy usługowej, w której zakłada się rozwój wszelkich formy działalności usługowej (komercyjnej i publicznej), w tym rzemiosła, usług komercyjnych, usług kultury, oświaty, zdrowia, hotelowych, agroturystyki i innych. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach realizację funkcji mieszkaniowej w ramach mieszkania czy wydzielonej działki dla właściciela terenu. Na etapie wykonywania planów miejscowych dopuszcza się drobne korekty obszaru strefy oraz możliwość zachowania istniejącego użytkowania, w szczególności zachowania istniejącego zagospodarowania rolnego. Zachowuje się istniejące zagospodarowanie leśne

Ustalenia szczegółowe:

- wiodącym przeznaczeniem są wszelkie usługi publiczne i komercyjne oraz drobna wytwórczość,
- dopuszcza się lokalizowanie rzemiosła oraz mikro i małych przedsiębiorstw,
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10% powierzchni działki,
- maksymalna wysokość budynków 20m,
- obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla klientów i obsługi na terenie działki lub zorganizowanie odpowiedniego parkingu.

- działalność usługowa nie może powodować zakłócenia warunków zamieszkania w sąsiedztwie ani powodować kolizji z formami użytkowania terenów położonych w pobliżu.

UT – strefa terenów turystyczno - rekreacyjnych, w której zakłada się rozwój bazy obsługującej ruch turystyczno-wypoczynkowy i pątniczy. Dopuszcza się możliwość realizacji usług użyteczności publicznej, w szczególności: kultury, kultu religijnego, usług hotelowych, oraz handlu, gastronomii, agroturystycznych, sportu oraz innych drobnych usług. Przewiduje się możliwość zachowania w planach miejscowych istniejącego użytkowania.

Ustalenia szczegółowe:

- wiodącym przeznaczeniem są wszelkie obiekty dla potrzeb rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10% powierzchni działki,
- maksymalna wysokość budynków 20m,
- dopuszcza się usługi handlu i gastronomii towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
- obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki lub zorganizowanie odpowiedniego parkingu,
- postuluje się o zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną.

US – strefa terenów sportowo-rekreacyjnych, wyznaczona w celu utrzymania i poprawy jakości zamieszkania oraz aktywizacji sportowej mieszkańców. Zakłada się dalsze intensywne użytkowanie istniejących terenów i urządzeń sportowych oraz pozyskiwanie nowych terenów i budowę szerokiej bazy dla rozwoju kultury fizycznej. Dopuszcza się możliwość realizacji usług handlu, gastronomii i hotelarskich. Na obszarach sportowo-rekreacyjnych będą wprowadzane nowe usługi sportowe, uwzględniające zmieniający się styl życia oraz modne dyscypliny sportu i czynnej rekreacji.

Ustalenia szczegółowe:

- postuluje się o zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,
- dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,
- ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo- usługowej,
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki.

RU – strefa terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, w której zakłada się rozwój wszelkich form obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych. Dodatkowo także funkcje usługowe czy przemysłowe w formie obiektów wolnostojących. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach realizację funkcji mieszkaniowej w ramach mieszkania czy wydzielonej działki dla właściciela terenu.

Ustalenia szczegółowe:

- dopuszcza się przewidzenie w planach miejscowych zachowania istniejącego zagospodarowania rolniczego na obszarach strefy, zachowuje się istniejące zagospodarowanie leśne,
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki.

RRU – strefa terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich, w której zakłada się rozwój wszelkich form obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich. Dodatkowo także funkcje usługowe czy przemysłowe w formie obiektów wolnostojących. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach realizację funkcji mieszkaniowej w ramach mieszkania czy wydzielonej działki dla właściciela terenu.

Ustalenia szczegółowe:

- dopuszcza się przewidzenie w planach miejscowych zachowania istniejącego zagospodarowania rolniczego na obszarach strefy, zachowuje się istniejące zagospodarowanie leśne,
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10% powierzchni działki.

AG - strefa terenów aktywności gospodarczej, w której zakłada się rozwój działalności gospodarczej, przemysłu, baz, składów, usług, obsługi ruchu transportowego. Przewiduje się możliwość zachowania w planach miejscowych istniejącego użytkowania.

Ustalenia szczegółowe:

- powierzchnia nowo wydzielonej działki wynosić powinna co najmniej 2000m²
- maksymalna wysokość zabudowy do 25m, przy czym w planach miejscowych precyzuje się szczegółowo dopuszczalną wysokość budynków stosownie do wysokości otoczenia,
- obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla klientów i obsługi na terenie działki lub zorganizowanie odpowiedniego parkingu.

PE – strefa terenów eksploatacji powierzchniowej, w której zakłada się prowadzenie eksploatacji kopalin, a także prowadzenie działalności gospodarczej, przemysłu, baz, składów, usług, obsługi ruchu transportowego. Przewiduje się możliwość zachowania w planach miejscowych istniejącego użytkowania.

Ustalenia szczegółowe:

- obowiązuje wyłączny sposób eksploatacji złoża zgodny z przepisami ustawy Prawo Geologiczne i Górnicze wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy,
- określa się rolny, leśny lub wodny kierunek rekultywacji terenów przekształconych górniczo,
- dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych związanych wyłącznie z działalnością górniczą,
- ustala się, że wszelka uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granic terenu górniczego,
- dopuszcza się lokalizację utwardzonych dróg wewnętrznych.

ZLd - strefa dolesień, określona na podstawie planu urządzeniowo-rolnego. Granica ta obejmuje obszary rolne położone na gruntach o dość niskiej klasie bonitacyjnej, podmokłe, nieprzydatne rolniczo.

Ustalenia szczegółowe:

- gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów,

- dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno- wypoczynkowo-sportowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe) pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą,
- dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych).

Pozostałe funkcje wymienione w punkcie 9.2.1, a nie wymienione powyżej mają zastosowanie według przypisanych im wcześniej określeń.

Uzupełnieniem wytycznych dla wszystkich wymienionych stref są treści ustaleń dla stref związanych z ochroną kulturową, ochroną krajobrazu oraz ochroną przyrodniczą. Granice w/w stref zagospodarowania terenów, uwidocznione na rysunku, należy traktować jako orientacyjne, a ich skorygowany przebieg określony będzie w planach miejscowych, zgodnie z zasadami określającymi zgodność planów z polityką zawartą w Studium.

9.2.3. Strefy zakazu zabudowy

Bez prawa zabudowy należy pozostawić tereny położone są w bezpośrednim sąsiedztwie większych cieków, na terenach zalewowych. Ponadto, w celu ochrony bioróżnorodności terenów cennych przyrodniczo i dla prawidłowego rozwoju istniejących ekosystemów, wskazane byłoby pozostawienie bez zainwestowania (tj. bez zabudowy) pasa terenu wzdłuż cieków wodnych, celem ochrony i zachowania korytarzy ekologicznych cieków wraz ze wszystkimi elementami przyrodniczymi dolin rzecznych.

Pewne ograniczenia w zainwestowaniu wprowadza się również na terenach o przekroczonych standardach akustycznych, które występować mogą wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, zwłaszcza w pasach dróg wojewódzkich. Ograniczenia te polegają na zakazie lokalizacji obiektów mieszkalnych lub innych wymagających ochrony przed hałasem, jeśli wcześniej nie zostaną podjęte środki ograniczające emisję niekorzystnych fal dźwiękowych do środowiska. Poprawa warunków akustycznych może być osiągnięta poprzez:

- ograniczenie tonażu samochodów ciężarowych przejeżdżających przez tereny zabudowane,
- zainstalowanie ekranów akustycznych przy budynkach położonych najbliżej krawędzi jezdni lub zastosowanie pasów zieleni izolacyjnej tam gdzie jest to możliwe.

[9a. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – III ZMIANA STUDIUM

9a.1. Cele polityki przestrzennej

Celem strategicznym rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego gminy Wołów dla obszaru objętego III zmianą Studium jest uzyskanie takiej funkcjonalno-przestrzennej struktury tego obszaru, która w harmonijny, zrównoważony sposób wykorzysta jej walory przyrodnicze i kulturowe, dla rozwoju zabudowy o projektowej funkcji.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym dokumentem dla władz samorządowych gminy, na podstawie, którego powinna być prowadzona polityka i strategia działań, przede

wszystkim w sferze zagospodarowania przestrzennego, a także w sferze społeczno-gospodarczej i ekologicznej, które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej i układu funkcjonalno-przestrzennego. W przypadku istotnych zmian uwarunkowań lub dokonania znaczących odstępstw od ustaleń III zmiany Studium, należy przystąpić do kolejnych jego aktualizacji.

9a.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazu, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Z uwagi na uwarunkowania środowiskowe, gospodarcze, społeczno-demograficzne i lokalizację poszczególnych obszarów III zmiany Studium, proponowane zmiany koncentrują się na rozwoju terenów pod lokalizację obiektów OZE – ogniw fotowoltaicznych, zabudowy o funkcji usługowej, mieszkaniowej, aktywności gospodarczej, eksploatacji powierzchniowej, sportowo-rekreacyjnych oraz infrastruktury technicznej, uwzględniają również istniejące obszary rolnicze, leśne, wód powierzchniowych, drogi oraz obszary kolejowe.

Kierunki rozwoju przestrzennego gminy wskazano w oparciu o:

- aktualny stan zagospodarowania;
- obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego;
- warunki fizjograficzne;
- warunki dostępności komunikacyjnej;
- konieczność ochrony wartości środowiska przyrodniczego;
- konieczność ochrony wartości środowiska kulturowego oraz ochrony krajobrazu;
- rejonu największego zainteresowania inwestorów.

Dla obszaru objętego III zmianą Studium nie został sporządzony audyt krajobrazowy w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W granicach III zmiany Studium wyznacza się **obszary funkcyjne**:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW3,
- zabudowy mieszkaniowej – M3,
- zabudowy usługowej – U3,
- sportowo-rekreacyjne – US3,
- aktywności gospodarczej – AG3,
- projektowanej lokalizacji obiektów OZE – ogniw fotowoltaiczne – P-EF3,
- eksploatacji powierzchniowej – PE3,
- zieleni parkowej – ZP3,
- lasów – ZL3,
- obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – RU3,
- obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich – RRU3,
- rolnicze – R3,
- wód powierzchniowych śródlądowych – WS3,
- obsługi komunikacji – KS3,
- kolejowe, stanowiące tereny zamknięte – KK3,
- infrastruktury technicznej – kanalizacja – K3,
- infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami i ogniw fotowoltaicznych – O3,
- drogi klasy głównej – KDG3,
- drogi klasy zbiorczej – KDZ3,
- drogi klasy lokalnej – KDL3,
- obszary komunikacji – KP3.

Wszystkie obszary funkcyjne w granicach III zmiany Studium zostały opisane cyfrą „3”.

Obszary MW3, M3, U3, US3, AG3 zlokalizowane są w granicach w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej lub wynikają z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tym samym III zmiana Studium nie wyznacza nowych obszarów pod lokalizację nowej zabudowy. Powierzchnie użytkowe na pozostałych obszarach nie podlegają bilansowaniu z powierzchniami użytkowymi określonymi w rozdziale VII, ze względu na znikomą powierzchnię użytkową możliwą do realizacji.

W granicach obszarów funkcjonalnych, w nawiązaniu do ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętego Uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia

16 czerwca 2020 r. i opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036, przy uwzględnieniu obszaru objętego III zmianą Studium:

- tereny po zlikwidowanych liniach kolejowych oznaczonych na rysunku III zmiany Studium jako KP3 zachowuje się jako rezerwa terenowa na prowadzenie tras rowerowych, które w miarę możliwości technicznych należy połączyć z istniejącym i projektowanym układem drogowym,
- dla obszaru III zmiany Studium minimalny wskaźnik powierzchni publicznie dostępnych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w stosunku do powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej, bilansowany w granicach jednostki osadniczej lub w granicach obszaru objętego planem, powinien wynosić co najmniej 0,05,
- dla obszaru III zmiany Studium minimalny wskaźnik określający proporcje między publicznymi terenami zieleni a terenami zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej lub usługowej, bilansowany w granicach jednostki osadniczej lub w granicach obszaru objętego planem, powinien wynosić odpowiednio:
 - o dla terenów zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 0,05,
 - o dla terenów zabudowy produkcyjnej lub usługowej – nie mniejszego niż 0,01,
- dla obszaru III zmiany Studium obowiązuje zachowanie odległości terenów przeznaczonych pod zabudowę podlegającą ochronie przed hałasem* co najmniej:
 - o 200 m od najbliższych terenów zabudowy związanej z wielkotowarową produkcją zwierzęcą, stanowiącą przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (powyżej 210 DJP), przy czym dopuszcza się zmniejszenie tej odległości pod warunkiem:
 - zachowania minimalnej odległości 100 m zabudowy związanej z produkcją zwierzęcą od terenów przeznaczonych pod zabudowę podlegającą ochronie przed hałasem,
 - oraz zastosowania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10 m od strony terenów przeznaczonych pod zabudowę podlegającą ochronie przed hałasem,
 - o 100 m dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe od najbliższych terenów zabudowy istniejącej lub projektowanej związanej z przetwarzaniem i składowaniem odpadów, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tej odległości pod warunkiem zastosowania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 50 m,
 - o 300 m dla terenów innych niż przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe od najbliższych terenów zabudowy istniejącej lub projektowanej związanej z przetwarzaniem i składowaniem odpadów,
- rozwój infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej winien uwzględniać ochronę zasobów cennych przyrodniczo i kulturowo,
- uznaje się priorytet realizacji Sytemu Zielonej Infrastruktury,
- uwzględnia się korytarze ekologiczne oznaczone na rysunku III zmiany Studium poprzez zachowanie ich ciągłości przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań:
 - o dla lądowego korytarza ekologicznego o znaczeniu międzynarodowym obowiązuje:
 - minimalna szerokość korytarza – 500 m, w której obowiązuje zakaz budowy nowych budynków,
 - minimalna odległość między terenami lasów – 800 m, przy czym obowiązuje zachowanie pasa o szerokości min. 100 m terenów wolnych od zabudowy,
 - o dla lądowego korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym:
 - minimalna szerokość korytarza – 200 m, w której obowiązuje zakaz budowy nowych budynków,
 - minimalna odległość między terenami lasów – 1000 m, przy czym obowiązuje zachowanie pasa o szerokości min. 100 m terenów wolnych od zabudowy,
- wyznacza się grunty o niskiej klasie bonitacyjnej pod zalesienie zgodnie z rysunkiem III zmiany Studium oraz zaleca się, a tym samym uznaje się za zgodne z III zmianą Studium, zalesienie gruntów o niskiej klasie bonitacyjnej oznaczonych na rysunku III zmiany Studium jako R3,
- należy zachować strefę wolną od zabudowy (z wyłączeniem dróg i infrastruktury technicznej) pomiędzy jednostkami osadniczymi umożliwiającą swobodne przemieszczanie się dziko żyjących zwierząt o szerokości co najmniej 400 m,
- należy zapewnić ciągłość korytarzy migracyjnych wzdłuż obszarów oznaczonych na rysunku III zmiany Studium jako WS3 poprzez zachowanie pasów terenów wolnych od zabudowy o szerokości min. 20 m po obu stronach cieku lub 30 m w przypadku jego lokalizacji wyłącznie po jednej stronie cieku, przy czym

*zabudowa na terenie przeznaczonym: pod zabudowę mieszkaniową, pod szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na cele uzdrowiskowe, na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, na cele mieszkaniowo-usługowe, o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, dla której określone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone wskaźnikami hałasu LDWN, L N, LAeq D i LAeq N

- na terenach istniejącej lub wyznaczonej w obowiązujących planach zabudowy dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa odpowiednio do min. 5 m lub 10 m w przypadku jego lokalizacji wyłącznie po jednej stronie cieku,
- zachowuje się istniejące cieki i zbiorniki wodne utrzymując migracje i bioróżnorodność oraz pozwalając na zachowanie ich pierwotnych parametrów retencyjnych w zakresie pojemności i zdolności przepływowych,
 - należy zapewnić odpowiednie stosunki wodne poprzez dostosowanie systemu melioracyjnego do nowych warunków zagospodarowania oraz zachowanie naturalnego poziomu retencji przy zmianie przeznaczenia terenu,
 - w granicach jednostek Zielonej Infrastruktury oznaczonych na rysunku III zmiany Studium jako PZA_WT_3 należy:
 - o utrzymać zieleń wysoką we wszystkich formach oraz na wszystkich terenach użytkowanych jako: użytki ekologiczne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, grunty leśne, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, parki, zieleńce i tereny zieleni osiedlowej, cmentarze oraz lasy gminne, przy czym dopuszczalne jest jej usunięcie jedynie na ważne cele publiczne z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - o zachować, uzupełnić oraz wprowadzić nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż cieków naturalnych oraz dróg publicznych,
 - o zachować i wprowadzić nowe zadrzewienia wzdłuż miedz,
 - na terenach projektowanej w III zmianie Studium zabudowy mieszkaniowej na etapie sporządzenia planu miejscowego należy uwzględnić lokalne warunki nasłonecznienia terenu pod kątem optymalnego wykorzystania energii solarnej do wytwarzania energii cieplnej i elektrycznej oraz minimalizacji zjawiska kumulacji cieplnej poprzez:
 - o projektowanie nowych dróg publicznych w sposób determinujący kierunki sytuowania zabudowy,
 - o kształtowanie wysokości zabudowy w nawiązaniu do zabudowy zlokalizowanej lub planowanej na terenach sąsiednich,
 - o dopasowanie rodzajów dachu i ich kąta nachylenia do lokalnych warunków,
 - o nasycanie terenów zabudowy zielenią, w szczególności zielenią wysoką,
 - o ograniczanie powstawania dużych połączy terenu o utwardzonej nawierzchni, cechujących się wysokim poziomem akumulacji cieplnej,
 - o defragmentację dużych połączy terenu o utwardzonej nawierzchni elementami wprowadzającymi zacienienie,
 - na terenach projektowanych w III zmianie Studium pod zabudowę należy kształtować zabudowę i zagospodarowanie terenu przy uwzględnieniu warunków przewietrzania terenów,
 - uwzględnia się lokalizację części obszaru III zmiany Studium w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Jezierzycy”,
 - uwzględnia się przebieg i funkcję korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym, które zostały oznaczone na rysunku III zmiany Studium,
 - zwiększa się lesistość lądowych korytarzy ekologicznych poprzez wyznaczenie w III zmianie Studium obszarów ZL3 oraz dopuszczenie zalesienia gruntów o niskiej klasie bonitacyjnej w celu odzyskania ich drożności. Docelowa odległość między płatami lasów, zadrzewień lub zakrzaczeń nie powinna przekraczać kilkuset metrów do 1 km i nie powinna być przecięta innymi barierami dla zwierząt. Nie zaleca się zalesiać cennych przyrodniczo obszarów otwartych, takich jak turzycowiska, bogate zespoły łąkowe, obszary podmokłe oraz osi i ciągów widokowych.

9a.3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Przyjęte w III zmianie Studium kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru wiążą się z określonymi standardami urbanistycznymi, stanowiącymi miarę, jakości przestrzeni otwartej i zurbanizowanej. Określone w III zmianie Studium parametry i wskaźniki urbanistyczne stanowią wartości optymalne. Zaleca się, aby jako wytyczną dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjmować parametry i wskaźniki urbanistyczne większe w zakresie wielkości działek budowlanych oraz powierzchni biologicznie czynnej i mniejsze w zakresie intensywności wykorzystania terenu.

Użyte w niniejszej III zmianie Studium określenia i pojęcia, na potrzeby niniejszego dokumentu należy rozumieć w następujący sposób:

- 1) funkcja dominująca – funkcja, która w planie miejscowym powinna zajmować więcej niż 50% powierzchni obszaru funkcyjnego wyznaczonego w III zmianie Studium;

- 2) funkcja uzupełniająca – funkcja, która w planie miejscowym wzbogaca funkcję dominującą. Łączna powierzchnia wszystkich funkcji uzupełniających wyznaczonych w formie odrębnego terenu nie może zajmować powierzchni większej niż 45% powierzchni obszaru funkcyjnego wyznaczonego w III zmianie Studium;
- 3) infrastruktura techniczna – zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody, urządzenia i obiekty wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne (rozdzielcze i dystrybucyjne);
- 4) obiekty i urządzenia towarzyszące – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, dojścia, dojazdy, parkingi.

Należy jednak zaznaczyć, iż zainwestowanie powinno uwzględniać wszelkie zasady i ograniczenia wynikające z aktualnych przepisów prawa, a w szczególności z zakresu:

- ochrony środowiska i przyrody,
- ochrony zabytków, dziedzictwa kulturowego,
- ochrony przeciwpowodziowej,
- infrastruktury technicznej,
- systemów komunikacji drogowej,
- przeszkód lotniczych.

9a.3.1. MW3 – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Dla obszarów MW3 ustala się:

- 1) funkcję dominującą: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcję uzupełniającą:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - usługi,
 - usługi publiczne,

wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: zgodnie z rozdziałem V pkt 9a.5.3.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 12 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

9a.3.2. M3 – obszary zabudowy mieszkaniowej

Dla obszarów M3 ustala się:

- 1) funkcję dominującą: zabudowa mieszkaniowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, zagrodowa i letniskowa;
- 2) funkcję uzupełniającą:
 - usługi,
 - usługi publiczne,

wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 10° i nie większym niż 45°;
- 4) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług uzupełniających) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 12 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

9a.3.3. U3 – obszary zabudowy usługowej

Dla obszarów U3 ustala się:

- 1) funkcję dominującą: zabudowa usługowa;
- 2) funkcję uzupełniającą:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - usługi,
 - usługi publiczne,

wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 3) dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 10° i nie większym niż 45°;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla klientów i obsługi na terenie działki lub zorganizowanie odpowiedniego parkingu.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 16 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

9a.3.4. US3 – obszary sportowo-rekreacyjne

Dla obszarów US3 ustala się:

- 1) funkcję dominującą: sport i rekreacja;
- 2) funkcję uzupełniającą:
 - usługi,
 - usługi publiczne,

wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 16 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

9a.3.5. AG3 – obszary aktywności gospodarczej

Dla obszarów AG3 ustala się:

- 1) funkcję dominującą: aktywność gospodarcza – produkcja, składy, magazyny, usługi;
- 2) funkcję uzupełniającą:
 - dla AG3.1 projektowana lokalizacja obiektów OZE, ogniw fotowoltaicznych (urządzenia służące do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, wytwarzające energię z promieniowania słonecznego z zastosowaniem ogniw fotowoltaicznych). Dopuszcza się lokalizację urządzeń w zakresie ogniw fotowoltaicznych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - obsługa komunikacji,

wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla klientów i obsługi na terenie działki lub zorganizowanie odpowiedniego parkingu.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 16 m, przy czym w granicach miasta Wołów dopuszcza się wysokość nie większą niż 25 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki, przy czym dopuszcza się dla AG3.1 nie większą niż 70% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

9a.3.6. P-EF3 – obszary projektowanej lokalizacji obiektów OZE – ogniwa fotowoltaiczne

Dla obszarów P-EF3 ustala się funkcję dominującą: projektowana lokalizacja obiektów OZE – ogniów fotowoltaicznych (urządzenia służące do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, wytwarzające energię z promieniowania słonecznego z zastosowaniem ogniów fotowoltaicznych) wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią. Dopuszcza się lokalizację urządzeń w zakresie ogniów fotowoltaicznych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

9a.3.7. PE3 – obszary eksploatacji powierzchniowej

Dla obszarów PE3 ustala się funkcję dominującą: eksploatacja powierzchniowa wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 6 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

9a.3.8. ZP3 – obszary zieleni parkowej

Dla obszarów ZP3 ustala się:

- 1) funkcję dominującą: zieleń parkowa,
 - 2) funkcję uzupełniającą: terenowe (niekubaturowe) urządzenia sportowo-rekreacyjne.
- wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: zakaz budowy budynków.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej;

9a.3.9. ZL3 – obszary lasów

Dla obszarów ZL3 ustala się funkcję dominującą: lasy.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: możliwa lokalizacja obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne: wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem wież p.poż. (dostarczalnych), dla których to obiektów dopuszcza się wysokość do 45 m.

9a.3.10. RU3 – obszary obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

Dla obszarów RU3 ustala się funkcję dominującą: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla RU3.1:

- 1) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 3) zgodnie z rozdziałem V pkt 9a.5.2.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 16 m, przy czym w granicach miasta Wołowa wysokość nie większa niż 12 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki, przy czym w granicach miasta Wołowa powierzchnia zabudowy nie większa niż 80%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

9a.3.11. RRU3 – obszary obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich

Dla obszarów RRU3 ustala się funkcję dominującą: obsługa produkcji w gospodarstwach rybackich wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 9 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

9a.3.12. R3 – obszary rolnicze

Dla obszarów R3 ustala się funkcję dominującą: obszary rolnicze.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 2) dopuszcza się:
 - urządzenia infrastruktury technicznej i drogi,
 - istniejące zagospodarowanie,
 - zalesianie gruntów rolnych,
 - zbiorniki retencyjne.

9a.3.13. WS3 – obszary wód powierzchniowych śródlądowych

Dla obszarów WS3 ustala się funkcję dominującą: wody powierzchniowe śródlądowe wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i drogami.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: dopuszcza się lokalizację i przebudowę urządzeń hydrotechnicznych, melioracyjnych, zgodnie z przepisami Prawa wodnego.

9a.3.14. KS3 – obszary obsługi komunikacji

Dla obszarów KS3 ustala się:

- 1) funkcję dominującą: obsługa komunikacji,
- 2) funkcję uzupełniającą: usługi,

wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, drogami i zielenią.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m;

- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

9a.3.15. KK3 – obszary kolejowe, stanowiące tereny zamknięte

Dla obszarów KK3 ustala się funkcję dominującą: obszary kolejowe stanowiące tereny zamknięte, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne: wysokość zabudowy nie większa niż 15 m za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych).

Budowle i budynki niezwiązane z prowadzeniem ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej, mogą być sytuowane w odległościach, o których mowa w przepisach odrębnych.

9a.3.16. K3 – obszary infrastruktury technicznej – kanalizacja

Dla obszarów K3 ustala się funkcję dominującą: infrastruktura techniczna – kanalizacja obiekty i urządzenia kanalizacyjne wraz z biologicznymi komunalnymi oczyszczalniami ścieków, niezbędnymi obiektami administracyjnymi i gospodarczymi wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy obszaru, od strony istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

9a.3.17. O3 – obszary infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami i ogniw fotowoltaicznych

Dla obszarów O3 ustala się funkcję dominującą: infrastruktura techniczna – gospodarowanie odpadami z niezbędnymi obiektami administracyjnymi i gospodarczymi wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy obszaru, od strony istniejących i projektowanych obszarów sportu i rekreacji.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;
- 2) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m².

9a.3.18. KDG3 – drogi klasy głównej

Istniejące i projektowane drogi klasy głównej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę przebiegu, wyznaczonych na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego, dróg z dostosowaniem do warunków technicznych lub do granic własności nieruchomości, jak również ze względu na istniejące uwarunkowania.

9a.3.19. KDZ3 – drogi klasy zbiorczej

Istniejące i projektowane drogi klasy zbiorczej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę przebiegu, wyznaczonych na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego, dróg z dostosowaniem

do warunków technicznych lub do granic własności nieruchomości, jak również ze względu na istniejące uwarunkowania.

9a.3.20. KDL3 – drogi klasy lokalnej

Istniejące i projektowane drogi klasy lokalnej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę przebiegu, wyznaczonych na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego, dróg z dostosowaniem do warunków technicznych lub do granic własności nieruchomości, jak również ze względu na istniejące uwarunkowania.

9a.3.21. KP3 – obszary komunikacji

Obszary komunikacji rozumiane jako:

- 1) drogi publiczne lub wewnętrzne,
- 2) ciągi piesze,
- 3) ścieżki rowerowe,
- 4) ciągi pieszo-rowerowe,

wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę przebiegu, wyznaczonych na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego, dróg z dostosowaniem do warunków technicznych lub do granic własności nieruchomości, jak również ze względu na istniejące uwarunkowania.

9a.3.22. Ze względu na skalę opracowania, za zgodne z ustaleniami III zmiany Studium uważa się ponadto:

- realizację urządzeń służących odprowadzaniu wód roztopowych i opadowych z terenów zainwestowania;
- realizację infrastruktury technicznej rozdzielczej i dystrybucyjnej w każdym terenie;
- istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie terenu, w tym parametry i wskaźniki;
- przeznaczenia, parametry i wskaźniki urbanistyczne wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- uzupełnienie układu drogowego o drogi niewskazane na rysunku studium (publiczne i wewnętrzne);
- zieleni na każdym terenie.

9a.4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

9a.4.1. Podstawowe kierunki ochrony środowiska przyrodniczego

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w politykach, planach, strategiach lub programach dotyczących gospodarki przestrzennej należy uwzględniać zasady ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z powyższą zasadą zakłada się, że rozwój społeczno-gospodarczy gminy odbywać się będzie z poszanowaniem zasobów środowiska. Oznacza to, że na każdym etapie rozwoju gminy równoważone będą potrzeby gospodarcze, społeczne i ekologiczne, a podejmowane działania będą umożliwiały zachowanie lub przywracanie równowagi przyrodniczej, w szczególności:

- racjonalne kształtowanie środowiska i gospodarowanie jego zasobami,
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom,
- przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego,
- zachowanie różnorodności biologicznej.

Ze względu na istniejące uwarunkowania oraz biorąc pod uwagę powyższe zasady, zmiana Studium określa następujące podstawowe kierunki polityki przestrzennej prowadzące do zachowania, ochrony i rozwoju środowiska przyrodniczego gminy dla obszaru objętego zmianą:

- sprawny monitoring zanieczyszczeń wraz z wyposażeniem gminy w proekologiczne media,
- ograniczenie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizacja istniejących uciążliwości związanych głównie z zanieczyszczeniem wód powierzchniowych, emisją niską i komunikacją drogową,
- wykorzystanie przy zaopatrywaniu w ciepło budynków proekologicznych źródeł tj.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy oraz odnawialne źródła energii,
- nowoczesny system gospodarki odpadami,
- przeciwdziałanie niewłaściwemu korzystaniu ze środowiska, wdrożenie programu segregacji i utylizacji odpadów,
- poprawa stanu infrastruktury technicznej, w tym szczególnie drogowej,
- odpowiednie działania, które przyczynią się do poprawy jakości wód powierzchniowych oraz uniknięcia ich zanieczyszczenia,
- w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego zaleca się minimalizowanie przekształceń terenu poprzez uwzględnienie istniejących relacji widokowych oraz nawiązanie do istniejącej zabudowy w zakresie gabarytów i formy.

9a.4.2. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

Przy kształtowaniu zagospodarowania terenów w granicach:

- użytku ekologicznego „Dolina Juszki” obowiązują ustalenia: Rozporządzenia Nr 16 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 1 czerwca 1999 r. w sprawie wprowadzenia indywidualnej formy ochrony przyrody (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 14 poz. 651 z dnia 11.06.1999 r.), Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 22.08.2002 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne i zespół przyrodniczo krajobrazowy (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 185 poz. 2615 z dnia 02.09.2002 r.) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.);
- Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Dębniańskie Mokradła PLH020002 obowiązują ustalenia: Decyzji Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmującej na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składający się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C(2007)5043)(2008/25/WE), planu zadań ochronnych przyjętego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dębniańskie Mokradła PLH020002 (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2014 r. Poz. 1945), zmienionego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 21 września 2017 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dębniańskie Mokradła PLH020002 (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2017 r. Poz. 3919) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.);
- Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Zagórzyckie Łąki PLH020053 obowiązują ustalenia: Decyzji Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmującej na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2008)8039)(2009/93/WE), planu zadań ochronnych przyjętego Zarządzeniem nr 24 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 29 listopada 2013 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Zagórzyckie Łąki PLH020053 oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.);
- Parku Krajobrazowego „Dolina Jezierzycy” obowiązują ustalenia: Rozporządzenia Nr 11 Wojewody Wrocławskiego z dnia 12 sierpnia 1994 r. w sprawie utworzenia i ochrony Parku Krajobrazowego „Dolina Jezierzycy” w województwie wrocławskim (Dz. Urz. z 1994 r. Nr 10, poz. 51), Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Jezierzycy” (Dz. Urz. z 2006 r. Nr 252, poz. 3736) zmienionego Rozporządzeniem Nr 18 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 12 listopada 2008 r. zmieniającym Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Jezierzycy”, planu ochrony ustanowionego Uchwałą Nr XVI/328/11 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 października 2011 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Krajobrazowego „Dolina Jezierzycy” (Dz. Urz. z 2011 r. Nr 250, poz. 4506) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.);
- udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych: GZWP nr 303 „Pradolina Barycz – Głogów” i GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska” należy uwzględnić aktualnie obowiązujące przepisy,
- Parku dworskiego w Pelczynie wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/2601/471/W z dnia 29 listopada 1980 r. obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

9a.4.3. Obszary powiązań systemu ekologicznego

W sąsiedztwie cieków wodnych obowiązuje nakaz szczególnego zabezpieczenia wód powierzchniowych przed zagrożeniami i nakaz ochrony obudowy biologicznej cieku.

Obowiązuje zakaz realizacji inwestycji lub prowadzenia czynności, których skutkiem mogłoby być uszczuplenie wartości tego ekosystemu, jego części bądź osłabienie roli, jaką odgrywa, zakaz zwiększania intensywnego użytkowania gospodarczego, nakaz utrzymania walorów ekologicznych i zalecenie wprowadzenia wzbogacenia ekologicznego.

9a.5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

9a.5.1. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków

Obszar objęty III zmianą Studium częściowo obejmuje Park dworski w Pełczynie wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/2601/471/W z dnia 29 listopada 1980 r. Zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje ich uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

9a.5.2. Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej

W obszarze III zmiany Studium wyznacza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą zespoły pałacowo-folwarczne, dworsko-folwarczne, folwarczne, wraz z parkami i założeniami ogrodowymi, parki w:

- Pełczynie park dworski wpisany do rejestru zabytków dec. nr A/2601/471/W z dn. 29.11.80 r.,
- Mojęcicach zespół folwarczny w Kątach ujęty w wykazie zabytków,
- Mojęcicach zespół dworsko-folwarczny ujęty w wykazie zabytków.

W strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic i miedzuchów, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebieg linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń),
- należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
- należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
- nowopowstająca zabudowa winna rygorystycznie powtarzać przebieg pierwotnej linii zabudowy oraz winna być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy,
- nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- należy stosować materiały występujące w lokalnym budownictwie historycznym,
- kolorystyka obiektów winna respektować oryginalne rozwiązania kolorystyczne (np. ustalone badaniami stratygraficznymi), ponadto winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia, jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi (np. biel, rozbielone beże, piaski),
- należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów – dotyczy to również wartościowych kompozycji parkowych, nasadzeń przydrożnych, planowanych nasadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych,
- należy dążyć do usunięcia obiektów dysharmonizujących. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
- wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- zakaz ustawiania garaży czy obiektów gospodarczych blaszanych,
- zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

9a.5.3. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej

W obszarze III zmiany Studium wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą obszary historycznych układów urbanistycznych i 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. 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.

W strefie „B” obowiązują następujące wymogi:

- zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję: wewnątrz urbanistycznych, zabudowy, zieleni, zespoły zabudowy,
- wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- nowa zabudowa winna być 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,
- nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- ustala się dachy symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn lub dachy płaskie,
- należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglasmym, 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 (np. biel, rozbielone beże, piaski),
- elewacje należy kształtować 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, blacha trapezowa) jako materiały okładzinowe,
- elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny 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 ustawiania garaży czy obiektów gospodarczych blaszanych,
- zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować wziemnymi.

9a.5.3. Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego

W obszarze III zmiany Studium wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmującą 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.

W strefie „K” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,
- nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej,
- wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne,
- 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,
- zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych.

9a.5.4. Strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

Na obszarze strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9a.5.5. Stanowiska archeologiczne

W obrębie znajdujących się na terenie objętym III zmianą Studium stanowisk archeologicznych, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9a.6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Układ drogowy

Infrastruktura około drogowa (np. obiekty obsługi technicznej) powinny być lokalizowane przy podstawowym układzie drogowym.

Geometria skrzyżowania dróg powinna być dostosowana do prognozowanego ruchu, o ile pozwalają na to warunki terenowe.

Projektowana infrastruktura drogowa powinna uwzględniać wymagania techniczno-obronne wynikające z potrzeb obronności państwa.

Dopuszcza się wyznaczanie na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dróg publicznych i wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku III zmiany Studium.

Dopuszcza się uwzględnienie istniejącego zainwestowania, jako powodu nie zachowania klasy technicznej i parametrów na całym ciągu drogi.

Parkowanie i miejsca postojowe

Stanowiska postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu generującego potrzeby parkowania pojazdów, zgodnie z podanymi niżej wymaganiami.

Liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ruch pieszcy i rowerowy

Wzdłuż dróg publicznych zaleca się wydzielenie osobnego pasa dla pieszych i rowerzystów.

Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

Gospodarka wodno-ściekowa

Dopuszcza się budowę nowych sieci i rozbudowę istniejących (wodociągowych i kanalizacyjnych) na całym terenie. Rozwiązanie to należy traktować jako docelowe. Dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody oraz indywidualnych rozwiązań kanalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zaleca się wprowadzenie nowoczesnych rozwiązań w zakresie systemu odprowadzenia wód roztopowych i opadowych z zaleceniem docelowego odprowadzania do kanalizacji lub retencjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Z terenów potencjalnie zanieczyszczonych, w tym z terenów utwardzonych przy obiektach usługowych i produkcyjnych, z parkingów oraz terenów komunikacyjnych, dla obiektów nowo projektowanych i przebudowywanych, należy odprowadzać po podczyszczeniu do norm zawartych w przepisach odrębnych.

Zaleca się ponowne, gospodarcze wykorzystanie wód opadowych i roztopowych oraz wody szarej, po ich uprzednim podczyszczeniu. Na terenach nowych inwestycji i terenach przeznaczonych pod rozwój skoncentrowanej działalności gospodarczej o powierzchni większej niż 5 ha zaleca się zatrzymanie wód opadowych i roztopowych z dachów i powierzchni uszczelnionych w miejscu ich wystąpienia.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na terenach przewidzianych na rozwój nowych inwestycji, niezbędna będzie realizacja nowych sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych, dopuszcza się realizację sieci dystrybucyjnych na całym terenie.

Zaopatrzenie w gaz

Dopuszcza się budowę sieci dystrybucyjnych i przesyłowych na całym obszarze objętym III zmianą Studium, dopuszcza się indywidualne zbiorniki na gaz oraz zbiorniki służące do zaopatrzenia ludności w gaz.

Telekomunikacja

III zmiana Studium zakłada rozbudowę sieci przewodowych zgodnie z występującym zapotrzebowaniem, w szczególności tam, gdzie powstają nowe zgrupowania zabudowy. W przypadku realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. niezbędne jest zgłoszenie tej inwestycji do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację nowych inwestycji w tym zakresie na całym terenie.

Gospodarka odpadami

Na obszarze objętym III zmianą Studium nie przewiduje się lokalizacji nowego składowiska odpadów komunalnych lub Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

Zasady odbioru odpadów zgodnie z ustaleniami przyjętego przez gminę Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wołów oraz zgodnie z zapisami Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami dla Województwa Dolnośląskiego.

9a.7. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

Cele publiczne, o których mowa w III zmianie Studium, określone zostały w art. 6. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym III zmiana Studium zakłada, że wszystkie tego typu inwestycje mogą być zlokalizowane w granicach III zmiany Studium. Do głównych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą zaliczyć drogi publiczne oraz tereny obiektów i sieci infrastruktury technicznej – wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, telekomunikacji.

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym Uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. i opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036 dla gminy Wołów wskazano następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- K23 – Prace na linii kolejowej C-E 59 na odcinku Wrocław Brochów / Grabiszyn – Głogów – Zielona Góra – Rzepin – Szczepin Podjuchy – na terenie województwa dolnośląskiego,
- K31 – Remont i modernizacja zabudowy regulacyjnej Odry swobodnie płynącej – odbudowa i modernizacja zabudowy regulacyjnej – w celu przystosowania odcinka Odry od Malczyc do ujścia Nysy Łużyckiej do III klasy drogi wodnej,
- K45 – Budowa stopnia wodnego Malczyce – etap II,
- K139 – Budowa stopni wodnych na Odrze w Lubiążu i Ścinawie,
- K140 – Przystosowanie Odrzańskiej Drogi Wodnej do parametrów klasy Va,
- K141 – Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych,
- K143 – Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów,
- K173 – Udrożnienie podstawowych ciągów wywozowych z Dolnego Śląska – Prace na linii kolejowej nr 273 na odcinku Wrocław – Głogów,
- K208 – Rozwiązywanie gospodarki wodno-ściekowej w Gminie Wołów,
- K244 – Rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej w Aglomeracji Lubiąż.

9a.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W granicach III zmiany Studium nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zaleca się sporządzenie miejscowych planów dla terenów w granicach III zmiany.

Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

W granicach III zmiany Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na podstawie art. 102 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych

W granicach III zmiany Studium nie wyznacza się obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni ponad 2000 m² (art. 10. ust. 2 pkt. 8).

Obszary przestrzeni publicznej

W granicach III zmiany Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych (art. 10.ust. 2 pkt 8).

9a.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Ze względu na charakter planowanych zmian w zagospodarowaniu, jakie przewiduje III zmiana Studium, zaleca się, aby gmina sporządziła miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące przedmiotowe obszary.

Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

W zakresie przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w trakcie opracowania planów należy przeanalizować konieczność uzyskania zgody właściwego organu na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach III zmiany Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

9a.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W granicach obszaru objętego III zmianą Studium zakłada się częściowe ograniczanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Zakłada się wprowadzenie nowych terenów przeznaczonych głównie pod lokalizację obiektów OZE, na gruntach użytkowanych dotychczas rolniczo. Jednocześnie zakłada się zachowanie części gruntów rolnych oznaczonych na rysunku III zmiany Studium symbolami R3, na których obowiązuje zakaz zabudowy.

W odniesieniu do leśnej przestrzeni produkcyjnej zakłada się zachowanie istniejących zwartych obszarów leśnych. Gospodarka leśna na ich obszarze prowadzoną będzie według przepisów odrębnych.

9a.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Nie wyznacza się ze względu na brak ich występowania.

9a.12. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

W myśl przepisów odrębnych złoża kopalin podlegają ochronie, której wyrazem jest m.in. zabezpieczenie warunków do ich eksploatacji (obecnie lub w przyszłości).

Wskazuje się na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego las jako obszar, dla którego wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Obszar wskazano w oparciu o minimalną odległość wynikającą z Polskiej Normy PNG02100. Ze względu na zakres merytoryczny Studium oraz skalę i treść mapy nie wyklucza się istnienia lub powstania na późniejszym etapie innych obiektów i obszarów, podlegających ochronie przez wyznaczenie w złożu kopaliny filaru ochronnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9a.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej

Nie wyznacza się ze względu na brak ich występowania.

9a.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Wyznacza się obszar nielegalnego składowiska odpadów oznaczony na rysunku III zmiany Studium jako wymagający rekultywacji. Rekultywację należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji ze względu na brak ich występowania.

9a.15. Obszary zdegradowane

W obszarze III zmiany Studium wskazuje się obszar nielegalnego składowiska odpadów oznaczony na rysunku III zmiany Studium jako zdegradowany, dla którego należy przeprowadzić rekultywację zgodnie z przepisami odrębnymi

9a.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Zasięg i granice terenów zamkniętych na obszarze objętym III zmianą Studium wyznaczono na podstawie Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych z późn. zm.

Strefy ochronne dla terenów kolejowych ograniczają się do granic działek terenów zamkniętych. Granice terenów zamkniętych wskazano na rysunku III zmiany Studium.

Dla terenów zamkniętych wskazano przeznaczenie KK3. Szczegółowe warunki zagospodarowania na tych terenach zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

9a.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Samorząd lokalny nie określił obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

9a.18. Granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Na obszarze gminy obecnie brak jest obiektów produkujących energię ze źródeł odnawialnych. Odnawialne źródła energii (OZE) są źródłami wykorzystującymi w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowanie słoneczne, spadku rzek, produktów ubocznych rolnictwa oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu

składowanych szczątków roślinnych i zwierzęcych. Do 2017 r. Polska zobowiązała się uzyskać 16% udział energii odnawialnej w bilansie energetycznym kraju, a do 2021 roku jej udział powinien wynosić 20%.

Energię słoneczną można wykorzystać zarówno do ogrzewania, jak i do produkcji prądu, a także do pozyskania paliwa, jakim jest wodór, w fotokatalitycznym rozkładzie wody. Słoneczna energia elektryczna (fotowoltaika), uważana za najbardziej obiecujące i przyjazne środowisku źródło energii, jest wyjątkowa ze względu na szerokie możliwości osiągnięcia korzyści energetycznych i poza energetycznych. Przemysł fotowoltaiczny gwarantuje konkurencyjną, tanią, bezpieczną i czystą słoneczną energię elektryczną, a także ochronę zasobów naturalnych. Z kolei energetyka słoneczna termiczna (fototermika) należy do najbardziej efektywnych technologii produkcji ciepła, z punktu widzenia ograniczenia emisji gazów cieplarnianych.

Na terenie gminy w zakresie OZE:

- 1) Dla całego obszaru III zmiany Studium dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE) w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 z późn. zm.), o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.
- 2) Dla całego obszaru III zmiany Studium zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724 z późn. zm.).
- 3) Na terenie III zmiany Studium wyznaczono obszary oznaczone jako: P-EF3, AG3.1 i O3, na których ustala się lokalizację instalacji OZE – ogniwa fotowoltaiczne, w tym urządzeń, o których jest mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zastrzeżeniem pkt 2.
- 4) Granice projektowanych obszarów, o których mowa w pkt 3, tożsame są z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniu znaczącego oddziaływania na środowisko.¹

{9b. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – IV ZMIANA STUDIUM

9b.1. Cele polityki przestrzennej

Celem strategicznym rozwoju społeczno - gospodarczego i przestrzennego gminy Wołów dla obszaru objętego IV zmianą Studium jest uzyskanie takiej funkcjonalno-przestrzennej struktury tego obszaru, która w harmonijny, zrównoważony sposób wykorzysta jej walory przyrodnicze i kulturowe, dla rozwoju zabudowy o projektowej funkcji.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym dokumentem dla władz samorządowych gminy, na podstawie, którego powinna być prowadzona polityka i strategia działań, przede wszystkim w sferze zagospodarowania przestrzennego, a także w sferze społeczno-gospodarczej i ekologicznej, które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej i układu funkcjonalno-przestrzennego. W przypadku istotnych zmian uwarunkowań lub dokonania znaczących odstępstw od ustaleń IV zmiany Studium, należy przystąpić do kolejnych jego aktualizacji.

9b.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazu, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Z uwagi na uwarunkowania środowiskowe, gospodarcze, społeczno – demograficzne i lokalizację poszczególnych obszarów IV zmiany Studium, proponowane zmiany koncentrują się na rozwoju terenów pod lokalizację obiektów OZE – ogniwa fotowoltaicznych i zabudowy mieszkaniowej, uwzględniają również istniejące obszary leśne.

Kierunki rozwoju przestrzennego gminy wskazano w oparciu o:

- aktualny stan zagospodarowania;
- obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego;
- warunki fizjograficzne;
- warunki dostępności komunikacyjnej;
- konieczność ochrony wartości środowiska przyrodniczego;
- konieczność ochrony wartości środowiska kulturowego oraz ochrony krajobrazu;
- rejony największego zainteresowania inwestorów.

^[1] – III zmiana studium

Dla obszaru objętego IV zmianą Studium nie został sporządzony audyt krajobrazowy w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W granicach IV zmiany Studium wyznacza się **obszary funkcyjne**:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN4,
- elektrowni słonecznych – PEF4,
- lasów – L4.

Wszystkie obszary funkcyjne w granicach IV zmiany Studium zostały opisane cyfrą „4”.

Obszary MN4, zlokalizowane są w granicach w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej lub wynikają z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tym samym IV zmiana Studium nie wyznacza nowych obszarów pod lokalizację nowej zabudowy. Powierzchnie użytkowe elektrowni słonecznych nie podlegają bilansowaniu z powierzchniami użytkowymi określonymi w rozdziale VII, ze względu na znikomą powierzchnię użytkową możliwą do realizacji.

W granicach obszarów funkcjonalnych, w nawiązaniu do ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętego Uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. i opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036, przy uwzględnieniu obszaru objętego IV zmianą Studium:

- dla obszaru IV zmiany Studium minimalny wskaźnik powierzchni publicznie dostępnych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w stosunku do powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej, bilansowany w granicach jednostki osadniczej lub w granicach obszaru objętego planem, powinien wynosić co najmniej 0,05,
- dla obszaru IV zmiany Studium minimalny wskaźnik określający proporcje między publicznymi terenami zieleni a terenami zabudowy mieszkaniowej i usługowej bilansowany w granicach jednostki osadniczej lub w granicach obszaru objętego planem, powinien wynosić odpowiednio:
 - o dla terenów zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 0,05 ,
 - o dla terenów zabudowy usługowej – nie mniejszego niż 0,01,
- rozwój infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej winien uwzględniać ochronę zasobów cennych przyrodniczo i kulturowo,
- uznaje się priorytet realizacji Sytemu Zielonej Infrastruktury,
- uwzględnia się korytarze ekologiczne oznaczone na rysunku IV zmiany Studium poprzez zachowanie ich ciągłości przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań:
 - o dla lądowego korytarza ekologicznego o znaczeniu międzynarodowym obowiązuje:
 - minimalna szerokość korytarza – 500 m, w której obowiązuje zakaz budowy nowych budynków,
 - minimalna odległość między terenami lasów – 800 m, przy czym obowiązuje zachowanie pasa o szerokości min. 100 m terenów wolnych od zabudowy,
 - o dla lądowego korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym:
 - minimalna szerokość korytarza – 200 m, w której obowiązuje zakaz budowy nowych budynków,
 - minimalna odległość między terenami lasów – 1000 m, przy czym obowiązuje zachowanie pasa o szerokości min. 100 m terenów wolnych od zabudowy,
- wyznacza się grunty o niskiej klasie bonitacyjnej pod zalesienie zgodnie z rysunkiem IV zmiany Studium,
- należy zachować strefę wolną od zabudowy (z wyłączeniem dróg i infrastruktury technicznej) pomiędzy jednostkami osadniczymi umożliwiającą swobodne przemieszczanie się dziko żyjących zwierząt o szerokości co najmniej 400 m,
- należy zapewnić odpowiednie stosunki wodne poprzez dostosowanie systemu melioracyjnego do nowych warunków zagospodarowania oraz zachowanie naturalnego poziomu retencji przy zmianie przeznaczenia terenu,
- na terenach projektowanej w IV zmianie Studium zabudowy mieszkaniowej na etapie sporządzenia planu miejscowego należy uwzględnić lokalne warunki nasłonecznienia terenu pod kątem optymalnego wykorzystania energii solarnej do wytwarzania energii cieplnej i elektrycznej oraz minimalizacji zjawiska kumulacji cieplnej poprzez:
 - o projektowanie nowych dróg publicznych w sposób determinujący kierunki sytuowania zabudowy,
 - o kształtowanie wysokości zabudowy w nawiązaniu do zabudowy zlokalizowanej lub planowanej na terenach sąsiednich,
 - o dopasowanie rodzajów dachu i ich kąta nachylenia do lokalnych warunków,
 - o nasycanie terenów zabudowy zielenią, w szczególności zielenią wysoką,

- ograniczanie powstawania dużych połąci terenu o utwardzonej nawierzchni, cechujących się wysokim poziomem akumulacji ciepłej,
- defragmentację dużych połąci terenu o utwardzonej nawierzchni elementami wprowadzającymi zacienienie,
- na terenach projektowanych w IV zmianie Studium pod zabudowę należy kształtować zabudowę i zagospodarowanie terenu przy uwzględnieniu warunków przewietrzania terenów,
- uwzględnia się przebieg i funkcję korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym, które zostały oznaczone na rysunku IV zmiany Studium,
- zwiększa się lesistość lądowych korytarzy ekologicznych poprzez wyznaczenie w IV zmianie Studium obszarów L4. Docelowa odległość między płatami lasów, zadrzewień lub zakrzaczeń nie powinna przekraczać kilkuset metrów do 1 km i nie powinna być przecięta innymi barierami dla zwierząt. Nie zaleca się zalesiać cennych przyrodniczo obszarów otwartych, takich jak turzycowiska, bogate zespoły łąkowe, obszary podmokłe oraz osi i ciągów widokowych.

9b.3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Przyjęte w IV zmianie Studium kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru wiążą się z określonymi standardami urbanistycznymi, stanowiącymi miarę, jakości przestrzeni otwartej i zurbanizowanej. Określone w IV zmianie Studium parametry i wskaźniki urbanistyczne stanowią wartości optymalne. Zaleca się, aby jako wytyczną dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjmować parametry i wskaźniki urbanistyczne większe w zakresie wielkości działek budowlanych oraz powierzchni biologicznie czynnej i mniejsze w zakresie intensywności wykorzystania terenu.

Użyte w niniejszej IV zmianie Studium określenia i pojęcia, na potrzeby niniejszego dokumentu należy rozumieć w następujący sposób:

- 1) funkcja dominująca – funkcja, która w planie miejscowym powinna zajmować więcej niż 50% powierzchni obszaru funkcyjnego wyznaczonego w IV zmianie Studium,
- 2) funkcja uzupełniająca – funkcja, która w planie miejscowym wzbogaca funkcję dominującą. Łączna powierzchnia wszystkich funkcji uzupełniających wyznaczonych w formie odrębnego terenu nie może zajmować powierzchni większej niż 45% powierzchni obszaru funkcyjnego wyznaczonego w IV zmianie Studium,
- 3) infrastruktura techniczna - zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody, urządzenia i obiekty wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne (rozdzielcze i dystrybucyjne);
- 4) obiekty i urządzenia towarzyszące – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, dojścia, dojazdy, parkingi.

Należy jednak zaznaczyć, iż zainwestowanie powinno uwzględniać wszelkie zasady i ograniczenia wynikające z aktualnych przepisów prawa, a w szczególności z zakresu:

- ochrony środowiska i przyrody,
- ochrony zabytków, dziedzictwa kulturowego,
- ochrony przeciwpowodziowej,
- infrastruktury technicznej,
- systemów komunikacji drogowej,
- przeszkód lotniczych.

9b.3.1. MN4 – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Dla obszarów MN4 ustala się:

- 1) funkcję dominującą: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i letniskowa;
- 2) funkcję uzupełniającą:
 - usługi,
 - usługi publiczne,

wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) dla budynków gospodarczych i garaży wolno stojących dopuszcza się dachy płaskie lub dachy jednospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 10° i nie większym niż 45°;
- 4) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług uzupełniających) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 12 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

9b.3.2. PEF4 – obszary elektrowni słonecznych

Dla obszarów PEF4 ustala się funkcję dominującą: projektowane elektrownie słoneczne (urządzenia służące do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, wytwarzające energię z promieniowania słonecznego z zastosowaniem ogniw fotowoltaicznych) wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią. Dopuszcza się lokalizację urządzeń w zakresie ogniw fotowoltaicznych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;

9b.3.3. L4 – obszary lasów

Dla obszarów L4 ustala się funkcję dominującą: lasy.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: możliwa lokalizacja obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne: wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem wież p.poż. (dostarczających) dla których to obiektów dopuszcza się wysokość do 45 m.

9b.3.4. Ze względu na skalę opracowania, za zgodne z ustaleniami IV zmiany Studium uważa się ponadto:

- realizację urządzeń służących odprowadzaniu wód roztopowych i opadowych z terenów zainwestowania;
- realizację infrastruktury technicznej rozdzielczej i dystrybucyjnej w każdym terenie;
- istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie terenu, w tym parametry i wskaźniki;
- przeznaczenia, parametry i wskaźniki urbanistyczne wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- uzupełnienie układu drogowego o drogi niewskazane na rysunku studium (publiczne i wewnętrzne);
- zieleni na każdym terenie.

9b.4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**9b.4.1. Podstawowe kierunki ochrony środowiska przyrodniczego**

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w politykach, planach, strategiach lub programach dotyczących gospodarki przestrzennej należy uwzględniać zasady ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z powyższą zasadą zakłada się, że rozwój społeczno-gospodarczy gminy odbywać się będzie z poszanowaniem zasobów środowiska. Oznacza to, że na każdym etapie

rozwoju gminy równoważone będą potrzeby gospodarcze, społeczne i ekologiczne, a podejmowane działania będą umożliwiały zachowanie lub przywracanie równowagi przyrodniczej, w szczególności:

- racjonalne kształtowanie środowiska i gospodarowanie jego zasobami,
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom,
- przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego,
- zachowanie różnorodności biologicznej.

Ze względu na istniejące uwarunkowania oraz biorąc pod uwagę powyższe zasady, zmiana Studium określa następujące podstawowe kierunki polityki przestrzennej prowadzące do zachowania, ochrony i rozwoju środowiska przyrodniczego gminy dla obszaru objętego zmianą:

- sprawny monitoring zanieczyszczeń wraz z wyposażeniem gminy w proekologiczne media,
- ograniczenie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizacja istniejących uciążliwości związanych głównie z zanieczyszczeniem wód powierzchniowych, emisją niską i komunikacją drogową,
- wykorzystanie przy zaopatrywaniu w ciepło budynków proekologicznych źródeł tj.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy oraz odnawialne źródła energii,
- nowoczesny system gospodarki odpadami,
- przeciwdziałanie niewłaściwemu korzystaniu ze środowiska, wdrożenie programu segregacji i utylizacji odpadów,
- poprawa stanu infrastruktury technicznej w tym szczególnie drogowej,
- odpowiednie działania, które przyczynią się do poprawy jakości wód powierzchniowych oraz uniknięcia ich zanieczyszczenia,
- w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego zaleca się minimalizowanie przekształceń terenu poprzez uwzględnienie istniejących relacji widokowych oraz nawiązanie do istniejącej zabudowy w zakresie gabarytów i formy.

9b.4.2. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

Przy kształtowaniu zagospodarowania terenów w granicach:

- Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Dębniańskie Mokradła PLH020002 obowiązują ustalenia: Decyzji Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmującej na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składający się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C(2007)5043)(2008/25/WE), planu zadań ochronnych przyjętego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dębniańskie Mokradła PLH020002 (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2014r. Poz. 1945), zmienionego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 21 września 2017r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dębniańskie Mokradła PLH020002 (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2017r. Poz. 3919) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55).
- udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Barycz - Głogów” należy uwzględnić aktualnie obowiązujące przepisy.

9b.4.3. Obszary powiązań systemu ekologicznego

W sąsiedztwie cieków wodnych obowiązuje nakaz szczególnego zabezpieczenia wód powierzchniowych przed zagrożeniami i nakaz ochrony obudowy biologicznej cieku.

Obowiązuje zakaz realizacji inwestycji lub prowadzenia czynności, których skutkiem mogłoby być uszczuplenie wartości tego ekosystemu, jego części bądź osłabienie roli, jaką odgrywa, zakaz zwiększania intensywnego użytkowania gospodarczego, nakaz utrzymanie walorów ekologicznych i zalecenie wprowadzenia wzbogacenia ekologicznego.

9b.5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

9b.5.1. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków

W obszarze objętym IV zmianą Studium nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków.

9b.5.2. Strefa „K-4” ochrony krajobrazu kulturowego

W obszarze IV zmiany Studium wyznacza się strefę „K-4” ochrony krajobrazu kulturowego obejmującą historyczne obszary oraz związane z nimi tereny krajobrazu przyrodniczego lub obszary o wyglądzie ukształtowanym w wyniku działalności człowieka. Działania konserwatorskie w strefie „K-4” 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.

W strefie „K-4” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,
- nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej,
- wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne,
- 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,
- zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych,

9b.5.3. Strefa „OW-4” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

Na obszarze strefy „OW-4” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9b.5.4. Stanowiska archeologiczne

W granicach IV zmiany Studium dla stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, tj. w odległości 50 m od stanowiska archeologicznego, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9b.6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Układ drogowy

Infrastruktura około drogowa (np. obiekty obsługi technicznej) powinny być lokalizowane przy podstawowym układzie drogowym.

Geometria skrzyżowania dróg powinna być dostosowana do prognozowanego ruchu, o ile pozwalają na to warunki terenowe.

Projektowana infrastruktura drogową powinna uwzględniać wymagania techniczno – obronne wynikające z potrzeb obronności państwa.

Dopuszcza się wyznaczanie na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dróg publicznych i wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku IV zmiany Studium.

Dopuszcza się uwzględnienie istniejącego zainwestowania, jako powodu nie zachowania klasy technicznej i parametrów na całym ciągu drogi.

Parkowanie i miejsca postojowe

Stanowiska postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu generującego potrzeby parkowania pojazdów, zgodnie z podanymi niżej wymaganiami.

Liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ruch piesz i rowerowy

Wzdłuż dróg publicznych zaleca się wydzielenie osobnego pasa dla pieszych i rowerzystów.

Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

Gospodarka wodno-ściekowa

Dopuszcza się budowę nowych sieci i rozbudowę istniejących (wodociągowych i kanalizacyjnych) na całym terenie. Rozwiązanie to należy traktować, jako docelowe. Dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody oraz indywidualnych rozwiązań kanalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zaleca się wprowadzenie nowoczesnych rozwiązań w zakresie systemu odprowadzenia wód roztopowych i opadowych z zaleceniem docelowego odprowadzania do kanalizacji lub retencjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Z terenów potencjalnie zanieczyszczonych, w tym z terenów utwardzonych przy obiektach usługowych i produkcyjnych, z parkingów oraz terenów komunikacyjnych, dla obiektów nowo projektowanych i przebudowywanych, należy odprowadzać po podczyszczeniu do norm zawartych w przepisach odrębnych.

Zaleca się ponowne, gospodarcze wykorzystanie wód opadowych i roztopowych oraz wody szarej, po ich uprzednim podczyszczeniu. Na terenach nowych inwestycji i terenach przeznaczonych pod rozwój skoncentrowanej działalności gospodarczej o powierzchni większej niż 5 ha zaleca się zatrzymanie wód opadowych i roztopowych z dachów i powierzchni uszczelnionych w miejscu ich wystąpienia.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na terenach przewidzianych na rozwój nowych inwestycji, niezbędna będzie realizacja nowych sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych, dopuszcza się realizację sieci dystrybucyjnych na całym terenie.

Zaopatrzenie w gaz

Dopuszcza się budowę sieci dystrybucyjnych i przesyłowych na całym obszarze objętym IV zmianą Studium, dopuszcza się indywidualne zbiorniki na gaz oraz zbiorniki służące do zaopatrzenia ludności w gaz.

Telekomunikacja

IV zmiana Studium zakłada rozbudowę sieci przewodowych zgodnie z występującym zapotrzebowaniem, w szczególności tam gdzie powstają nowe zgrupowania zabudowy. W przypadku realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. niezbędne jest zgłoszenie tej inwestycji do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację nowych inwestycji w tym zakresie na całym terenie.

Gospodarka odpadami

Na obszarze objętym IV zmianą Studium nie przewiduje się lokalizacji nowego składowiska odpadów komunalnych lub Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

Zasady odbioru odpadów zgodnie z ustaleniami przyjętego przez gminę Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wołów oraz zgodnie z zapisami Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami dla Województwa Dolnośląskiego.

9b.7. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

Cele publiczne, o których mowa w IV zmianie Studium, określone zostały w art. 6. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym IV zmiany Studium zakłada, że wszystkie tego typu inwestycje mogą być zlokalizowane w granicach IV zmiany Studium. Do głównych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą drogi publiczne oraz tereny obiektów i sieci infrastruktury technicznej - wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, telekomunikacji.

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym Uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. i opublikowanym w Dz. Urz. Woj.

Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036 dla gminy Wołów wskazano następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- K23 – Prace na linii kolejowej C-E 59 na odcinku Wrocław Brochów / Grabiszyn – Głogów – Zielona Góra – Rzepin – Szczepin Podjuchy – na terenie województwa dolnośląskiego,
- K31 - Remont i modernizacja zabudowy regulacyjnej Odry swobodnie płynącej - odbudowa i modernizacja zabudowy regulacyjnej - w celu przystosowania odcinka Odry od Malczyc do ujścia Nysy Łużyckiej do III klasy drogi wodnej,
- K45 - Budowa stopnia wodnego Malczyce - etap II,
- K139 - Budowa stopni wodnych na Odrze w Lubiążu i Ścinawie,
- K140 - Przystosowanie Odrzańskiej Drogi Wodnej do parametrów klasy Va,
- K141 – Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych,
- K143 – Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów,
- K173 – Udrożnienie podstawowych ciągów wywozowych z Dolnego Śląska – Prace na linii kolejowej nr 273 na odcinku Wrocław – Głogów,
- K208 – Rozwiązywanie gospodarki wodno-ściekowej w Gminie Wołów,
- K244 - Rozwiązanie gospodarki wodno – ściekowej w Aglomeracji Lubiąż.

9b.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W granicach IV zmiany Studium nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zaleca się sporządzenie miejscowych planów dla terenów w granicach IV zmiany.

Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

W granicach IV zmiany Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na podstawie art. 102 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych

W granicach IV zmiany Studium nie wyznacza się obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni ponad 2000 m² (art. 10. ust. 2 pkt. 8).

Obszary przestrzeni publicznej

W granicach IV zmiany Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych (art. 10.ust. 2 pkt 8).

9b.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Ze względu na charakter planowanych zmian w zagospodarowaniu, jakie przewiduje IV zmiana Studium, zaleca się, aby gmina sporządziła miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące przedmiotowe obszary.

Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

W zakresie przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w trakcie opracowania planów należy przeanalizować konieczność uzyskania zgody właściwego organu na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach IV zmiany Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, nie oznacza to jednak braku konieczności uzyskania stosownych zgód na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

9b.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W granicach obszaru objętego IV zmianą Studium zakłada się ograniczanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, poprzez wprowadzenie nowych terenów przeznaczonych głównie pod lokalizację elektrowni słonecznych, na gruntach użytkowanych dotychczas rolniczo.

W odniesieniu do leśnej przestrzeni produkcyjnej zakłada się zachowanie istniejących zwartych obszarów leśnych. Gospodarka leśna na ich obszarze prowadzona będzie wg przepisów odrębnych.

9b.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Nie wyznacza się ze względu na brak ich występowania.

9b.12. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

W obszarze IV zmiany Studium nie występują udokumentowane złoża, nie wskazuje się zatem obiektów i obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

9b.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej

Nie wyznacza się ze względu na brak ich występowania.

9b.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Wyznacza się obszar nielegalnego składowiska odpadów oznaczony na rysunku IV zmiany Studium jako wymagający rekultywacji. Rekultywację należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji ze względu na brak ich występowania.

9b.15. Obszary zdegradowane

W obszarze IV zmiany Studium wskazuje się obszar nielegalnego składowiska odpadów oznaczony na rysunku IV zmiany Studium jako zdegradowany, dla którego należy przeprowadzić rekultywację zgodnie z przepisami odrębnymi

9b.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Nie wyznacza się ze względu na brak ich występowania.

9b.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Samorząd lokalny nie określił obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

9b.18. Granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Na obszarze gminy obecnie brak jest obiektów produkujących energię ze źródeł odnawialnych. Odnawialne źródła energii (OZE) są źródłami wykorzystującymi w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowanie słoneczne, spadek rzek, produktów ubocznych rolnictwa oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątków roślinnych i zwierzęcych. Do 2017 r. Polska zobowiązała się uzyskać 16% udział energii odnawialnej w bilansie energetycznym kraju, a do 2021 roku jej udział powinien wynosić 20%.

Energię słoneczną można wykorzystać zarówno do ogrzewania, jak i do produkcji prądu, a także do pozyskania paliwa, jakim jest wodór, w fotokatalitycznym rozkładzie wody. Słoneczna energia elektryczna (fotowoltaika), uważana za najbardziej obiecujące i przyjazne środowisku źródło energii, jest wyjątkowa ze względu na szerokie możliwości osiągnięcia korzyści energetycznych i poza energetycznych. Przemysł fotowoltaiczny gwarantuje konkurencyjną, taną, bezpieczną i czystą słoneczną energię elektryczną, a także ochronę zasobów naturalnych. Z kolei energetyka słoneczna termiczna (fototermika) należy do najbardziej efektywnych technologii produkcji ciepła, z punktu widzenia ograniczenia emisji gazów cieplarnianych.

Na terenie gminy w zakresie OZE:

- 1) Dla całego obszaru IV zmiany Studium dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE) w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 261 z późn. zm.). o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.
- 2) Dla całego obszaru IV zmiany Studium zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 981).
- 3) Na terenie IV zmiany Studium wyznaczono obszary oznaczone jako PEF4, na których ustala się lokalizację elektrowni słonecznych, w tym urządzeń o których jest mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zastrzeżeniem pk 2.
- 4) Granice projektowanych obszarów, o których mowa w pkt 3, tożsame są z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniu znaczącego oddziaływania na środowisko.} ²

{² – IV zmiana studium

10. Obszary sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stanowiące, zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy gminne ustalające m.in. przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.

Zadaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest w szczególności ustanowienie regulacji prawnych i standardów zapewniających jakość przestrzeni, ochronę interesów publicznych oraz warunki prawno-przestrzenne rozwoju, w tym realizacji inwestycji. Plan miejscowy, jako akt prawa lokalnego stanowi podstawę formułowania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych. Jest także odniesieniem dla innych rozstrzygnięć i opinii, uwarunkowanych zgodnością z jego ustaleniami.

Wymagają sporządzenia planów miejscowych wszystkie tereny wskazane do zainwestowania:

- wymagające zmiany funkcji terenu,
- wymagające wyłączenia z produkcji gruntów rolnych i leśnych,
- wymagające podziału na posesje i wydzielienia terenów komunikacji,
- obejmujące tereny usług i urządzeń publicznych, w tym sieci magistralnej uzbrojenia,
- obejmujące tereny objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych.

Zapewnienie zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną określoną w Studium oznacza zapewnienie zgodności zasad zagospodarowania ustalanych w planach miejscowych z zasadami określonymi w Studium. Zapewnienie zgodności oznacza w szczególności zapewnienie zgodności z określonymi w Studium:

- celami rozwoju,
- zasadami zrównoważonego rozwoju przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego,
- granicą terenów przeznaczonych do zabudowy,
- głównymi kierunkami zagospodarowania dotyczącymi:
 - głównych elementów kształtujących strukturę przestrzenną gminy,
 - kluczowych obszarów rozwoju,
- kierunkami zagospodarowania wyodrębnionych kategorii obszarów,
- zasadami zagospodarowania i kształtowania zabudowy i przestrzeni w strefach:
 - zróżnicowanej intensyfikacji zagospodarowania,
 - ochrony wartości kulturowych,
 - ochrony i kształtowania krajobrazu.

Studium nie wyznacza obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych.

Na terenie Miasta i Gminy Wołów nie przewiduje się wyodrębnienia obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, ewentualne wskazanie takich terenów nastąpi na etapie realizacji planów miejscowych.

VI. SYNTEZ USTALEŃ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WOŁÓW

Do opracowania zmiany istniejącego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów przystąpiono na podstawie Uchwały nr XLIII/323/09 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 26 listopada 2009 roku w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów.

Celem sporządzenia zmiany Studium było określenie polityki przestrzennej gminy oraz uaktualnienie w/w dokumentu do obowiązujących uwarunkowań prawnych wynikających głównie z wprowadzenia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ma charakter opracowania ujednoliconego i kompleksowego.

Zmiana studium została opracowana na podstawie wykonanych prac analitycznych obejmujących:

- analizy położenia gminy i powiązań zewnętrznych,
- analizy uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenu,
- analizy uwarunkowania wynikające z ochrony gleb,
- analizy warunków gruntowo-wodnych,
- analizy uwarunkowań środowiska naturalnego i kulturowego,
- analizy stanu istniejącego infrastruktury technicznej,
- analizy systemu komunikacyjnego gminy,
- analizy wniosków mieszkańców do projektu zmiany studium.

Diagnoza i analizy uwarunkowań rozwoju gminy uwzględniają:

- wymagania ładu przestrzennego,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska,
- wymagania dziedzictwa kulturowego,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego.

Uwarunkowania rozwoju gminy zostały zdiagnozowane w podstawowych dziedzinach:

- **środowisko**, obejmujące przede wszystkim wskazanie i ochronę różnych form ochrony przyrody, sprawność funkcjonowania ekosystemów i walorów krajobrazowych oraz zasady ochrony powiązań funkcjonowania takich elementów przyrodniczych jak wody, powietrze, gleba,
- **środowisko kulturalne**, obejmujące zasoby i walory dziedzictwa kulturowego obszaru gminy jej historii pod kątem działań ochronnych dla terenów cennych kulturowo i historycznie, oraz wykorzystanie istniejących dóbr kultury do działań promocyjnych gminy,

- **polityka społeczna**, obejmuje charakterystykę ludności, warunków jej życia oraz potrzeb i aspiracji społecznych. Strategicznym problemem jest w tej sferze tworzenie atrakcyjnych warunków życia, zamieszkania i pracy mieszkańców gminy (w szczególności w zakresie warunków mieszkaniowych, usług społecznych) oraz utrzymywanie i rozwijanie więzi mieszkańców z terenem zamieszkania,
- **polityka gospodarcza**, obejmująca działania realizujące cele strategiczne gminy, której zmiany funkcjonalne podyktowane są przede wszystkim zmieniającym się obszarem przestrzeni rolniczej oraz dotychczasowej dominacji tej formy gospodarki na rzecz innych form pozarolniczej działalności gospodarczej związanej z rozwojem inwestycji gminnych oraz nasilającego się rozwoju terenów budownictwa mieszkaniowego,
- **polityka przestrzenna**, obejmująca działania wskazujące kierunki rozwoju struktur przestrzennych oraz zasady ich kształtowania i ustalanie dotyczące dominujących funkcji poszczególnych obszarów, oraz zasady wyposażania w infrastrukturę techniczną.

Studium określa politykę przestrzenną gminy uwzględniając zasady określone w koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju oraz Strategii Rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, a także uwarunkowania wynikające z analiz przeprowadzonych opracowania niniejszej zmiany studium.

Z uwagi istniejące uwarunkowania, przewiduje się, że główną funkcją gminy Wołów pozostaje rolnictwo, zaś głównymi funkcjami miasta: mieszkalnictwo i usługi (w tym: obsługa administracyjna).

Funkcjami uzupełniającymi o stale rosnącym znaczeniu będą:

- rekreacja (w związku z atrakcyjnymi terenami leśnymi i przyrodniczymi, stosunkowo niedużą odległością od dużej aglomeracji miejskiej i dogodnymi połączeniami komunikacyjnymi w regionie),
- działalność usługowo - produkcyjna (strefy aktywności gospodarczej).

Generalną zasadą kształtowania zagospodarowania Miasta i Gminy Wołów jest zrównoważony rozwój uznany za priorytet gospodarki przestrzennej w Polsce. Rozwój ten rozumiany jest jako rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspakajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia jak i przyszłych.

[Celem opracowania III zmiany Studium dla terenu wyznaczonego na podstawie uchwały nr XXIX/238/2020 z dnia 9 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia III zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów, było sporządzenie dokumentu zawierającego wskazania kierunków rozwoju terenów pod lokalizację instalacji OZE – ogniw fotowoltaicznych oraz eksploatację powierzchniową, jak również wprowadzenie zmian w istniejącej strukturze przestrzennej w zakresie zabudowy mieszkaniowej, usługowej, sportowo-rekreacyjnej, aktywności gospodarczej oraz uwzględnienie usunięcia przebiegu planowanej obwodnicy miasta Wołowa, która zostanie zrealizowana na podstawie przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych. Powyższe opracowanie wykonane zostało zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy

z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stosownie do problematyki dotyczącej terenu objętego niniejszą zmianą.

Analiza potrzeb i możliwości rozwojowych gminy zawarta w rozdziale VII wskazała, że na terenie gminy nie jest możliwe wyznaczanie nowych terenów pod zainwestowanie, możliwe jest jedynie wyznaczanie terenów w granicach w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz uwzględniając istniejące zagospodarowania, jak również tereny wskazane pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co zostało uwzględnione w niniejszej III zmianie Studium.

Wobec braku zgody Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla lokalizacji instalacji OZE na części obszarów objętych III zmianą Studium, odstąpiono od ich lokalizacji we wskazanym przez organy zakresie oraz przyjęto kierunek zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

III zmiana Studium została uzupełniona w niezbędnym zakresie zgodnie z Postanowieniem Nr 1/5350/22 z 18 stycznia 2022 r. wydanym przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego. W zakresie ustaleń obowiązujących dla gmin przy sporządzaniu Studium obszar III zmiany Studium zlokalizowany jest poza:

- granicami postulowanych rezerwatów przyrody „Jezierzycza” (W22) i „Boraszyńskie Oczka” (W23),
- granicami postulowanych użytków ekologicznych: Stawy Gancarz, Turzycowisko nad Niecieczą, Krzydlińskie Łąki, Rudniański Łęg, Żurawie Mokradło,
- głównymi trasami rowerowymi, wyznaczonymi w koncepcji sieci głównych tras rowerowych województwa dolnośląskiego, przyjętej Uchwałą nr 5425/V/18 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 29 maja 2018 roku,

Ponadto ze względu na specyfikę obszaru objętego III zmianą Studium, w tym wielkość obszaru, nie zachodzi potrzeba:

- wyznaczenia elementów systemu bike&ride – obszar III zmiany Studium zlokalizowany jest poza obszarami obejmującymi stacje i przystanki kolejowe, pętle tramwajowe oraz dworce autobusowe, jak również nie przylega do nich,
- wyznaczenia tras rowerowych umożliwiających bezpośredni dojazd rowerem z punktów centralnych miejscowości w promieniu 7 km do zintegrowanych węzłów przesiadkowych,
- wyznaczenie miejsca umożliwiającego realizację przynajmniej jednego zintegrowanego węzła przesiadkowego na terenie gminy,
- przeprowadzenie szczegółowych analiz dot. możliwości wyznaczenia elementów systemu park&ride przy stacjach i przystankach kolejowych oraz pętlach tramwajowych,
- określenia zwartej kompleksu publicznie dostępnego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego,

- określenia publicznie dostępnego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego – III zmiana Studium nie obejmuje jednostki osadniczej o wielkości powyżej 250 mieszkańców, a jedynie rozproszone pojedyncze działki,
- wskazania obszarów, które wymagają współpracy z sąsiednimi gminami przy opracowywaniu planów rozwoju infrastruktury turystycznej,
- wyznaczenia połączenia jednostek Zielonej Infrastruktury systemem tras rowerowych.

W III zmianie Studium nie wyznacza się:

- obszarów pod zabudowę podlegającą ochronie przed hałasem* położonych poza granicami miast w sąsiedztwie linii kolejowej, autostrad, dróg: ekspresowych, głównych ruchu przyspieszonego oraz głównych,
- obszarów pod zabudowę podlegającą ochronie przed hałasem* w sąsiedztwie dużych zwartych kompleksów terenów zabudowy produkcyjnej,
- nowych inwestycji liniowych oraz dużych terenów zabudowy, które mogłyby stanowić istotną barierę przestrzenną, dużych kompleksów leśnych oraz innych obszarów przyrodniczo cennych.

Wytyczne w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, w tym obiektów i obszarów zabytkowych zostały zawarte w odpowiednich rozdziałach.

W III zmianie Studium uwzględniono:

- zachowanie wolnej od zabudowy przestrzeni pomiędzy jednostkami osadniczymi umożliwiającej swobodne przemieszczanie się dziko żyjących zwierząt,
- zapewnienie drożności i prawidłowego funkcjonowania korytarzy ekologicznych poprzez określone w III zmianie Studium kierunki zagospodarowania, w tym zakaz zabudowy oraz tereny do zalesienia, jak również zalecenia dla całego obszaru III zmiany Studium,
- wytyczne w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz wody szarej zawarto w kierunkach rozwoju systemów infrastruktury technicznej,
- System Zielonej Infrastruktury poprzez określone w III zmianie Studium kierunki zagospodarowania uwzględniające kliny, ringi oraz łączniki stanowiące ciągłą całość przestrzenną,
- w granicach jednostek Zielonej Infrastruktury oznaczonych na rysunku III zmiany Studium jako PZB_3 ograniczenie przeznaczania pod rozwój zabudowy terenów znajdujących się na zwartych kompleksach terenów otwartych, zlokalizowanych poza granicami jednostek osadniczych poprzez zachowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę wyłącznie w granicach wynikających z obowiązującego planu miejscowego,
- w granicach jednostek Zielonej Infrastruktury oznaczonych na rysunku III zmiany Studium jako PZB_3, PZC_3, PZA_WT_3, PZC_WT_3 ograniczenia w zakresie przeznaczania pod rozwój zabudowy terenów otwartych, zlokalizowanych poza terenami zabudowanymi – nie wprowadzono

*zabudowa na terenie przeznaczonym: pod zabudowę mieszkaniową, pod szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na cele uzdrowiskowe, na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, na cele mieszkaniowo-usługowe, o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, dla której określone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone wskaźnikami hałasu LDWN, L N, LAeq D i LAeq N

nowych terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej lub usługowej, a jedynie uwzględniono zabudowę z obowiązujących planów miejscowych.

W odniesieniu do opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu nr WSI.410.255.2022.HL z dnia 13 lipca 2022 r. – zadanie mające na celu osiągnięcie na Odrze międzynarodowej klasy żeglowności, tj. klasa Va, zlokalizowane jest poza granicami III zmiany Studium i zostało wpisane do projektu zgodnie z Postanowieniem Nr 1/5350/22 z 18 stycznia 2022 r. wydanym przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego.] ¹

{Celem opracowania IV zmiany Studium dla terenu wyznaczonego na podstawie uchwały nr LV/412/2022 z dnia 29 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia IV zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów, było sporządzenie dokumentu zawierającego wskazania kierunków rozwoju terenów pod lokalizację instalacji OZE – ogniw fotowoltaicznych, jak również wprowadzenie zmian w istniejącej strukturze przestrzennej. Powyższe opracowanie wykonane zostało zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stosownie do problematyki dotyczącej terenu objętego niniejszą zmianą.

Analiza potrzeb i możliwości rozwojowych gminy zawarta w rozdziale VII wskazała, że na terenie gminy nie jest możliwe wyznaczanie nowych terenów pod zainwestowanie, możliwe jest jedynie wyznaczanie terenów w granicach w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz uwzględniając istniejące zagospodarowania, jak również tereny wskazane pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co zostało uwzględnione w niniejszej IV zmianie Studium.

W zakresie ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętego Uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. i opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036 obowiązujących dla gmin przy sporządzaniu Studium obszar IV zmiany Studium zlokalizowany jest poza:

- granicami postulowanych rezerwatów przyrody "Jezierzycza" (W22) i "Boraszyńskie Oczka" (W23),
- granicami postulowanych użytków ekologicznych: Stawy Gancarz, Turzycowisko nad Niecieczą, Krzydlińskie Łąki, Rudniański Łęg, Żurawie Mokradło,
- granicami użytku ekologicznego Dolina Juszeki,
- granicami Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Zagórzyckie Łąki,
- granicami Parku Krajobrazowego Dolina Jezierzycy,
- głównymi trasami rowerowymi, wyznaczonymi w koncepcji sieci głównych tras rowerowych województwa dolnośląskiego, przyjętą Uchwałą nr 5425/V/18 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 29 maja 2018 roku,
- istniejącymi i zlikwidowanymi liniami kolejowymi.

[¹ – III zmiana studium

Ponadto ze względu na specyfikę obszaru objętego IV zmianą Studium, w tym wielkość obszaru, nie zachodzi potrzeba:

- wprowadzenia zapisów dotyczących terenów związanych z wielkotowarową produkcją zwierzęcą, związaną z przetwarzaniem i składowaniem odpadów ze względu na brak takich terenów,
- wprowadzenia zapisów dotyczących cieków wodnych ze względu na brak takich terenów
- wyznaczenia elementów systemu bike & ride – obszar IV zmiany Studium zlokalizowany jest poza obszarami obejmującymi stacje i przystanki kolejowe, pętle tramwajowe oraz dworce autobusowe, jak również nie przylega do nich,
- wyznaczenia tras rowerowych umożliwiających bezpośredni dojazd rowerem z punktów centralnych miejscowości w promieniu 7 km do zintegrowanych węzłów przesiadkowych,
- wyznaczenie miejsca umożliwiającego realizację przynajmniej jednego zintegrowanego węzła przesiadkowego na terenie gminy,
- przeprowadzenie szczegółowych analiz dot. możliwości wyznaczenia elementów systemu park & ride przy stacjach i przystankach kolejowych oraz pętlach tramwajowych,
- określenia zwartego kompleksu publicznie dostępnego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego,
- określenia publicznie dostępnego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego – IV zmiana Studium nie obejmuje jednostki osadniczej o wielkości powyżej 250 mieszkańców, a jedynie rozproszone pojedyncze działki,
- wskazania obszarów, które wymagają współpracy z sąsiednimi gminami przy opracowywaniu planów rozwoju infrastruktury turystycznej,
- wyznaczenia połączenia jednostek Zielonej Infrastruktury systemem tras rowerowych.

W IV zmianie Studium nie wyznacza się:

- obszarów pod zabudowę podlegającą ochronie przed hałasem* położonych poza granicami miast w sąsiedztwie linii kolejowej, autostrad, dróg: ekspresowych, głównych ruchu przyspieszonego oraz głównych,
- obszarów pod zabudowę podlegającą ochronie przed hałasem* w sąsiedztwie dużych zwartych kompleksów terenów zabudowy produkcyjnej,
- nowych inwestycji liniowych oraz dużych terenów zabudowy, które mogłyby stanowić istotną barierę przestrzenną, dużych kompleksów leśnych oraz innych obszarów przyrodniczo cennych.

Wytyczne w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, w tym obiektów i obszarów zabytkowych zostały zawarte w odpowiednich rozdziałach.

W IV zmianie Studium uwzględniono:

- zachowanie wolnej od zabudowy przestrzeni pomiędzy jednostkami osadniczymi umożliwiającą swobodne przemieszczanie się dziko żyjących zwierząt,

*zabudowa na terenie przeznaczonym: pod zabudowę mieszkaniową, pod szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na cele uzdrowiskowe, na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, na cele mieszkaniowo-usługowe, o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, dla której określone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone wskaźnikami hałasu LDWN, L N, LAeq D i LAeq N

- zapewnieni drożności i prawidłowego funkcjonowania korytarzy ekologicznych poprzez określone w IV zmianie Studium kierunki zagospodarowania, w tym tereny do zalesienia, jak również zalecenia dla całego obszaru IV zmiany Studium,
- wytyczne w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz wody szarej zawarto w kierunkach rozwoju systemów infrastruktury technicznej,
- System Zielonej Infrastruktury poprzez określone w IV zmianie Studium kierunki zagospodarowania uwzględniające kliny, ringi oraz łączniki stanowiące ciągłą całość przestrzenną,
- w granicach jednostek Zielonej Infrastruktury oznaczonych na rysunku IV zmiany Studium jako PZB_3 ograniczenie przeznaczania pod rozwój zabudowy terenów znajdujących się na zwartych kompleksach terenów otwartych, zlokalizowanych poza granicami jednostek osadniczych poprzez zachowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę wyłącznie w granicach wynikających z obowiązującego planu miejscowego i w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Pozostałe tereny przeznaczone pod rozwój elektrowni słonecznych stanowią niewielki rozproszony obszar w stosunku do rozległych terenów niezabudowanych zlokalizowanych w granicach całej gminy,
- w granicach jednostek Zielonej Infrastruktury oznaczonych na rysunku IV zmiany Studium jako PZB_3, PZC_3, PZC_WT_3 ograniczenia w zakresie przeznaczania pod rozwój zabudowy terenów otwartych, zlokalizowanych poza terenami zabudowanymi – nie wprowadzono nowych terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej lub usługowej, a jedynie podtrzymano uwzględniono zabudowę z obowiązujących planów miejscowych i zlokalizowanych w granicach w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.}²

VII. WYKORZYSTANE MATERIAŁY

W toku prac nad zmianą studium oparto się na istniejącej wiedzy o gminie wykorzystując następujące materiały:

- Plan Gospodarki Odpadami Gminy Wołów na lata 2010-2013 z perspektywą na lata 2014-2017, Przedsiębiorstwo Doradczo-Techniczne EKOTECH, Wołów 2010r.,
- Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Wołów na lata 2004-2013, Wydział Promocji i Spraw Europejskich Urzędu Miasta i Gminy w Wołowie, Wołów 2005 r.,
- Plan Urzędniowo-Rolny Gminy Wołów, Dolnośląskie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych, Wrocław 2004r.,
- Program Ochrony Środowiska Gminy Wołów na lata 2010-2013 z perspektywą na lata 2014-2017, Przedsiębiorstwo Doradczo-Techniczne EKOTECH, Wołów 2010r.,
- Program Ochrony Środowiska Gminy Wołów, D. Boczniewicz, R. Gelmuda, M. Kijek, Wołów 2004r.,
- Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Wołów, WARR S.A., Wrocław 2001 r.

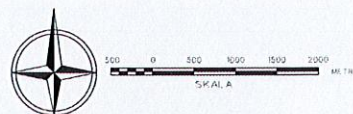
{² – IV zmiana studium



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WOŁÓW

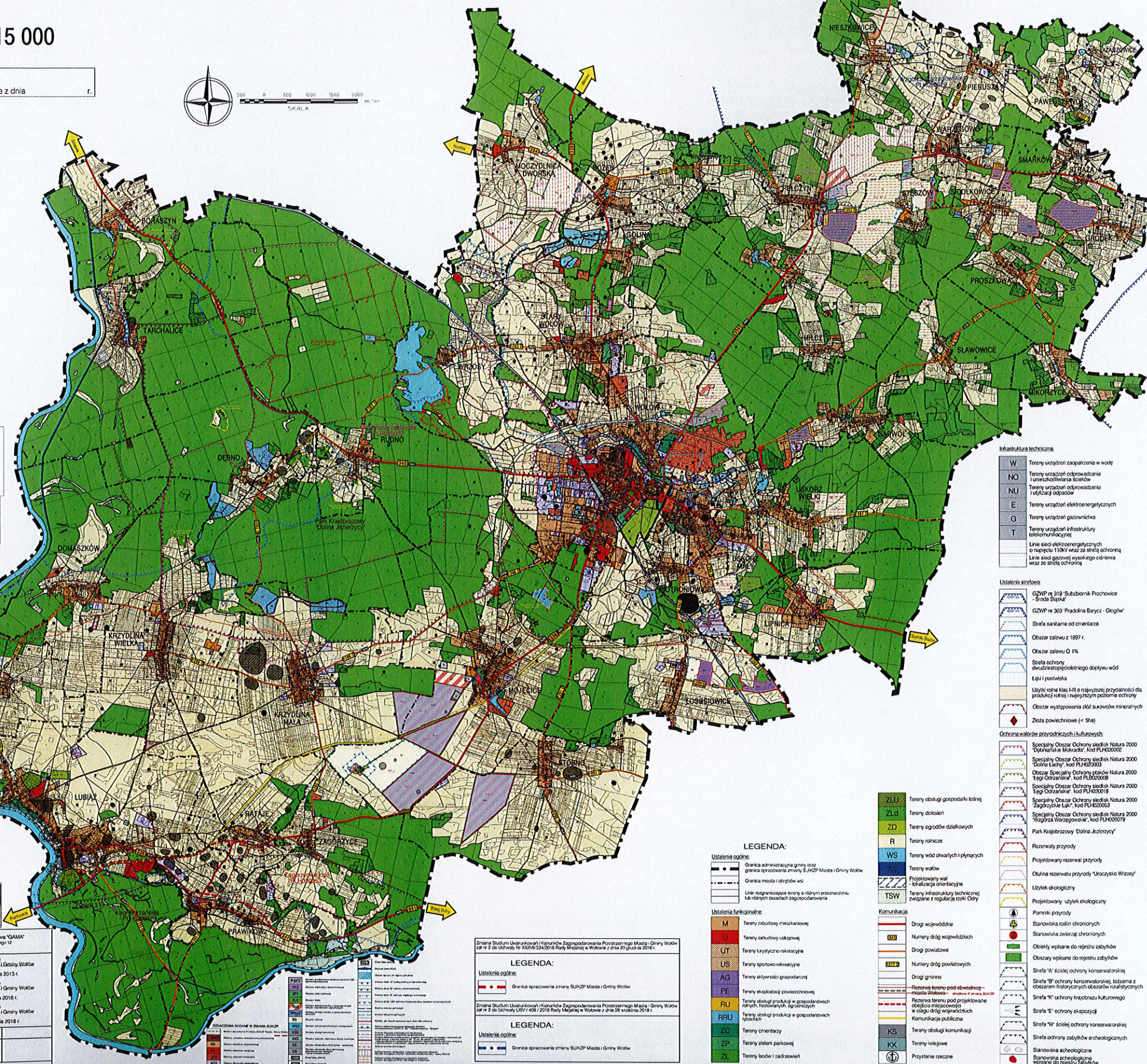
Skala 1 : 15 000

Załącznik nr 2
do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Wołowie z dnia



SYMBOLIKA NA ODCINIE W ZBIORNIKU	
W	Wody powierzchniowe
NO	Tereny urządzeń odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków
NU	Tereny urządzeń odprowadzania i utylizacji odpadów
E	Tereny urządzeń elektroenergetycznych
G	Tereny urządzeń gazowniczych
T	Tereny urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej
---	Linie sieci elektroenergetycznych o napięciu 110kV wraz ze strefą ochronną
---	Linie sieci gazowej wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną

Pracownia Projektowo-Usługowa "GAMA"	
65-130 Osiedle Spółki ul. H. Potońskiego 12	
tel./fax 071 329 51 30	
Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wołów - Uchwała Nr XXXV/234/2016 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 20 grudnia 2016 r.	
Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wołów - Uchwała Nr XLV/408/2018 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 28 września 2018 r.	
Główny Projektant	mgr inż. Zdzisław Gajda
Projektant	mgr inż. Krzysztof Murawski mgr inż. Aneta Małucha mgr inż. Marcin Budzisz mgr inż. Zdzisław Fala



Infrastruktura techniczna	
W	Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę
NO	Tereny urządzeń odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków
NU	Tereny urządzeń odprowadzania i utylizacji odpadów
E	Tereny urządzeń elektroenergetycznych
G	Tereny urządzeń gazowniczych
T	Tereny urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej
---	Linie sieci elektroenergetycznych o napięciu 110kV wraz ze strefą ochronną
---	Linie sieci gazowej wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną

Ustalenia szczegółowe	
---	Granica obszaru planu zagospodarowania
---	Granica administracyjna gminy oraz granica powiatu
---	Granica miasta i osiedli wsi
---	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania

Ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych	
---	Specjalny Obszar Ochrony śladów Natura 2000 "Dolina Ławy" kod PU4000002
---	Specjalny Obszar Ochrony śladów Natura 2000 "Dolina Ławy" kod PU4000003
---	Specjalny Obszar Ochrony śladów Natura 2000 "Łąka Opatowska" kod PU4000008
---	Specjalny Obszar Ochrony śladów Natura 2000 "Łąka Opatowska" kod PU4000018
---	Specjalny Obszar Ochrony śladów Natura 2000 "Zagrody Ławy" kod PU4000053
---	Specjalny Obszar Ochrony śladów Natura 2000 "Wzgórze Wołowe" kod PU4000079
---	Park Krajobrazowy "Dolina Jędrzychów"
---	Rezerwat przyrody
---	Projektowany rezerwat przyrody
---	Obszar rezerwatu przyrody "Uroczysko Wiry" i "Uroczysko Wiry"
---	Użytek ekologiczny
---	Projektowany użytek ekologiczny
---	Pomniki przyrody
---	Stanowiska roślin chronionych
---	Stanowiska zwierząt chronionych
---	Obiekty wpisane do rejestru zabytków
---	Obszary wpisane do rejestru zabytków
---	Strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
---	Strefa "B" ochrony konserwatorskiej, łącznie z obszarami historycznymi i zabytkowymi
---	Strefa "C" ochrony krajobrazu kulturowego
---	Strefa "D" ochrony ekspozycji
---	Strefa "E" ścisłej ochrony konserwatorskiej
---	Strefa ochrony zabytków archeologicznych
---	Stanowiska archeologiczne
---	Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

LEGENDA:

Ustalenia ogólne	
---	Granica administracyjna gminy oraz granica powiatu
---	Granica miasta i osiedli wsi
---	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania

Ustalenia szczegółowe	
M	Tereny zabudowy mieszkaniowej
U	Tereny zabudowy usługowej
UT	Tereny turystyczno-rekreacyjne
US	Tereny sportowo-rekreacyjne
AG	Tereny agroturystyki
PE	Tereny eksploatacji powierzchniowej
RU	Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, agroturystycznych
RRU	Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych
YC	Tereny o charakterze
ZP	Tereny zielone parkowe
ZL	Tereny lasów i zadrzewień

Komunikacja	
---	Drugi wojewódzkie
---	Numer drogi wojewódzkiej
---	Drugi powiatowe
---	Numer drogi powiatowej
---	Drugi gminne
---	Numer drogi gminnej
---	Rezerwa terenu pod obwodnicę drogi wojewódzkiej
---	Rezerwa terenu pod obwodnicę drogi powiatowej
---	Rezerwa terenu pod obwodnicę drogi gminnej
---	Komunikacja publiczna
---	Tereny obsługi komunikacji
---	Tereny kolejowe
---	Przystanki rzeczne

Załącznik nr 3 do uchwały
nr
Rady Miejskiej w Wołowie
z dnia

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu IV zmiany
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Miasta i Gminy Wołów**

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Wołowie stwierdza, co następuje:

§ 1.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej 11.04.2025 r. przez grupę osób fizycznych, mieszkańców/ rolników wsi: Gliniany, Domaszków, Krzydlina Wielka, Krzydlina Mała, Mojęcice, Rataje, Stobno i Zagórzycy dla terenu południowo – zachodniej części gminy Wołów, o treści:

Żądanie wprowadzenia zapisu do aktów planowania przestrzennego gminy Wołów zakazu zabudowy elektrowni wiatrowych w południowo-zachodniej części gminy.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona, gdyż wskazany teren został określony zbyt ogólnie, co uniemożliwia precyzyjne określenie jego zasięgu. Ponad to, obszar ten znajduje się poza granicami opracowania – uwaga bezprzedmiotowa.

§ 2.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej 11.06.2025 r. przez [...] dla obrębu Wołów, dz. nr: 8/32, o treści:

Prośba o przekształcenie działki z funkcji ZP na funkcję KD (parking).

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona ze względu na bezprzedmiotowość (działka poza granicami zmiany studium).

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1)

§ 3.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej 18.07.2025 r. przez [...] dla obrębu Stary Wołów, dz. nr: 233/1, o treści:

Zmiana przeznaczenia działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 233/1 położonej w obrębie geodezyjnym Stary Wołów z funkcji rolnej na funkcję mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę zagrodową.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona ze względu na bezprzedmiotowość (działka poza granicami zmiany studium).

§ 4.

Nie uwzględnia się w uwagi złożonej 01.08.2025 r. przez mieszkańców wsi Siodłkowice dla obrębu Siodłkowice, w części dotyczącej dz. nr: 115/1, 79/1, 81 oraz dla obrębu Warzęgowo, dz. nr: 69/3 o treści:

Sprzeciw wobec planowanej inwestycji polegającej na budowie farm fotowoltaicznych na działkach nr. 115/1, 79/1 oraz 81, położonych w miejscowości Siodłkowice, gm. Wołów.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona ze względu na zgodność projektowanej funkcji z polityką przestrzenną gminy.

§ 5.

Nie uwzględnia się uwagi złożonej 01.08.2025 r. przez mieszkańców wsi Siodłkowice dla obrębu Siodłkowice, w części dotyczącej obrębu Warzęgowo, dz. nr: 69/3 o treści:

Sprzeciw wobec planowanej inwestycji polegającej na budowie farm fotowoltaicznych na działce 69/3 obręb Warzęgowo.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona ze względu na zgodność projektowanej funkcji z polityką przestrzenną gminy.

§ 6.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej 05.08.2025 r. przez [...] dla obrębu Wołów, dz. nr: 65/3, o treści:

Zmiana warunków zagospodarowania z terenów rolnych na teren zabudowy mieszkaniowej.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona ze względu na bezprzedmiotowość (działka poza granicami zmiany studium).

Załącznik nr 4 do uchwały
nr
Rady Miejskiej w Wołowie
z dnia

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy
z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**