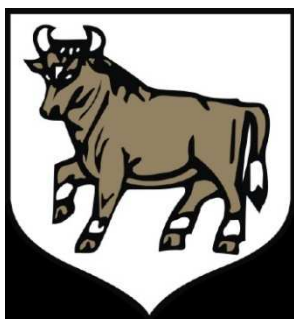




**ZAŁOŻENIA DO PROJEKTU SCALENIA
GRUNTÓW WSI ZAGÓRZYCE
GMINA WOŁÓW
POWIAT WOŁOWSKI**



**WROCŁAW
grudzień 2021 r.**



**DOLNOŚLĄSKIE BIURO GEODEZJI I TERENÓW ROLNYCH
WE WROCŁAWIU**

50-044 Wrocław, ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 15/17
tel. 71 372 37 28, 71 342 99 33 fax 71 342 99 13
e-mail: sekretariat@dbgitr.pl lub dbgitr@geo.pl

Opracował autor:
mgr Maciej Selwa

Nadzór merytoryczny:
mgr inż. Krzysztof Goleniowski

Akceptował:

Zatwierdził:

SPIS TREŚCI

I.	WPROWADZENIE	4
II.	OBSZAR SCALENIA.....	6
III.	CHARAKTERYSTYKA OBSZARU SCALENIA.....	6
1.	Uwarunkowania środowiska przyrodniczego.	6
1.1.	Położenie geograficzne i ukształtowanie terenu.	6
1.2.	Warunki glebowe.	8
1.2.1.	Występowanie erozji.....	10
1.3.	Warunki klimatyczne.	12
1.4.	Warunki wodne.	12
1.4.1.	Wody podziemne	12
1.4.2.	Wody powierzchniowe.....	12
1.4.3.	Urządzenia melioracji wodnych	14
1.5.	Surowce mineralne.....	16
1.6.	Obszary objęte ochroną.	16
1.7.	Trwałe użytki zielone.	19
1.8.	Obszary o znaczeniu historycznym, kulturowym i archeologicznym.....	21
2.	Warunki produkcji rolnej.....	23
2.1.	Struktura użytkowania gruntów	23
2.1.1.	Odłogowanie gruntów.....	26
2.1.2.	Zmiany w sposobie użytkowania gruntów.....	27
2.2.	Bonitacja użytków rolnych.....	28
2.3.	Struktura władania gruntami.....	31

2.3.1. Dzierżawy gruntów.....	33
3. Charakterystyka gospodarstw rolnych.....	36
3.1. Struktura obszarowa gospodarstw rolnych	36
3.2. Grunty różniczan	40
3.3. Rozdrobnienie i rozłóg gruntów w gospodarstwach rolnych	41
IV. USTALENIA DLA OBSZARU SCALENIA GRUNTÓW WYNIKAJĄCE Z OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH	46
V. PLANOWANY ZAKRES PRAC DO PROJEKTU SCALENIA GRUNTÓW I ZAGOSPODAROWANIA POSCALENIOWEGO	49
4. Scalenie gruntów	49
5. Kształtowanie sieci dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.....	56
6. Zadrzewienia przydrożne.....	64
VI. PODSUMOWANIE.....	65

Załącznik

Założenia do projektu scalenia gruntów – część graficzna

I. WPROWADZENIE

Założenia do projektu scalenia gruntów opracowane zostały jako załącznik do wniosku o przyznanie pomocy na przeprowadzenie operacji scalenia gruntów i zagospodarowania poscaleniowego. W założeniach do projektu scalenia gruntów dokonano analizy stanu obszaru objętego scaleniem oraz określono zakres prac do wykonania podczas realizacji operacji.

Procedurę scalenia wszczyna się na wniosek większości właścicieli gospodarstw rolnych (ponad 50%), które położone są na projektowanym obszarze scalenia lub na wniosek właścicieli gruntów, których łączny areal przekracza połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia – art.3 ust.2 Ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów. Według złożonych wniosków posiadaczy gruntów w Zagórzycach stwierdzono, że ich ilość jest wystarczająca, aby można było wszcząć procedurę postępowania scaleniowego.

Na potrzeby opracowania wykorzystano bazę danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB) ze stycznia 2021 r. Powierzchnię działek i użytków gruntowych zapisuje się z dokładnością do setnej części hektara (0,01 ha).

Podstawy prawne i merytoryczne:

1. Ustawa o scalaniu i wymianie gruntów z dnia 26 marca 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 908);
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1034);
3. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.);
5. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.);
6. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2129 z późn. zm.);
7. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 469);
8. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2081);

9. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2016, poz. 71);
10. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 9 marca 2015 r. w sprawie wyznaczania trwałych użytków zielonych wartościowych pod względem środowiskowym (Dz.U z 2015 r. poz.348);
11. Ustawa z dnia 25 czerwca 2009 r. o rolnictwie ekologicznym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1054);
12. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 z późn. zm.);
13. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 803 z późn. zm.);
14. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.);
15. Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 91 z późn. zm.);
16. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1774);
17. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);
18. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów z dnia 28 września 2018 r. (Uchwała Nr LXIV/409/2018 Rady Miejskiej w Wołowie);
19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi: Lubiąż, Gliniany, Prawików, Rataje, Zagórzycy – Gmina Wołów - Strefa IX - 24 październik 2013 r. (Uchwała Nr LIII/337/2013 Rady Miejskiej w Wołowie);
20. Baza danych EGiB z 2021 r. prowadzona przez Starostę Wołowskiego;
21. Ortofotomapa z 2018 r. Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego;
22. Baza BDOT10k - Baza Danych Obiektów Topograficznych, skala 1:10 000, Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego;
23. Aktualizacja planu urządzeniowo-rolnego Gminy Wołów – DBGiTR, grudzień 2020 r.;
24. Plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 PLH 020053 „Zagórzyckie Łąki”.

II. OBSZAR SCALENIA

Obszar scalenia obejmuje grunty wsi Zagórzycy z wyłączeniem części dużych kompleksów leśnych należących do PGL LP, położonych we wschodniej części obrębu. Wyłączono 15 działek ewidencyjnych o numerach: 331/304, 375, 335/302, 334/303, 337/302, 339/301, 368/309, 344/308, 365/307, 364/306, 186/1, 369/313, 367/312, 366/311 i 178/316, których łączna powierzchnia wynosi 315,92 ha.

Dodatkowo zostały wyłączone:

- ❖ przebiegający przez ten obszar odcinek drogi wojewódzkiej. Są to dwie działki ewidencyjne o numerach 333/303, 336/302 o powierzchni 1,30 ha;
- ❖ odcinek drogi w Zarządzie Powiatu Wołowskiego – dz. 351/316 o powierzchni 1,38 ha;
- ❖ działka nr 330 (rów) należąca do Starosty Wołowskiego – 0,06 ha;
- ❖ część działki nr 177 (droga) należąca do Gminy – 0,59 ha;
- ❖ część działki nr 283 (droga) należąca do Gminy – 0,07 ha.

Powierzchnia gruntów wyłączona z obszaru scalenia wynosi 319,32 ha, natomiast powierzchnia obszaru scalenia wynosi 458,22 ha. W jego skład wchodzi 374,55 ha gruntów rolnych (w tym 5,35 ha nieużytków), 68,82 ha użytków leśnych, 14,85 ha gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.

Zdecydowana większość gruntów (65,8%) należy do sektora prywatnego i znajduje się we władaniu gospodarstw rolnych, do których należy 288,34 ha. Pozostałe grunty sektora prywatnego należą do właścicieli, którzy nie zostali zaliczeni do gospodarstw rolnych – 12,96 ha i do parafii rzymsko katolickiej – 0,27 ha. Powierzchnia sektora prywatnego to 301,57 ha gruntów.

Sektor publiczny (34,2%) reprezentuje przede wszystkim Skarb Państwa poprzez swoje agendy: KOWR – 73,94 ha i PGL – 60,10 ha oraz władających: Starosta Wołowski i Tauron S.A. – 1,13 ha. Poza tym są to grunty należące do Gminy Wołów – 17,99 ha, Województwa Dolnośląskiego – 1,91 ha i Powiatu Wołowskiego – 1,58 ha. Sektor publiczny zajmuje razem 156,65 ha gruntów.

III. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU SCALENIA

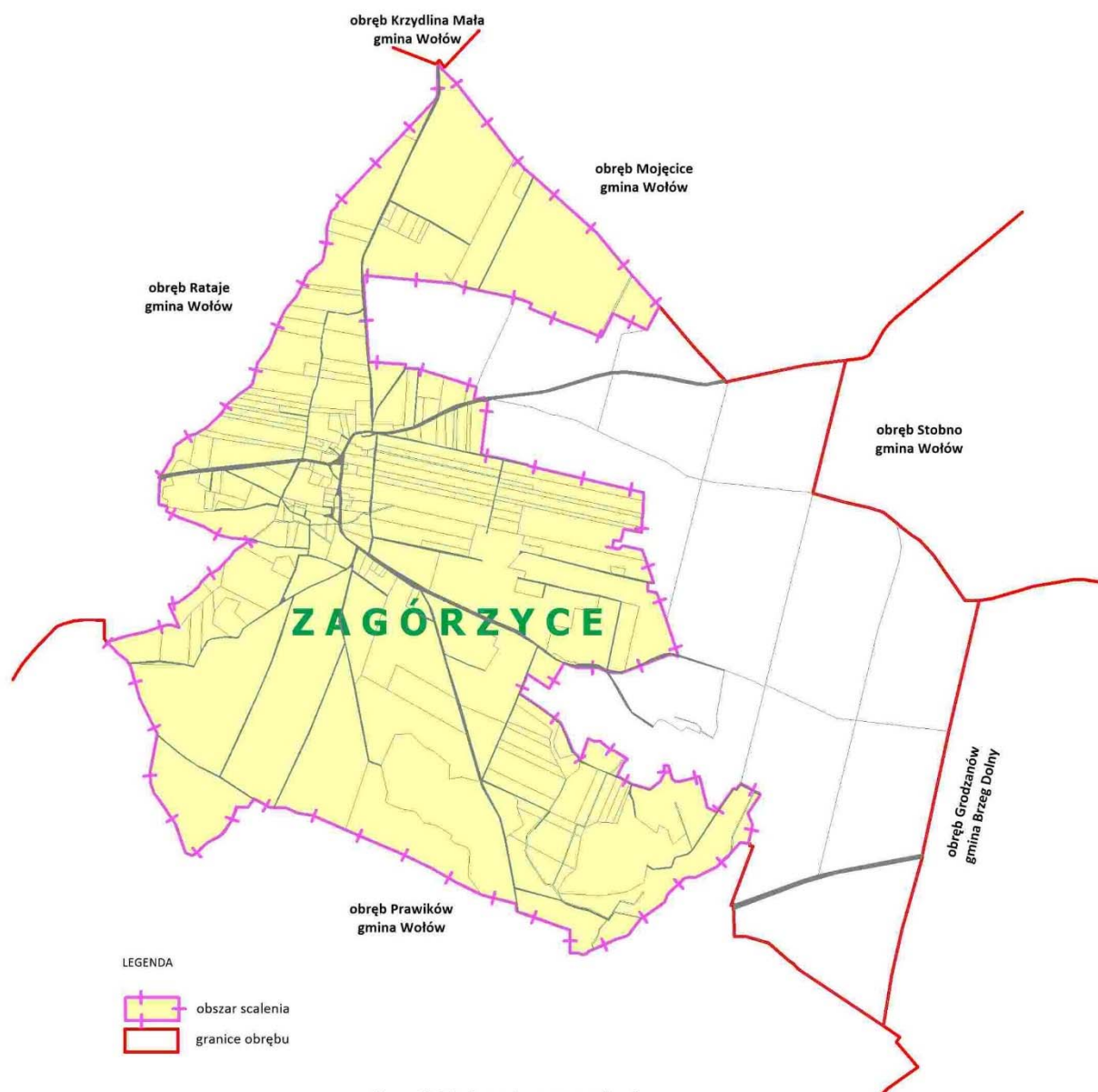
1. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego.

1.1. Położenie geograficzne i ukształtowanie terenu.

Obszar scalenia obejmuje większość terenu wsi Zagórzycy, położonej w południowo zachodniej części gminy Wołów, w powiecie wołowskim, w województwie dolnośląskim. Zagórzycy graniczą: od południa z Prawikowem, od zachodu z Ratajami, od północnego wschodu

z Mojącicami, od wschodu z wsią Stobno z gminy Wołów i od południowego wschodu z Grodzanowem z gminy Brzeg Dolny.

Przez obszar scalenia, w kierunku ze wschodu na zachód, przebiega droga wojewódzka nr 338 relacji Wołów – Prawików - Lubiąż, a w kierunku północnym od Zagórzyc do Krzydliny Małej komunikację zapewnia droga powiatowa nr 1285D.



Według podziału na jednostki fizyczno-geograficzne (J.Kondracki, 1994 r.), obszar scalenia położony jest w makroregionie Niziny Śląskiej. Północna część obszaru znajduje się w mezoregionie Wysoczyzny Rościławickiej, natomiast część południowa należy do mezoregionu Pradoliny Wrocławskiej. Na obszarze mezoregionu Wysoczyzny Rościławickiej, możemy jeszcze wydzielić mikroregion o takiej samej nazwie (Walczak, 1970 r.).



Fot. 1 Wieś Zagórzyc

Łagodną rzeźbę obszaru tworzy rozległy falisty wał wytworzony z glin zwałowych oraz piasków i żwirów polodowcowych. Wysokości względne terenu dochodzą do 35 metrów. Najniżej położone obszary (wysokość na poziomie 107 – 110 m n.p.m.) występują w południowej części obrębu, na łagodnym stoku opadającym w kierunku pradoliny Odry na terenie Prawikowa.

W kierunku północnym wysokość terenu podnosi się, osiągając w strefie zabudowy Zagórzyc około 127 – 130 m n.p.m, a kulminacja wysokości (142 m n.p.m.) występuje w północnej części obrębu, przy granicy z Krzydliną Małą i Mojęciami.

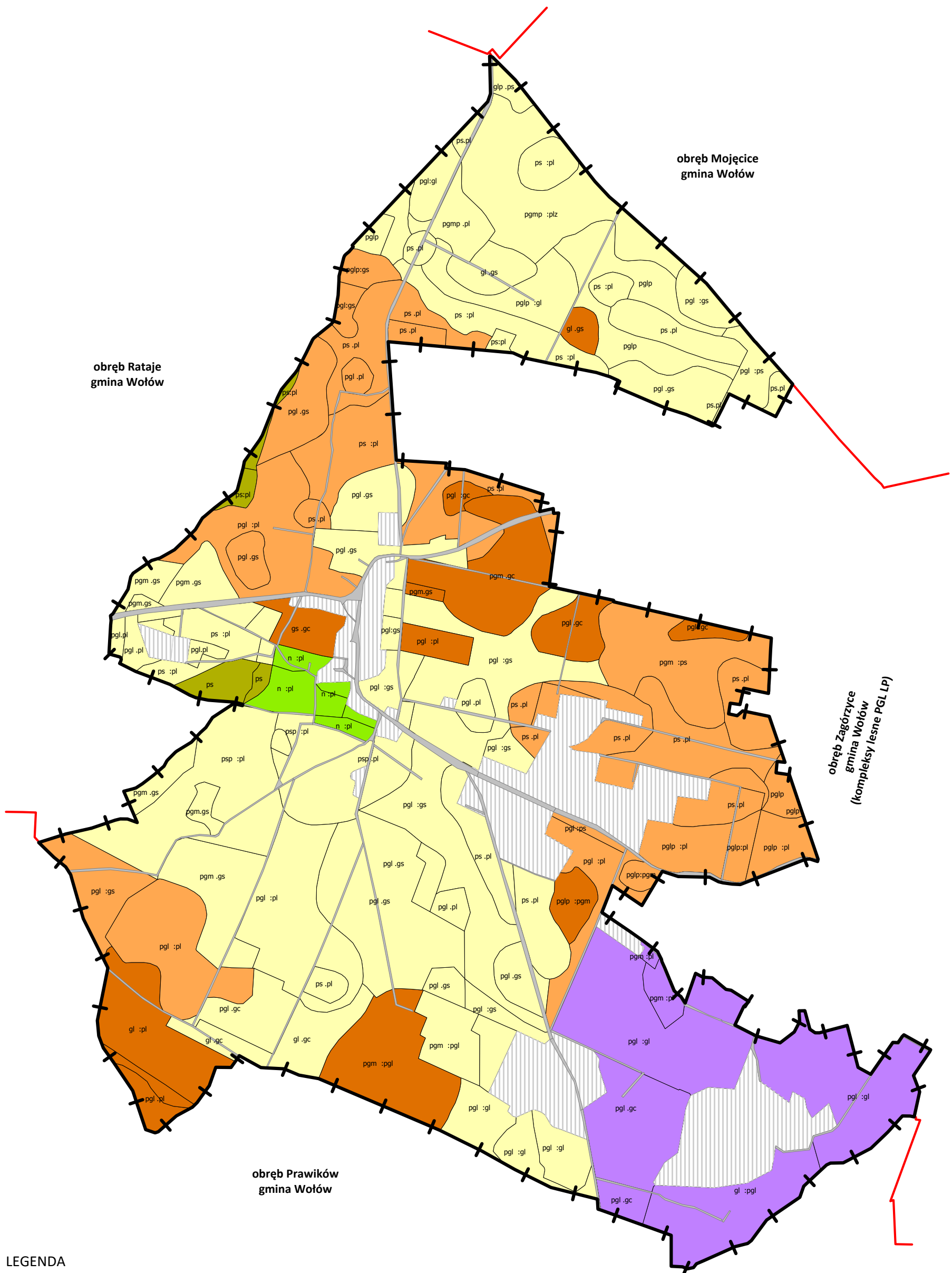
1.2. Warunki glebowe.

Warunki glebowe na obszarze scalenia są mocno zróżnicowane. Występujące typy gleb, wytworzone są z odmiennych skał macierzystych, które dodatkowo różnią się zwięzłością. Występuje duża zmienność gruntów (gleby mozaikowate), gdzie płaty gleb lekkich, piaszczystych sąsiadują z glebami gliniastymi i zwięzłymi.

Największy obszar (ponad 200 ha) zajmują gleby płowe. W większości są to gleby lekkie, piaszczyste, wytworzone z piasków słabo gliniastych i gliniastych, podścielone najczęściej piaskiem luźnym, czasami gliniastym lub utworem bardziej zwięzłym, jakim jest glina. Znajdują się w północnej oraz środkowej (na południe od drogi wojewódzkiej) i południowej części obszaru. Występują w stosunkowo dużych zwartych i jednolitych powierzchniach, mimo ich zróżnicowania ze względu na zwięzłość.

Drugim typem są gleby brunatne właściwe oraz wylugowane i kwaśne. Zajmują obszar prawie 150 ha i położone są w strefie środkowej (na północ od drogi wojewódzkiej), wschodniej oraz w kilku płatach na południu, przy granicy z Prawikowem. Gleby wytworzone są z bardzo różnych utworów; wodnolodowcowych piasków i glin zwałowych oraz zalegają na bardzo zróżnicowanych podłożach; od piasków luźnych, po gliny średnie i ciężkie.

Trzecim głównym typem są mady zajmujące około 50 ha, które występują jako jeden zwarty kompleks w południowo-wschodniej części obszaru scalenia. Jest to teren położony na skłonie stoku w kierunku obszarów leśnych, nieco obniżony w stosunku do pozostałej części Zagórzyc, ze stosunkowo dużą ilością rowów i prawie w całości (wg EGiB) zajęty przez użytki zielone.



LEGENDA

Typy gleb

- bielicowe i płowe
- brunatne właściwe
- brunatne wyługowane i kwaśne
- mady
- gleby torfowe i mułowo - torfowe

- gleby murszowo mineralne i murszowate
- tereny leśne nieklasyfikowane nieużytki i tereny zabudowane

Skąły macierzyste:

- glp - glina lekka pylasta
- gś - glina średnia
- n - torfy niskie
- pgl - piasek gliniasty lekki
- pgm - piasek gliniasty mocny
- ps - piasek słabogliniasty
- psp - piasek słabogliniasty pylasty

- granica obszaru scalenia

Rys. 2 Typy gleb i skały macierzyste

Występują tu mady piaszczyste typu lekkiego wytworzone głównie z piasków gliniastych zalegających na utworach piaszczystych lub gliniastych.

Znacznie mniejsze powierzchnie zajmują pozostałe typy gleb. Gleby murszowe mineralne i murszowate zajmują tylko 4 ha. Są to gleby lekkie wytworzone z piasków, które obejmują tereny płaskie i podmokłe zajęte pierwotnie przez użytki zielone. Jeden płat tych gleb położony jest w środkowej części Zagórzyc, a drugi leży przy granicy z Ratajami, wzdłuż rzeki Białki. Bezpośrednio przy strefie zabudowy Zagórzyc występują jeszcze gleby torfowe i mułowo torfowe zajmujące obszar 5 ha. Zgodnie z zapisem w EGIB grunty te zajęte są w większości przez użytki zielone oraz w mniejszej części przez obszary leśne – rys. 2.

1.2.1. Występowanie erozji

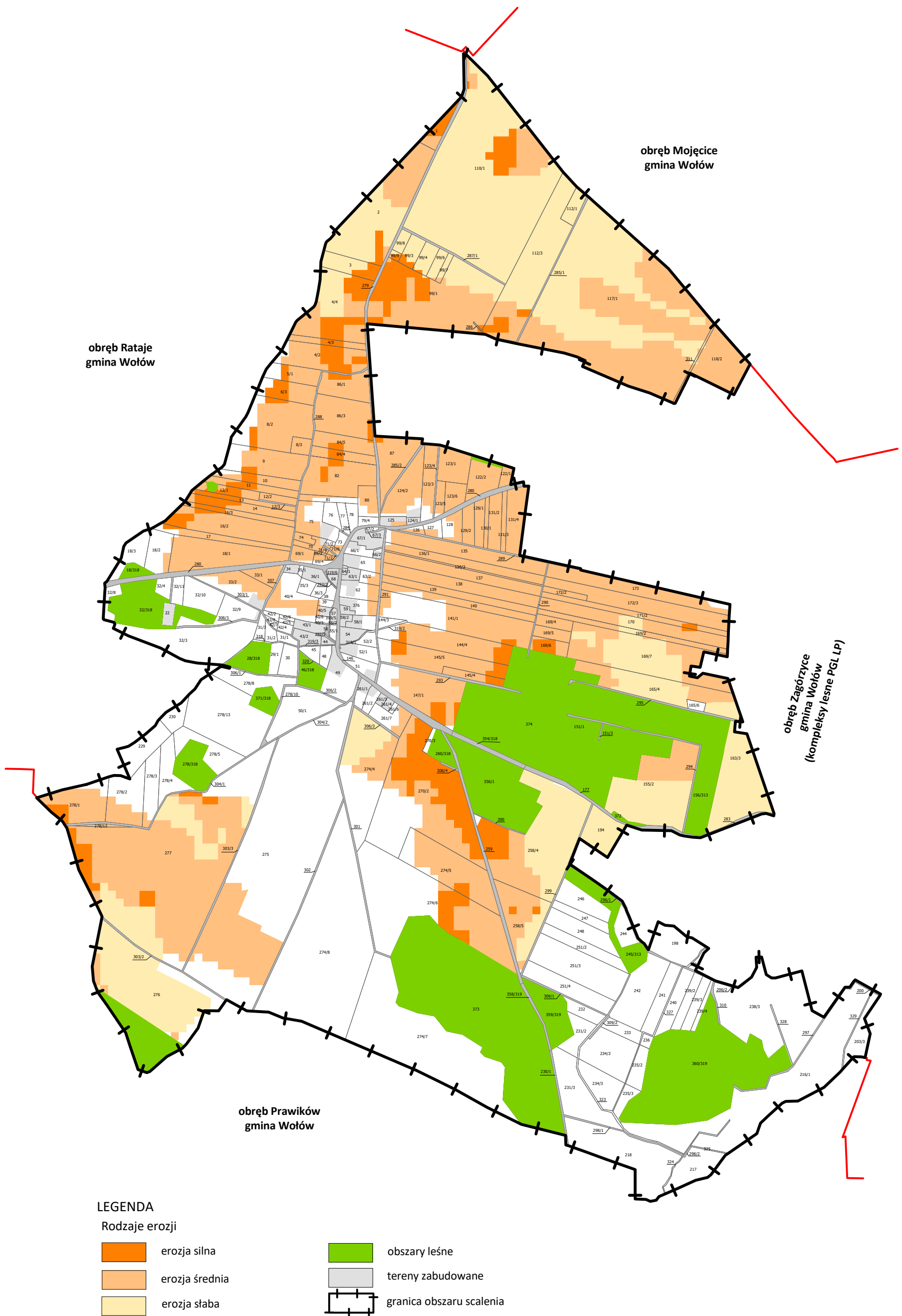
Prawie cały obszar scalenia, z wyjątkiem terenów leśnych i dużych kompleksów użytków zielonych, jest potencjalnie narażony na występowanie procesów erozji wietrznej i wodnej. Według danych Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego, powierzchnia gruntów podatnych na erozję wynosi około 220 ha, co stanowi prawie 60% powierzchni gruntów rolnych na obszarze scalenia. Na erozję silną narażone jest około 20 ha, na średnią 128 ha, a na słabą 72 ha



Fot. 2 Obszar gruntów podatny na erozję

gruntów.

Ocena potencjalnego zagrożenia erozją i stopnia jej nasilenia wynika z typu rzeźby terenu, podatności gleb na deflację i stopnia okrywy terenu przez uprawy, lub naturalną roślinność. Przy glebach piaszczystych, w przypadku braku okrywy roślinnej, ich podatność na procesy wietrzeniowe jest wysoka. Czynnikiem sprzyjającym są duże powierzchniowo działki w położeniu falistym oraz silne porywiste wiatry wiejące przez dłuższy okres czasu. Podatność gruntów ornych na erozję zależy również od gatunków uprawianych roślin. Najbardziej chronią okopowe i kukurydza, a najlepiej mieszanki trawiaste i zboża. Najbardziej odporne na procesy erozyjne są tereny zalesione i trwale użytki zielone (łąki i pastwiska). W związku z tym w Zagórzycach, cały obszar gruntów ornych na północ i wschód od zabudowy wsi zagrożony jest erozją. Na południu, gdzie teren obniża się, tylko część gruntów ornych może ulegać tym procesom. W południowo-wschodniej części obszaru scalenia, na obszarach użytków zielonych, lasach i terenach zadrzewionych, procesy erozyjne nie występują. – rys. 3.



Rys. 3 Tereny potencjalnie narażone na erozję

1.3. Warunki klimatyczne.

Według regionalizacji klimatycznej Polski (W. Okołowicz, 1968 r.) Zagórzycy znajdują się w śląsko-wielkopolskim regionie klimatycznym, ze słabym wpływem klimatu Sudetów i średnim wpływem oceanicznych mas powietrza z nad Atlantyku. Średnia roczna temperatura mieści się w przedziale 8,0 - 8,5°C, średnia lipca 17,5 - 18°C, a stycznia minus 1 do 1°C. Sumy średnich rocznych opadów wynoszą 580 - 610 mm. Średnia maksymalna grubość pokrywy śnieżnej wynosi na tym obszarze do 10 cm, a najwyższe grubości dochodzą do 50 – 60 cm. Czas trwania pokrywy śnieżnej wynosi do 50 – 60 dni. Niemal na całym obszarze pokrywa śnieżna zanika w terminie do 25 marca. Okres wegetacyjny trwa około 225 dni. Początek robót polowych przypada na drugą dekadę marca. Przeważają wiatry zachodnie i południowo-zachodnie.

1.4. Warunki wodne.

1.4.1. Wody podziemne

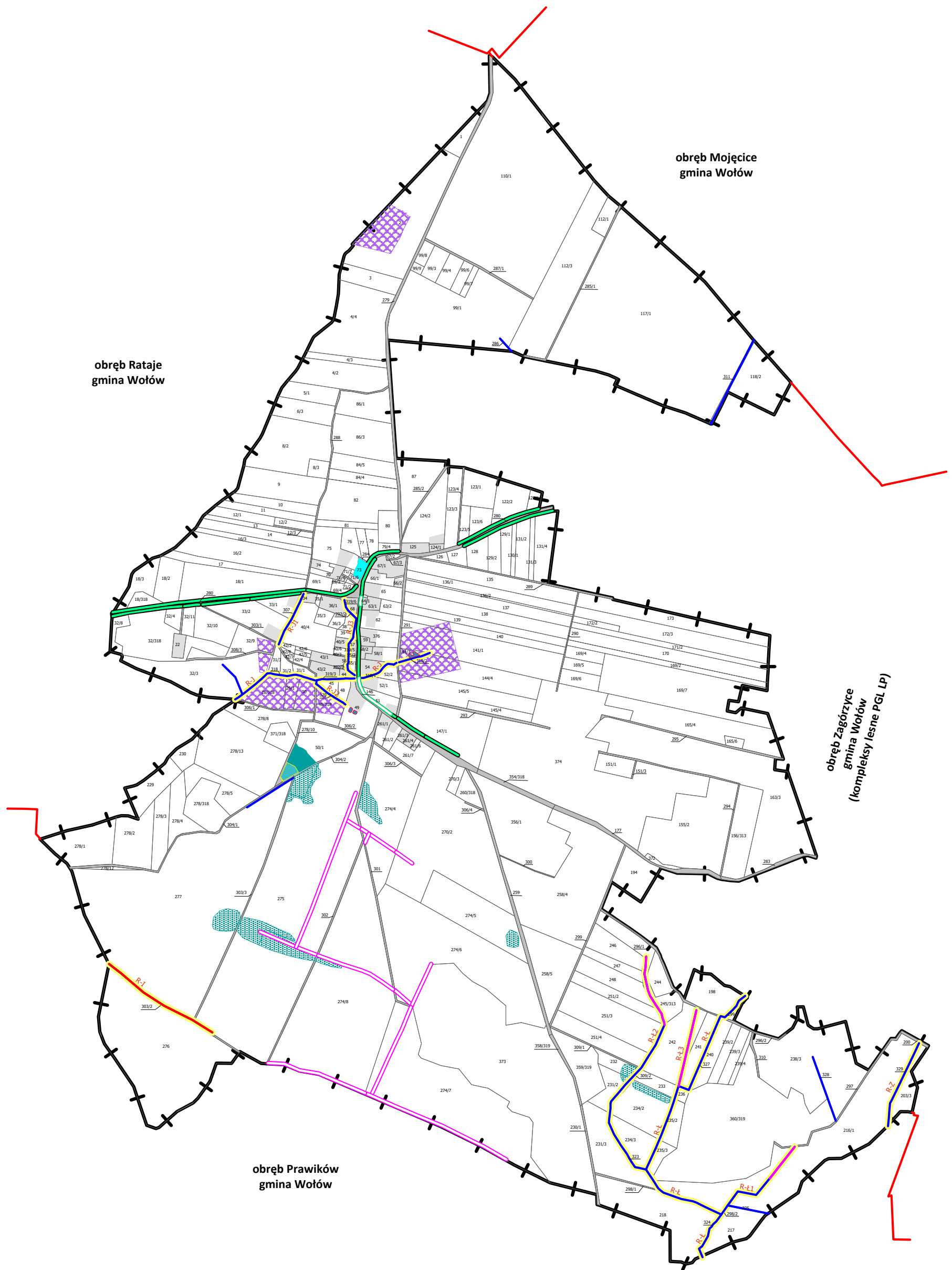
Na obszarze scalenia występują wody podziemne zaliczane do czwartorzędowego piętra wodonośnego. Warstwa wypełniona jest utworami piaszczysto-żwirowymi i piaszczystymi utworami wodnolodowcowymi i rzecznyymi z okresu zlodowacenia środkowopolskiego i bałtyckiego. Zasilanie piętra odbywa się bezpośrednio z infiltracji wód opadowych i powierzchniowych. Zwierciadło wody o swobodnym charakterze występuje na głębokości od 1 do 5 m. Przypowierzchniowy poziom wodonośny, ujmowany studniami kopanymi, najczęściej wykazuje złą jakość wody.

W strefie obszaru scalenia występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”. Główne piętro wodonośne tego zbiornika powstało w okresie neogenu. Ma strukturę porową, co oznacza, że przepływ wód podziemnych jest powolny.

GZWP są to chronione strefy występowania wód podziemnych, które spełniają określone wymogi ilościowe i jakościowe, w kontekście zaopatrzenia ludności w wodę pitną. Według zapisów w MPZP na obszarze zajęтым przez GZWP obowiązują szczególne zasady ochrony związane z zapobieganiem zanieczyszczeniom wód podziemnych i powierzchniowych.

















1.4.2. Wody powierzchniowe

Na samym obszarze scalenia nie występują ciekі naturalne. Jedynie wzdłuż zachodniej granicy obrębu Zagórzycy przepływa w kierunku południowym ciek Białka. Cały teren powierzchniowo odwadniany jest przez sieć rowów melioracyjnych i przydrożnych.



LEGENDA

Wody powierzchniowe i urządzenia melioracji wodnych

- | | | |
|---|--|---|
|  zbiornik wodny (Wsr) |  rowy ujawnione w EGiB |  rów zarurowany |
|  oczko wodne
nieujawnione w ewidencji |  rowy nieujawnione w EGiB |  oznaczenie rowu
melioracyjnego |
|  projektowany zbiornik
małej retencji |  rowy przydrożne
nieujawnione w EGiB |  tereny zabudowane |
|  tereny zdrenowane |  rowy melioracyjne |  granica obszaru
scalenia |
|  tereny okresowo podmokłe |  rowy melioracyjne
nieujawnione w EGiB | |
|  tereny trwale podmokłe |  rów melioracyjny
zlikwidowany (zaorany) | |

Rys. 4 Warunki wodne

W kierunku z północy na południe przez obszar scalenia przebiega dział wodny II rzędu rozdzielający zlewnię Białki od obszaru, który jest bezpośrednio odwadniany do rzeki Odry.

Dopełnieniem wód powierzchniowych jest zarośnięty i zaniedbany zbiornik wodny w centrum wsi o powierzchni 0,12 ha, określony w EGiB jako staw hodowlany (Wsr). Oprócz tego na gruntach znajdują się trzy oczka wodne, które nie są ujawnione w EGiB.

- na działce nr 144/3 - w zagłębieniu terenowymi, obok rowu melioracyjnego,
- na działce nr 49 – dwa oczka obok siebie, przy strefie zabudowy.

Łączna powierzchnia nieujawnionych oczek wodnych wynosi 0,60 ha.

1.4.3. Urządzenia melioracji wodnych

Do urządzeń regulujących stosunki wodne w glebie należy sieć rowów odwadniających, oraz układ sieci drenarskiej. Na całość składają się:

- ❖ rowy zapisane w EGiB, które zaznaczone są na mapach i nie pełnią funkcji rowu melioracyjnego. Jest to 6 odcinków o łącznej długości 0,95 km, z których trzy odcinki wydzielone są jako działki ewidencyjne, które należą do Skarbu Państwa we władaniu Powiatu, a pozostałe trzy zapisane jako użytki gruntowe należą do właścicieli działek na których są położone. Są to dwie działki KOWR i jedna należąca do gospodarstwa rolnego. Wszystkie rowy są w złym stanie technicznym;
- ❖ rowy nie ujawnione w ewidencji (bez uwzględniania rowów przydrożnych), położone na działkach w rozłogu pól. Znajdują się w południowej części Zagórzyc na gruntach gospodarstw rolnych na działkach: 274/4, 270/2, 275, 274/6, 274/8, 274/7. Część z nich jest w złym stanie technicznym, zarośnięta drzewami i krzewami. Całkowita ich długość wynosi 2,51 km;
- ❖ rowy melioracyjne, które do końca 2017 r. administrowane były przez Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych z siedzibą we Wrocławiu – Oddział w Wołowie. Aktualnie znajdują się w administracji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu. Ich przebieg zaznaczony jest na mapach melioracyjnych na których opisane są własnym symbolem literowo-numerycznym. Długość 19 odcinków wynosi łącznie 4,22 km, a właścicielami są różne podmioty prawne. Najwięcej należy do SP we władaniu Powiatu, a pozostałe do Gminy Wołów, PGL i osób prywatnych. Większość z nich zaznaczona jest na mapach ewidencyjnych i zapisana jest w bazie EGiB. Wszystkie są w złym stanie technicznym, a jeden odcinek o długości 0,38 km został zaorany. Znajdował się on wzdłuż drogi należącej do Gminy (dz.303/2), która również została zlikwidowana;
- ❖ rowy przydrożne (z wyjątkiem melioracyjnych), związane funkcjonalnie z drogami wzdłuż których przebiegają. Nie są wykazane na mapach ewidencji gruntów jako oddzielne użytki,



Fot. 3 Zarośnięty staw na działce nr 73



Fot. 4 Oczko wodne na działce nr 144/3



Fot. 6 Nieujawniony w EGiB rów na działce 274/4



Fot. 5 Rów melioracyjny R - J

ponieważ znajdują się w granicach działki użytku drogowego. Są to dwa zarurowane odcinki o długości 0,17 km i cztery odkryte odcinki o długości 0,45 km wzdłuż drogi gminnej w zabudowie wsi (dz. nr 146). Pozostałe rowy przebiegają wzdłuż drogi wojewódzkiej (dz. nr 280), a ich łączna długość wynosi 2,07 km, z czego 1,59 km jest w dobrym stanie technicznym;



Fot. 8 Teren okresowo podmokły – dz.274/4



Fot. 7 Teren trwale podmokły – dz.50/1

❖ obszary zdrenowane o powierzchni 6,49 ha. Nie ma dokładnego rozpoznania jej przebiegu (źródło: stare mapy melioracyjne z naniesionym przybliżonym zasięgiem), więc obszar jest orientacyjny. Dreny występują częściowo w strefie użytków rolnych, ale część obszaru obejmuje również tereny lasów. Prawdopodobnie, gdy dreny były zakładane, wszystkie te grunty były uprawiane, ale z czasem część z nich uległa planowemu lub samoistnemu zalesieniu. Strefy występowania sieci drenarskiej:

- częściowo dz. 2 - wg EGiB użytki zielone - aktualnie grunty orne
- częściowo dz. 32/9 - pastwisko
- częściowo dz. 32/3 - wg EGiB Lzr i łąka - aktualnie odłóg z samosiewem drzew
- dz. 28/318 i część dz. 46/318 - las
- dz.29/1 i dz. 30 - wg EGiB Lzr i użytki zielone – odłogi z samosiewem drzew, (teren przeznaczony do zalesienia)
- częściowo działki 140, 141/1, 144/4,145/5 - wg EGiB grunty orne i pastwisko – aktualnie grunt orny i odłogi z samosiewem drzew
- dz. 144/3 - wg EGiB pastwisko - aktualnie odłóg i nieużytek (oczko wodne).

❖ na obszarze scalenia, na użytkach rolnych występują miejsca okresowo podmokłe. Występują głównie w strefie dolinnej cieków i z reguły są to zaozarane użytki łąkowe. Występują na działkach nr: 274/4, 274/5, 234/2, 231/2, 232, 277, 274/8, 275. Łączna powierzchnia wynosi 3,41 ha. Na części działki 50/1, na powierzchni 0,49 ha znajduje się wieloletni odłóg wyłączony z użytkowania rolnego, z trwałym zabagnieniem, porośnięty krzewami. Na terenie tym podczas scalania gruntów planuje się wydzielić miejsce na zbiornik małej retencji, a na obszarze przyległym można wydzielić miejsce użyteczności publicznej z funkcją rekreacyjno-wypoczynkową – rys. 4.

1.5. Surowce mineralne.

Na terenie Zagórzyc nie występują złoża surowców mineralnych.

1.6. Obszary objęte ochroną.

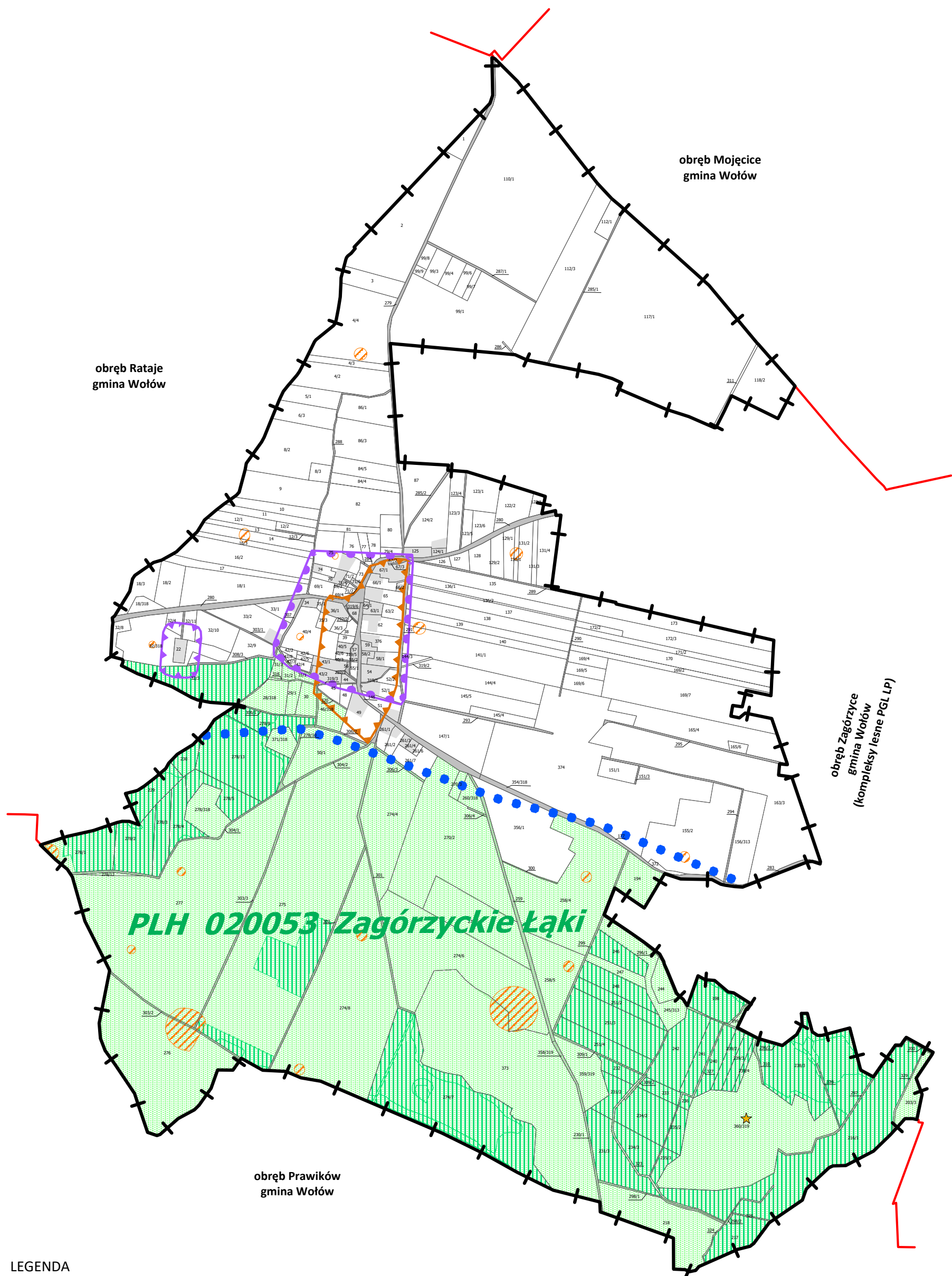
PLH020053 (SOO) „Zagórzyckie łąki” – w ramach Natury 2000 teren należy do Specjalnego obszaru ochrony siedlisk i znajduje się na styku trzech sąsiadujących obrębów: Zagórzyc, Prawikowa i Rataj. Na obszarze scalenia w Zagórzycach powierzchnia gruntów chronionych wynosi 225,28 ha, co stanowi 49,1% całej jego powierzchni. Grunty Natury 2000 obejmują całą południową część Zagórzyc ze wszystkimi użytkami gruntowymi. Głównie są to łąki kośne oraz zadrzewienia śródłąkowe i polne, którymi pokryty jest stok dawnej skarpy pradoliny Odry.



Fot. 9 Tablica informacyjna











Przedmiotem ochrony są następujące siedliska:

- ✓ 6410 – zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, które znajdują się we wschodniej części chronionego obszaru. Jest to dość rozległy kompleks łąkowy położony pomiędzy płatami kwaśnej dąbrowy. Jest to jeden z najcenniejszych i najbogatszych kompleksów łąk trzęślicowych na Dolnym Śląsku. Występują tu liczne stanowiska gatunków chronionych, między innymi: goryczka wąskolistna, mieczyk dachówkowaty, listera jajowata, pełnik europejski, pierwiosnek wyniosły, gorysz siwy, wężymord niski, selernica żyłkowata. Część łąk jest koszona, a na pozostałych, które zostały porzucone, obserwuje się silną ekspansję bylin, roślin zielnych (śmiałek darniowy, trzcinnik piaskowy, nawłóć późna), jak również zarastanie krzewami i drzewami – brzoza brodawkowata, kruszyna pospolita, wierzba siwa. Występuje tu unikalny w skali Dolnego Śląska zespół higro- i termofilnych, wilgocio- i ciepłolubnych owadów (głównie motyli) oraz roślin łąkowych, z którymi są one związane. Obowiązujące ogólne zalecenia ochronne: nie zalesiać, nie zaorywać, utrzymać ekstensywne użytkowanie kośne lub pastwiskowe;
- ✓ 6120 – ciepłolubne śródlądowe murawy napiaskowe, które występują jako pojedynczy płat w zachodniej części obszaru scalenia. Darń budowana jest głównie przez kostrzewę owczą. Z innych gatunków występują również: zawciąg nadmorski, goździk kartuzek, rozchodnik ostry i szczotlicha siwa. Ogólne zalecenia ochronne: utrzymać ekstensywne użytkowanie kośne lub pastwiskowe, ponieważ w przypadku zmiany sposobu użytkowania (zalesienie lub samosiew drzew) może wystąpić ryzyko uszczuplenia populacji gatunków;
- ✓ 6510 – niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, które występują w zachodniej części obszaru scalenia. Obok gatunków łąk świeżych, takich jak rajgras wyniosły, przytulia zwyczajna, barszcz zwyczajny, marchew zwyczajna, krwawnik pospolity, występuje tu: koniopłoch łąkowy, krwiściąg lekarski, selernica żyłkowana i czosnek kątowaty. Z gatunków chronionych występuje centuria pospolita. Ogólne zalecenia ochronne: utrzymać ekstensywne użytkowanie kośne lub pastwiskowe, ponieważ zmiana ich sposobu użytkowania na skutek przekształcenia na grunty orne lub zalesienia spowoduje zniszczenie siedliska lub jego znaczne przeobrażenie. Zaniechanie użytkowania (zaprzestanie koszenia) spowoduje degradację obszaru na skutek rozwoju ekspansywnych gatunków traw, sukcesji wtórnej krzewów i drzew, spadku liczby



LEGENDA

Obszary i zasięgi stref podlegających ochronie

- | | | | | | |
|---|--|---|--|---|-----------------------------|
|  | Natura 2000
Zagórzyckie Łąki |  | strefa B ochrony konserwatorskiej |  | zabudowa istniejąca |
|  | trwałe użytki
zielone (TUZ) |  | strefa OW ochrony zabytków archeologicznych |  | granica obszaru
scalenia |
|  | miejsca występowania
zwierząt chronionych |  | granica zasięgu zbiornika
wód podziemnych GZWP nr 319 | | |
|  | stanowiska archeologiczne |  | strefa ochrony sanitarnej cmentarza | | |

Rys. 5 Ochrona przyrody i walorów kulturowych

cennych gatunków charakterystycznych dla siedliska. Może spowodować ich całkowite wycofanie się, co w konsekwencji doprowadzi do utraty siedliska;

✓ 9170 – grąd środkowoeuropejski i kontynentalny występuje jako pojedynczy kompleks leśny na południu obszaru. Rośnie tu silnie przerzedzony las dębowy z bardzo obfitym odnowieniem i podrostem grabowym. W podszyciu rośnie także leszczyna, a w runie konwalia majowa i niecierpek drobnokwiatowy. Należy utrzymać siedlisko w obszarze i zachować naturalne odnowienia. Martwe drewno leżące i stojące należy pozostawiać na miejscu;

✓ 9190 – kwaśne dąbrowy, które występują we wschodniej części obszaru sąsiadując z łąkami zmiennowilgotnymi. Pierwotnie były z największym udziałem dębów, a w tej chwili drzewostan jest



Fot. 10 Lasy i łąki na obszarze Natura 2000

zniekształcony na skutek antropogenicznego wprowadzenia sosny. Najwyższą warstwę drzew tworzą sosny pod okapem których podrasta drzewostan brzoźowo-dębowy. Podszyt buduje jarzębina, leszczyna i czeremcha amerykańska (gatunek inwazyjny). W runie występują: śmiatek pogięty, trzęślica modra, borówka czernica, konwalia majowa, podkolan biały.

Oprócz ochrony siedlisk, na obszarze Zagórzyckich łąk, ochronie podlegają również niektóre gatunki fauny, głównie przedstawiciele motyli. Należą do nich: Poczwarówka zwężona (1014), Modraszek telejus (6177), Modraszek nausitous (6179), Czerwończyk nieparek (1060), Przeplatka aurinia (1065) i Barczatka kataks (1074).

1.7. Trwałe użytki zielone.

Trwałe użytki zielone (TUZ) zostały wyznaczone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 9 marca 2015 r. w sprawie wyznaczenia trwałych użytków zielonych wartościowych pod względem środowiskowym. Wyznaczono je na obszarach Natura 2000, dla których do dnia 20 listopada 2014 r, ustanowiono plany zadań ochronnych na podstawie art. 28 ust. 5, albo plany ochrony, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2014 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.). Wyznaczono je dla tych użytków zielonych dla których w planach zadań ochronnych, albo w planach ochrony, określono działania ochronne dla siedlisk przyrodniczych oraz dla gatunków roślin i zwierząt w tych siedliskach. Jeżeli nie ustanowiono planów zadań ochronnych, albo planów ochrony, to wyznacza się te trwałe użytki zielone, które są określone w załączniku do rozporządzenia.

Trwałe użytki zielone wartościowe pod względem środowiskowym

Tabela nr 1

Lp.	Numer działki	Powierzchnia w ha	Zagospodarowanie terenu	Uwagi
1	2	3	4	5
1	235/2	0,59	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
2	234/2	2,01	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
3	234/3	1,18	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
4	235/3	0,38	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
5	231/2	0,74	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
6	231/3	2,24	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
7	248	1,25	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
8	198	1,45	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
9	241	0,96	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
10	233	0,49	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
11	236	0,13	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
12	232	0,48	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
13	217	1,42	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
14	328	0,08	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
15	278/3	1,03	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
16	278/4	1,06	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
17	278/2	2,04	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
18	240	0,87	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
19	229	1,15	w uprawie	wg. PZO Natura 2000
20	216/1	9,08	częściowo samosiew	wg. PZO Natura 2000
21	238/3	6,34	częściowo samosiew	wg. PZO Natura 2000
22	278/8	1,26	częściowo samosiew	wg. PZO Natura 2000
23	278/13	4,52	częściowo samosiew	wg. PZO Natura 2000
24	32/3	3,70	częściowo samosiew	wg. PZO Natura 2000
25	239/2	0,56	częściowo samosiew	wg. PZO Natura 2000
26	251/2	1,00	samosiew	wg. PZO Natura 2000
27	251/3	3,00	samosiew	wg. PZO Natura 2000
28	251/4	1,55	samosiew	wg. PZO Natura 2000
29	242	2,33	samosiew	wg. PZO Natura 2000
30	246	1,08	samosiew	wg. PZO Natura 2000
31	230	0,56	samosiew	wg. PZO Natura 2000
32	278/5	1,30	samosiew	wg. PZO Natura 2000
33	239/4	0,22	samosiew	wg. PZO Natura 2000
34	239/3	0,54	samosiew	wg. PZO Natura 2000
35	278/1	1,72	samosiew	wg. PZO Natura 2000
36	274/7	10,02	zaorane	wg. PZO Natura 2000
37	275	2,92	zaorane	wg. PZO Natura 2000
38	275	1,02	zaorane	wg. PZO Natura 2000
razem		72,27		

źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB i inwentaryzacji terenowej - 2021 r.

TUZ-y przyczyniają się do zachowania różnorodności biologicznej, pełnią ważną rolę w pochłanianiu dwutlenku węgla i ochronie gleby. Poprawiają warunki bytowania zagrożonych gatunków ptaków, których siedliska lęgowe są związane z trwałymi użytkami zielonymi. W zasięgu obszaru scalenia, na obszarze PLH 020053 „Zagórzyckie łąki”, wykaz działek TUZ wraz z ich aktualnym zagospodarowaniem przedstawia tabela. Powierzchnia kompleksu trwałych użytków zielonych wartościowych pod względem środowiskowym wynosi 72,27 ha, z czego 16,74 ha (23,2%) to odłóg zarośnięty samosiewem drzew. Użytki zielone na działce nr 275 i część użytku na działce nr 274/8 o łącznej powierzchni 3,75 ha zostało zaoranych i zamienionych na grunty orne – tab. 1 i rys. 5.

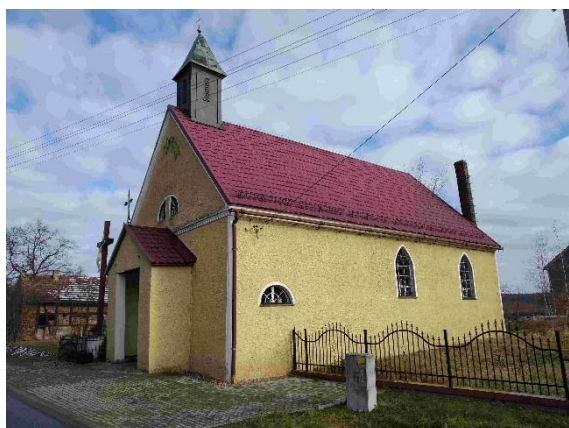


Fot. 11 Obszar TUZ – działka nr 216/1

1.8. Obszary o znaczeniu historycznym, kulturowym i archeologicznym.

Na terenie obszaru scalenia, zgodnie z zapisami w MPZP dla wsi Zagórzycze, wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

✓ strefa „B” - ochrony konserwatorskiej. Jest tożsama z obszarem ruralistycznym ujętym w wykazie zabytków. Obejmuje prawie całą zabudowę Zagórzyc, z wyjątkiem nowej zabudowy na północ od drogi wojewódzkiej oraz budynków przy drodze gminnej na zachód od strefy zabudowy (dz. nr 307) i na wschód od drogi (dz. nr 304/2). Chroniony jest obszar i elementy



Fot. 12 Kaplica mszalna w Zagórzycach

historycznego układu przestrzennego wsi oraz elementy krajobrazu, które zostały zachowane w stanie stosunkowo dobrym, a całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej. W strefie tej ustala się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych. Wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków

przestrzennych i planistycznych. Należy preferować te inwestycje, które stanowią uzupełnienie lub rozszerzenie już istniejących form zainwestowania terenu;

✓ strefa „OW” - ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków). Obejmuje całą zabudowę za wyjątkiem budynków położonych na działkach nr: 125, 124/1, 33/2 49, 261/1, 261/3, 261/4. W strefie tej, w zakresie inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przed przystąpieniem do prac inwestycyjnych przeprowadzenie badań archeologicznych. Dla obiektów architektonicznych wymagane jest przestrzeganie następujących zasad: należy stosować tradycyjne materiały budowlane, zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz kształt i rozmieszczenie otworów na drzwi i okna, chronić zachowany układ i wystrój wnętrz, oraz zakazuje się okładzin elewacyjnych budynków typu „siding”. W Zagórzycach nie ma obiektów architektonicznych wpisanych do rejestru zabytków, a obiekty zabytkowe niższej rangi wpisane są do gminnej ewidencji zabytków;

Wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków

Tabela nr 2

L.p.	Obiekt	Lokalizacja	Nr
1	2	3	4
1	Historyczny układ ruralistyczny wsi	Zagórzycy	strefa "B" ochrony konserwatorskiej
2	Kaplica mszalna	Zagórzycy	centrum wsi
3	Cmentarz poewangelicki	Zagórzycy	zachód wsi
4	Stodoła	Zagórzycy	2
5	Dom mieszkalny	Zagórzycy	6
6	Dom mieszkalny	Zagórzycy	11
7	Stodoła	Zagórzycy	11
8	Zespół mieszkalno gospodarczy	Zagórzycy	12
9	Dom mieszkalny	Zagórzycy	12
10	Budynek gospodarczy I	Zagórzycy	12
11	Budynek gospodarczy II	Zagórzycy	12
12	Stodoła	Zagórzycy	12
13	Zespół mieszkalno gospodarczy	Zagórzycy	16
14	Dom mieszkalny	Zagórzycy	16
15	Budynek gospodarczy I	Zagórzycy	16
16	Budynek gospodarczy II	Zagórzycy	16
17	Stodoła	Zagórzycy	16
18	Dom mieszkalny	Zagórzycy	19
19	Dom mieszkalny	Zagórzycy	22

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z MPZP - 2021 r.

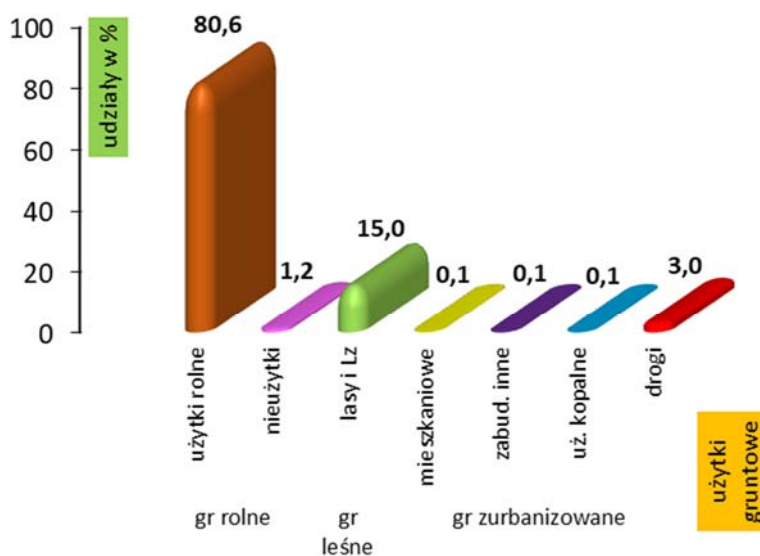
✓ stanowiska archeologiczne. Na obszarze scalenia zlokalizowanych jest 17 stanowisk, które reprezentują dawne ślady osadnictwa, osad i punktów osadniczych. Część pochodzi z okresu kultury łużyckiej, reszta ze średniowiecza i pradziejów. Obowiązują tu następujące wymogi

konserwatorskie: w obrębie chronionych stanowisk oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie w ramach prowadzonych prac ziemnych, należy zgodnie z przepisami odrębnymi, przeprowadzić badania archeologiczne. Dodatkowo, obszary stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia gruntów – tab. 2 i rys. 5.

2. Warunki produkcji rolnej

2.1. Struktura użytkowania gruntów

Powierzchnia gruntów obszaru scalenia wynosi 458,22 ha. Największy obszar zajmują użytki rolne – 369,20 ha, co stanowi 80,6% powierzchni. W samej strukturze użytków rolnych, największy udział (65,5%) mają grunty orne 241,95 ha, następnie są łąki (22,9%) – 84,37 ha i pastwiska (7,9%) – 29,16 ha. Pozostałe użytki rolne; sady, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami, grunty pod rowami, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, zajmują łącznie 13,72 ha, co stanowi 3,7% użytków rolnych.



Rys. 6 Struktura użytkowania gruntów

Grunty orne w związku z dobrymi warunkami naturalnymi do uprawy wielu gatunków roślin występują na całym obszarze scalenia. Zajmują tereny płaskie, równe i wyżej położone. Łąki zgodnie z naturalnym ukształtowaniem terenu (tereny obniżone), zajmują obszary bardziej uwilgotnione, w sąsiedztwie kompleksów lasów i w dolinach cieków naturalnych. Pastwiska, podobnie jak sady, założone są zgodnie z potrzebami gospodarczymi mieszkańców w bliskim sąsiedztwie zabudowy siedliskowej i zagrodowej Zagórzyc.

Struktura użytkowania gruntów

Tabela nr 3

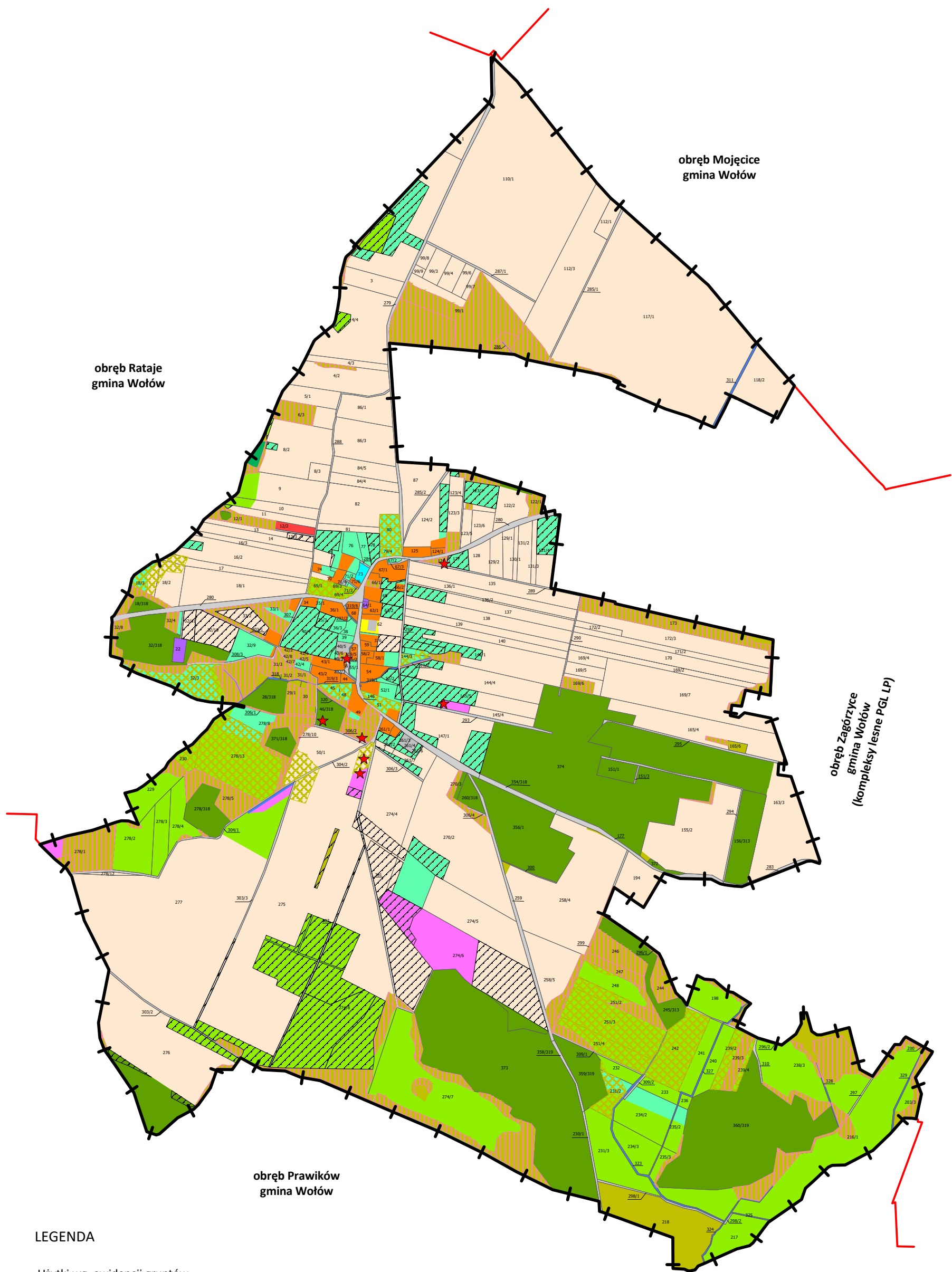
L.p.	Rodzaj użytku			Powierzchnia gruntu w obszarze scalenia	Udział w powierzchni obszaru scalenia	Udział w powierzchni użytku
				ha	%	%
1	2	3	4	5	6	7
1	grunty rolne	użytki rolne	grunty orne	241,95	52,8	65,5
2			sady	0,14	-	-
3			łąki	84,37	18,4	22,9
4			pastwiska	29,16	6,4	7,9
5			grunty rolne zabudowane	5,37	1,2	1,5
6			grunty pod stawami	0,12	-	-
7			grunty pod rowami	1,37	0,3	0,4
8			grunty zadrzewione i zakrzewione na użyt. rol.	6,72	1,5	1,8
1-8	razem użytki rolne			369,20	80,6	100,0
9	nieużytki			5,35	1,2	100,0
10	grunty leśne	lasy	68,63	15,0	99,7	
11		grunty zadrzewione i zakrzewione	0,19	-	0,3	
10-11	razem grunty leśne			68,82	15,0	100,0
12	grunty zabudowane i zurbanizowane	tereny mieszkaniowe	0,46	0,1	3,1	
13		tereny zabudowane inne	0,30	0,1	2,0	
14		użytki kopalne	0,29	0,1	2,0	
15		drogi	13,80	3,0	92,9	
12-15	razem grunty zabudowane i zurbanizowane			14,85	3,2	100,0
powierzchnia ogółem				458,22	100,0	100,0

źródło: obliczenia na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków - 2021 r.

Do nieużytków należy 5 obszarów o łącznej powierzchni 5,35 ha. Część z nich to dawne wyrobiska piasku z dołami i nierównościami porośniętymi samosiewem drzew i krzewów.

Grunty leśne z powierzchnią 68,82 ha występują w środkowej i południowej części zajmując 15% obszaru scalenia. Są to trzy większe i kilka mniejszych kompleksów, które zostały włączone do scalenia ze względu na to, że znajdują się pomiędzy użytkami rolnymi (są nimi otoczone) i wydzielenie ich było by niemożliwe. Prawie całość terenów leśnych (87%) należy do SPPGL.

Grunty zabudowane i zurbanizowane na które składają się: tereny mieszkaniowe, inne tereny zabudowane i użytki kopalne zajmują razem 1,05 ha, co stanowi 0,2% powierzchni obszaru scalenia.



LEGENDA

Użytki wg. ewidencji gruntów
grunty rolne

- grunty orne
- sady
- łąki
- pastwiska
- grunty rolne zabudowane
- grunty pod stawami

- grunty pod rowami
- grunty zadrzewione i zakrzewione na użyt.rol.
- nieużytki

- grunty leśne**
- lasy
 - grunty zadrzewione i zakrzewione

- grunty zabudowane i zurbanizowane**
- tereny mieszkaniowe
 - tereny zabudowane inne
 - użytki kopalne
 - tereny komunikacyjne

zmiany w użytkowaniu gruntów

- zmiany wymagające klasyfikacji gruntów
- grunty odłogowane
- wieloletnie odłogi z samosiewem drzew i krzewów
- miejsca wymagające uporządkowania

Rys. 7 Użytkowanie gruntów

Stosunkowo dużą powierzchnię zajmują tereny komunikacyjne, na które składają się drogi. Ich powierzchnia wynosi 13,80 ha, co stanowi 3,0% obszaru scalenia – tab. 3 oraz rys. 6 i 7.

Obszar scalenia został zakwalifikowany do strefy obszarów ONW (tereny na których produkcja rolnicza jest utrudniona), typu „specyficzny strefy I”.

Obszary wodno-błotne na terenie Zagórzyc nie występują.

2.1.1. Odłogowanie gruntów

Większość użytków rolnych jest zagospodarowana i utrzymana w wysokiej kulturze rolnej. Przeprowadzona Inwentaryzacja terenowa wykazała, że 57,89 ha gruntów leży w odłogu, co stanowi 15,7% całości użytków rolnych. Na użytki zielone przypada 42,73 ha, a na grunty orne 15,16 ha odłogów. Z punktu widzenia prawidłowej i racjonalnej gospodarki rolnej, przedłużające się trwałe odłogowanie gruntów wpływa niekorzystnie zarówno na grunty orne jak i na użytki zielone. Przy braku zabiegów agrotechnicznych w glebie zachodzą negatywne procesy i zmiany fizykochemiczne, powodując obniżenie jej przydatności rolniczej. Najczęściej odłogowane są działki lub części działek, które znajdują się w niekorzystnym położeniu fizjograficznym. Są to obniżenia przy ciekach, lokalne zagłębienia terenowe oraz miejsca przylegające do kompleksów leśnych.



Fot. 14 Odłogi na działkach nr 231/3 i 231/2



Fot. 13 Odłóg z samosiewem drzew i krzewów na działce nr 173

Część odłogów (16,87 ha), które zarośnięte są chwastami i młodymi krzewami po przeprowadzeniu zabiegów agrotechnicznych (koszenie, orka, bronowanie) można przywrócić do normalnego użytkowania rolnego. Odłogowanie niektórych działek wynika z przeznaczenia tych gruntów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele inwestycyjne niezwiązane z rolnictwem. Grunt przeznaczony i podzielony na działki budowlane nie jest już uprawiany i do czasu rozpoczęcia inwestycji staje się odłogiem. Powierzchnia odłogów na gruntach pod inwestycje wynosi 6,31 ha.

Pozostałe, to wieloletnie odłogi, które zarosły samosiewem drzew i krzewów. Wielkość, wiek oraz stopień zadrzewienia sprawiają, że samorzutnie zaczynają się tworzyć zespoły roślinne o cechach lasów. Sprzyja temu bliskość kompleksów leśnych, do których najczęściej te grunty przylegają. Możemy mówić wtedy o trwałym przekształceniu charakteru tych gruntów i utraty ich przydatności do produkcji rolnej. W związku z tym, jest to także wskazanie do przeprowadzenia aktualizacji ewidencji gruntów. Odłogi z samosiewem zajmują łączną powierzchnię 33,02 ha i są to głównie obszary użytków zielonych w południowej części obszaru scalenia – rys. 7. Niewielka część odłogów (1,69 ha) z trwałym samosiewem drzew przeznaczona jest w MPZP Zagórzyc do zalesienia.

2.1.2. Zmiany w sposobie użytkowania gruntów

Na podstawie inwentaryzacji terenowej stwierdzono również trwałe zmiany w strukturze użytkowania gruntów w odniesieniu do zapisów w operacie ewidencji gruntów i budynków. Przy takich zmianach istnieje potrzeba sprawdzenia i aktualizacji gleboznawczej klasyfikacji gruntów zmienionych użytków rolnych lub uaktualnienia przez geodetę wykazem zmian gruntowych w ewidencji gruntów.



Fot. 15 Zmiana na grunt orny na działce 147/1

Największe powierzchniowo zmiany dotyczą zaorywania użytków zielonych. Przy stale zmniejszającej się skali hodowli bydła, w małych gospodarstwach rolnych, jest to powszechna praktyka wśród rolników. Nie w każdym przypadku jest to zasadne działanie. Na części zaoranych łąk i pastwisk występują okresowe podmokłości, które w skrajnych przypadkach mogą uniemożliwić uprawę i doprowadzić do trwałego odłogowania gruntu. W skali całego obszaru scalenia zaorano 23,1% pierwotnej powierzchni użytków zielonych. Zaorano głównie pastwiska położone w środkowej części wsi, w pobliżu zabudowy.

Zmiany w użytkowaniu gruntów dotyczą również sytuacji odwrotnej, kiedy to grunty orne zamieniane są na łąki, a znacznie częściej na pastwiska. Odbywa się to na dużo mniejszą skalę, ponieważ wielkość hodowli bydła w całej gminie, w ciągu ostatnich kilku lat uległa znacznemu zmniejszeniu. Ogółem na użytki zielone zmieniono 3,8% gruntów ornych.

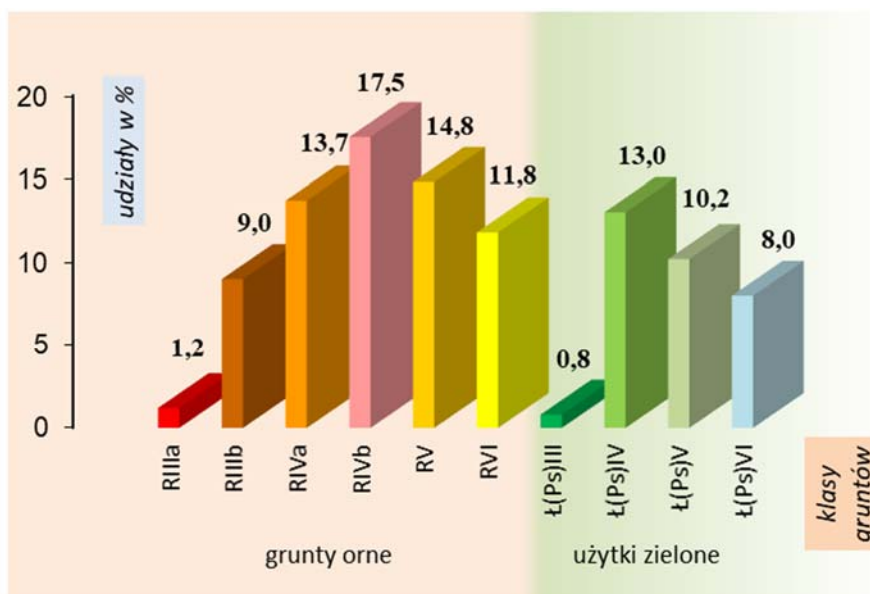
Ujawnione zmiany w użytkach gruntowych są następujące:

- ✓ zmiana na grunty orne – 27,32 ha. Zmienione: użytki zielone – 26,23 ha, tereny zadrzewione i zakrzewione (Lzr) – 0,21 ha, las – 0,26 ha, droga – 0,51 ha, nieużytek – 0,11 ha;

- ✓ zmiana na użytki zielone – 10,22 ha; Zmienione: grunty orne – 9,28 ha, droga – 0,05 ha, nieużytek – 0,89 ha;
- ✓ zmiana na sad. Zmieniony grunt orny – 0,12 ha;
- ✓ zmiana na nieużytek (oczka wodne). Zmieniony użytek zielony – 0,06 ha;
- ✓ zmiana na rowy (nieujawnione w EGİB) – 1,29 ha. Zmienione: użytki zielone – 0,78 ha, grunty orne – 0,51 ha;
- ✓ zmiana na tereny zadrzewione i zakrzewione (Lzr) – 33,02 ha. Zmienione: grunty orne – 10,88 ha, użytki zielone – 22,14 ha.

2.2. Bonitacja użytków rolnych

Według gleboznawczej klasyfikacji gruntów na terenie obszaru scalenia, grunty orne zajmują 241,95 ha powierzchni. Na całym obszarze występuje duża zmienność klas bonitacyjnych sąsiadujących ze sobą gruntów. Gleby najlepsze w klasach RI i RII nie występują. Gleby bardzo dobre i dobre (RIIIa i RIIIb) zajmują łącznie 36,05 ha, co stanowi 14,9% wszystkich gleb. Należą do kompleksów glebowych: 2 - pszennego dobrego i 4 - żytniego bardzo dobrego i występują w kilku płatach rozrzuconych po całym obszarze gruntów ornych. Dominują gleby średnie (RIVa i RIVb), które zajmują prawie połowę - 45,9% (111,10 ha) gruntów ornych. Należą głównie do kompleksu 5 - żytniego słabego i występują na całym obszarze gruntów ornych. Gleby słabe i bardzo słabe (RV i RVI) zajmują 94,8 ha gruntów co daje udział procentowy na poziomie 39,2%. Należą do kompleksu 6 - żytniego słabego i 7 - żytniego bardzo słabego. Występują w środkowej i północnej części obszaru scalenia.



Rys. 8 Gleboznawcza klasyfikacja gruntów

Bonitacja gruntów ornych i użytków zielonych

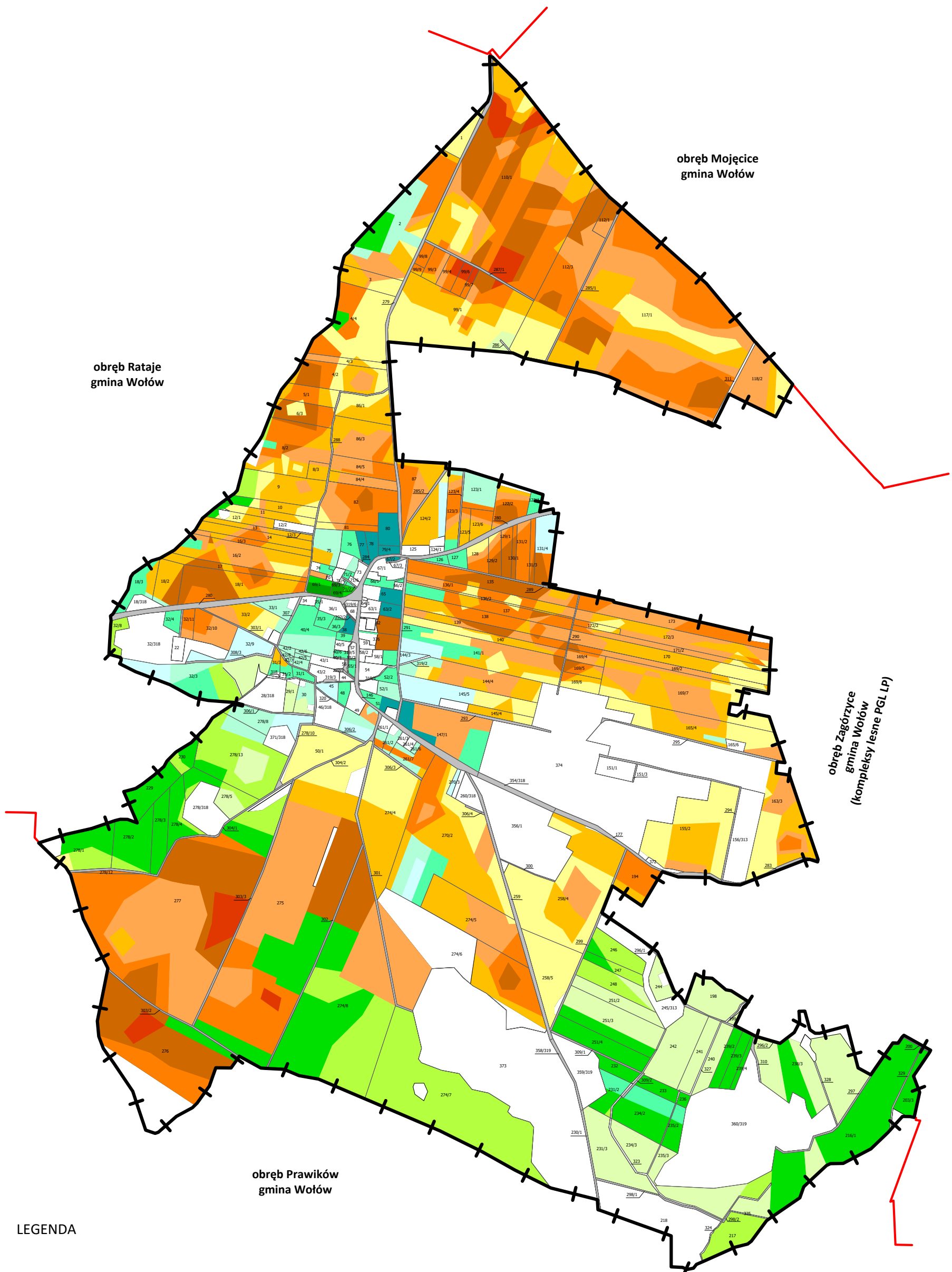
Tabela nr 4

L.p.	Rodzaj użytku	Klasa bonitacyjna	Powierzchnia użytku		Wskaźnik bonitacji jakości i przydatności rolniczej gleb	
			ha	%	pkt/obszar referencyjny	pkt/ha
1	2	3	4	5	6	7
1	Grunty orne	R IIIa	4,21	1,7	83	1,4
2		R IIIb	31,84	13,2	70	9,2
3		R IVa	48,75	20,1	57	11,5
4		R IVb	62,35	25,8	42	10,8
5		R V	52,72	21,8	30	6,5
6		R VI	42,08	17,4	18	3,1
1-6	razem grunty orne		241,95	100,0		42,5
7	Łąki	Ł III	0,40	0,5	65	0,3
8		Ł IV	36,26	43,0	45	19,4
9		Ł V	25,65	30,4	28	8,5
10		Ł VI	22,06	26,1	15	3,9
7-10	razem łąki		84,37	100,0		32,1
11	Pastwiska	Ps III	2,58	8,8	65	5,7
12		Ps IV	9,78	33,5	45	15,1
13		Ps V	10,57	36,2	28	10,1
14		Ps VI	6,23	21,4	15	3,2
11-14	razem pastwiska		29,16	100,0		34,1
7-14	razem użytki zielone		113,53	100,0		32,6
powierzchnia ogółem			355,48	100,0		39,3

źródło: obliczenia własne na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków - 2021 r.

Użytki zielone wg ewidencji gruntów zajmują 113,53 ha, chociaż faktyczna powierzchnia jest mniejsza, ponieważ część z nich (głównie pastwiska) została zaorana i użytkowana jest jako grunt orny. Są to przede wszystkim grunty w pobliżu zabudowy i siedliska wsi. Użytki zielone najlepsze i bardzo dobre (I i II klasa) nie występują. Użytki zielone dobre i średnie (klasy III i IV) zajmują razem 49,02 ha (43,2%), a słabe (klasy V i VI) 64,51 ha (56,8%). Prawie wszystkie użytki zielone należą do kompleksu glebowego 2z - średniego. Występują w strefie środkowej, w pobliżu zabudowy i w części południowej obszaru scalenia.

Dobrą orientację w jakości gruntów daje wskaźnik jakości i przydatności rolniczej gleb, opracowany przez IUNG w Puławach. Każdej klasie bonitacyjnej jest przypisana referencyjna wartość punktowa. W gruntach ornych od 100 do 18, a w użytkach zielonych od 90 do 15.



LEGENDA

Użytki rolne w klasach bonitacyjnych

grunty orne

- grunty orne - RIIla
- grunty orne - RIIlb
- grunty orne - RIVa
- grunty orne - RIVb
- grunty orne - RV
- grunty orne - RVI

łąki

- łąki - łIII
- łąki - łIV
- łąki - łV
- łąki - łVI
- drogi
- pozostałe grunty

pastwiska

- pastwiska - PsIII
- pastwiska - PsIV
- pastwiska - PsV
- pastwiska - PsVI
- granica obszaru scalenia

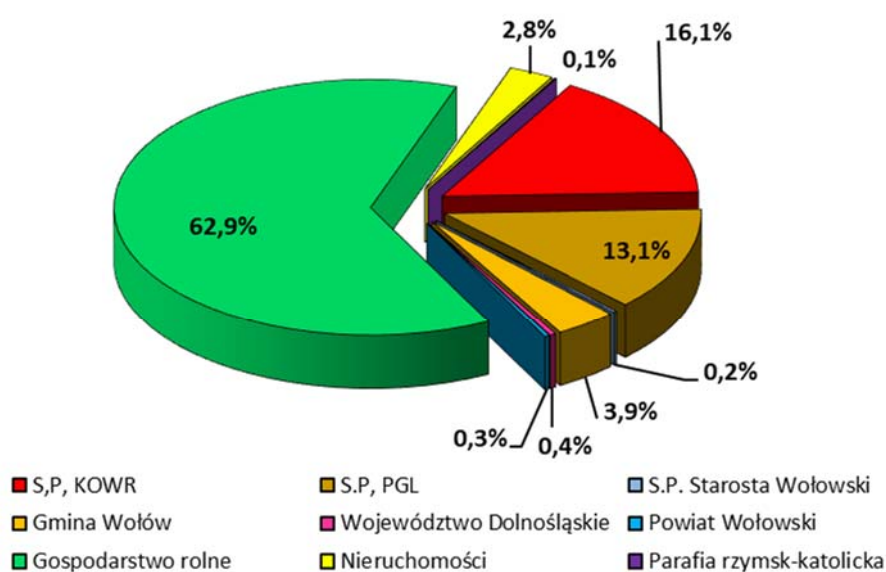
Rys. 9 Rozkład przestrzenny gleb wg bonitacji

Średni wskaźnik obliczony dla gruntów ornych na obszarze scalenia wynosi 42,5 pkt/ha, a dla użytków zielonych 32,6 pkt/ha. Dla całości obszaru wskaźnik ten wynosi 39,3 pkt/ha. Za gleby bardzo dobre uznaje się te, dla których wskaźnik przekracza 80 pkt. Dobre zawierają się w przedziale od 60 do 79, słabe od 30 do 59 i bardzo słabe poniżej 30. Według obliczonego wskaźnika jakość gleb na obszarze scalenia jest słaba – tab. 4, rys. 8 i 9.

2.3. Struktura władania gruntami

Na obszarze scalenia zdecydowana większość gruntów – 301,57 ha, co stanowi 65,8% całej powierzchni, należy do sektora prywatnego. Zaliczamy do niego:

- ❖ grunty indywidualnych gospodarstw rolnych, które zajmują łącznie 288,34 ha (95,6% w sektorze prywatnym) i występują na całym obszarze scalenia z wyjątkiem jego północno-wschodnich krańców i kilku obszarów leśnych w środkowej i południowo-wschodniej części;
- ❖ grunty właścicieli fizycznych nie tworzące gospodarstw rolnych, które zajmują 12,96 ha (4,3% w sektorze prywatnym). Głównie są to działki z jednorodzinną zabudową mieszkaniową i przydomowymi ogrodami, które w dużym stopniu tworzą strefę zabudowy wsi. Poza tym jest jeszcze kilka działek rolnych położonych w rozłogu pól, poza strefą zabudowy;
- ❖ grunty parafii rzymskokatolickiej pod wezwaniem św. Walentego w Lubiążu, do których należą dwie działki o łącznej powierzchni 0,27 ha. Na jednej, w centrum wsi znajduje się kaplica parafialna, a na drugiej (w zachodniej części wsi) czynny cmentarz.



Rys. 10 Struktura władania gruntami

Sektor publiczny zajmuje 156,65 ha gruntów (34,2% całej powierzchni obszaru scalenia) i są to grunty należące do następujących podmiotów:

- ❖ Skarb Państwa - Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, którego grunty obejmują 26 działek, o łącznej powierzchni 73,94 ha (47,2% gruntów publicznych). Zajmują zwarty teren w północno-wschodniej części obszaru scalenia (działki należące dawniej do PGR Mojęcice) oraz kilka działek w środkowej i południowej części obszaru. Większość powierzchni (73,62 ha) zajmują użytki rolne, jedna działka (dz.311) o powierzchni 0,15 ha to rów odwadniający, a część działki nr 270/3 o powierzchni 0,17 ha to użytek leśny. Trzy działki (31/2, 31/3, 8/2), o powierzchni 3,72 ha mają współwłaścicieli w postaci osób fizycznych;
- ❖ Skarb Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne administruje lasami na łącznej powierzchni 60,10 ha (15 działek ewidencyjnych), co stanowi 38,4% gruntów publicznych;
- ❖ Skarb Państwa - Starosta Wołowski do którego należy 15 działek o łącznej powierzchni 1,13 ha (0,7% gruntów publicznych). Głównie są to rowy odwadniające pola (W), z wyjątkiem jednej działki nr 99/9), która jest gruntem ornym;
- ❖ Skarb Państwa - Tauron Dystrybucja S.A. do którego należy jedna działka w centrum wsi (stacja transformatorowa) o powierzchni 0,002 ha (w zestawieniu tabelarycznym wartość wynosi 0,00, ze względu na mały stopień dokładności danych);
- ❖ Gmina Wołów (grunty komunalne) do której należy 17,99 ha gruntów (11,5% w sektorze publicznym). W większości są to drogi dojazdowe do gruntów i siedlisk, które zajmują 10,32 ha – 57,4%. Pozostałe użytki zajmują 7,67 ha powierzchni i są to tereny zajęte przez dawny użytek kopalniany (0,29 ha), staw (0,12 ha), rów (0,09 ha), tereny zabudowane (0,03 ha) i użytki rolne (7,14 ha). Kilka działek rolnych wykorzystywanych jest lub pełniło rolę miejsc użyteczności publicznej: działka nr 39 – plac zabaw w centrum wsi oraz działki 79/4 i 80 - dawne boisko sportowe przy drodze w kierunku Rataj. Osiem działek: 42/5, 42/8, 8/3, 241, 67/1, 44, 49, 58/2, o łącznej powierzchni 3,29 ha należy do współwłaścicieli, którymi są osoby fizyczne;
- ❖ Województwo Dolnośląskie do którego należy jedna działka nr 280 o powierzchni 1,91 ha. Jest to główna droga wojewódzka relacji Wołów – Lubiąż przebiegająca przez środkową część obszaru scalenia;
- ❖ Powiat Wołowski do którego należy jedna działka nr 279 o powierzchni 1,58 ha. Jest to droga powiatowa relacji Zagórzycze – Rataje – tab. 5, rys. 10 i 11.

Struktura władania gruntami

Tabela nr 5

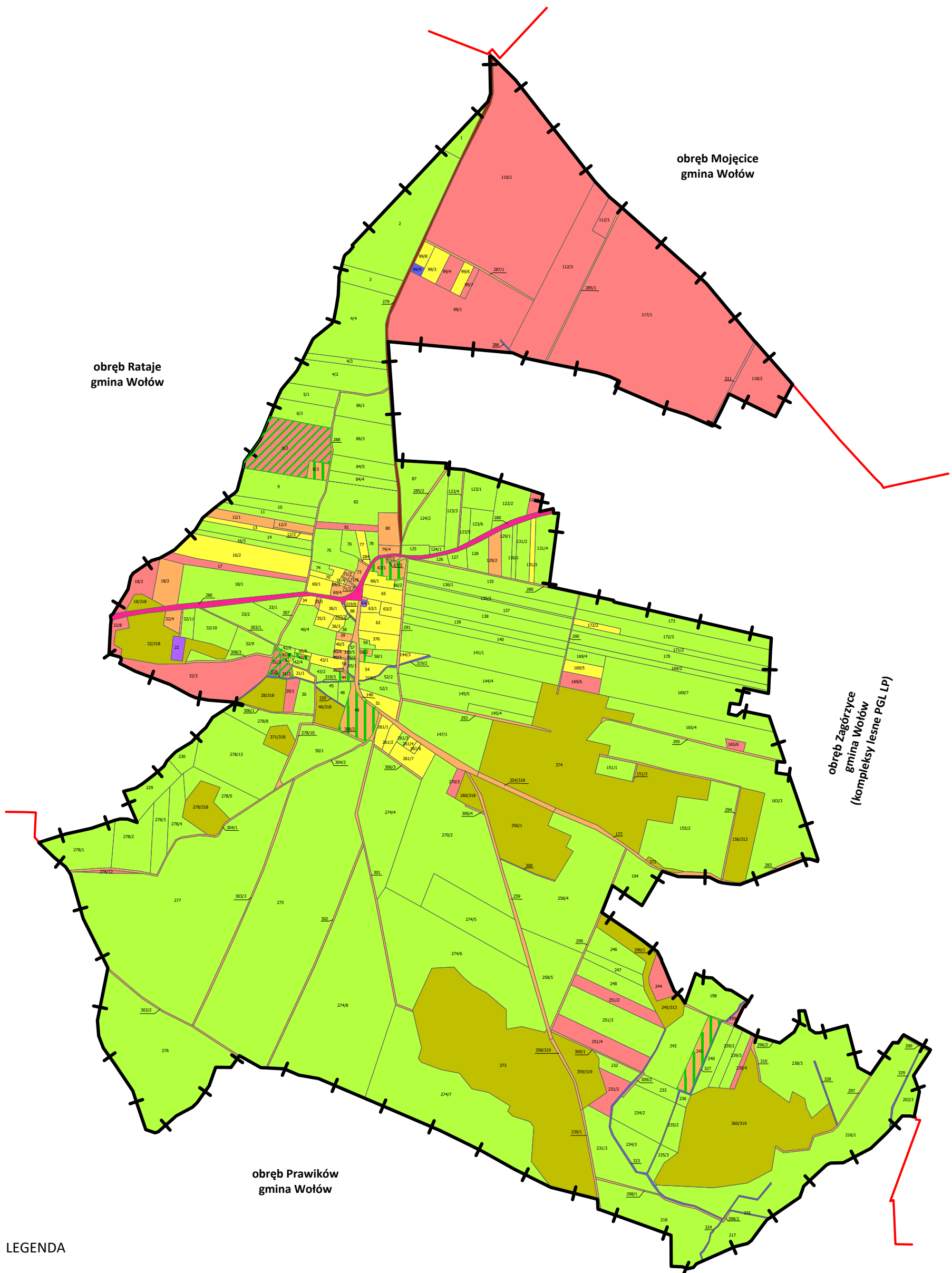
Lp.	Właściciel/ Władający gruntami		Powierzchnia gruntów		
			ha	udział w sektorze w %	udział w całości w %
1	2	3	4	5	6
sektor publiczny					
1	Skarb Państwa	KOWR	73,94	47,2	16,1
2		PGL	60,10	38,4	13,1
3		Starosta Wołowski	1,13	0,7	0,2
4		Tauron - SA	-	0,0	0,0
5	Gmina Wołów		17,99	11,5	3,9
6	Województwo Dolnośląskie		1,91	1,2	0,4
7	Powiat Wołowski		1,58	1,0	0,3
1-7	razem sektor publiczny		156,65	100,0	34,2
sektor prywatny					
8	Gospodarstwa rolne		288,34	95,6	62,9
9	Nieruchomości nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych		12,96	4,3	2,8
10	Parafia rzymsko-katolicka		0,27	0,1	0,1
8-10	razem sektor prywatny		301,57	100,0	65,8
powierzchnia ogółem			458,22	100,0	100,0

źródło: obliczenia na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków - 2021 r.

2.3.1. Dzierżawy gruntów

W sektorze gruntów publicznych, część z nich dzierżawiona jest przez właścicieli indywidualnych gospodarstw rolnych lub przez osoby fizyczne. Na obszarze scalenia dzierżawie podlegają trzy działki należące do Gminy Wołów, o łącznej powierzchni 1,81 ha. Działka nr 129/2 dzierżawiona jest do końca grudnia 2022 r. Pozostałe dwie, o numerach 241 i 8/3 dzierżawione są w części przez osobę, która jednocześnie jest ich współwłaścicielem, a ich dzierżawa będzie trwała do końca 2021 r. Wskaźnik dzierżawy gruntów gminnych, biorąc pod uwagę tylko użytki rolne jest niski i wynosi 25,4%.

Znacznie wyższy jest wskaźnik dzierżaw przy gruntach należących do KOWR, który wynosi 88,1%. Jest to jedenaście działek o sumarycznej powierzchni 65,12 ha. Dzierżawione są duże powierzchniowo działki, położone w lokalizacji dogodnej do uprawy.



LEGENDA

Właściciele i władający gruntami

Sektor publiczny

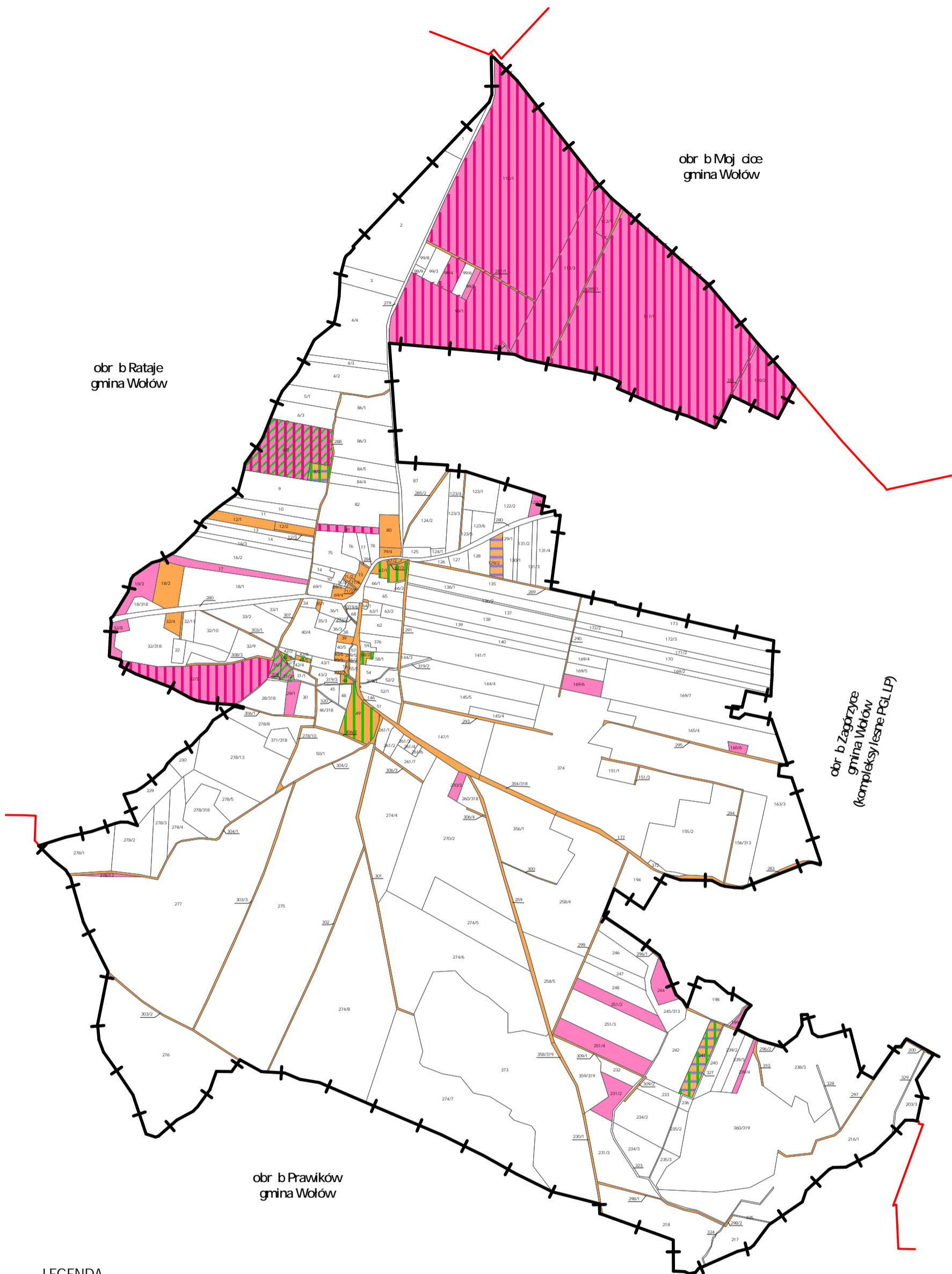
- Skarb Państwa - KOWR
- Skarb Państwa - PGL LP
- Skarb Państwa - Starosta Wołowski
- Skarb Państwa - Tauron Dystrybcja sp.ak.
- Województwo Dolnośląskie - Zarząd

- Powiat Wołowski - Zarząd
- Gmina Wołów
- Współwłaściciele/Władający**
- KOWR - prywatny właściciel
- Gmina - prywatny właściciel

Sektor prywatny

- gospodarstwa rolne
- właściciele nieruchomości do 1 ha
- parafia rzymskokatolicka
- granica obszaru scalenia

Rys. 11 Rozkład przestrzenny gruntów wg własności



LEGENDA

Właściciele i władający gruntami

- Skarb Państwa - KOWR
- Gmina Wołów

Współwłaściciele/Władający

- KOWR - prywatny właściciel
- Gmina - prywatny właściciel

Działy gruntów

- grunty dzierżawione od KOWR
- grunty dzierżawione od Gminy

- granica obszaru scalenia

Rys. 12 Działy gruntów

Pominiętych jest kilka działek w południowej części obszaru scalenia, w kompleksie użytków zielonych, które leżą w wieloletnim odłogu, a część z nich zarośnięta jest samosiewem drzew i krzewów. Jedna z tych działek (8/2) jest dzierżawiona przez osobę będącą jednocześnie współwłaścicielem tej działki. Okresy trwania umów dzierżawy są różne – większość z nich zawarta jest do połowy 2025 r. Jedna umowa (w przypadku działki nr 81) wygasa pod koniec 2021 r. natomiast w przypadku działki nr 99/4 umowa zawarta jest do października 2031 r - tab. 6 i rys. 12.

Dzierżawy gruntów

Tabela nr 6

L.p.	Nr działki	Powierzchnia działki	Właściciel	Współwłaściciel	Okres umowy dzierżawnej
1	2	3	4	5	6
1	129/2	0,50	Gmina Wołów		31.12.2022
2	241 (część)	1,01	Gmina Wołów	osoba fizyczna	31.12.2021
3	8/3 (część)	0,30	Gmina Wołów	osoba fizyczna	31.12.2021
4	8/2	3,30	Skarb Państwa - KOWR	osoba fizyczna	31.12.2023
5	110/1	18,90	Skarb Państwa - KOWR		01.07.2025
6	99/1	7,58	Skarb Państwa - KOWR		01.07.2025
7	81	0,37	Skarb Państwa - KOWR		31.12.2021
8	112/1	0,50	Skarb Państwa - KOWR		01.07.2025
9	112/3	5,53	Skarb Państwa - KOWR		01.07.2025
10	117/1	21,92	Skarb Państwa - KOWR		01.07.2025
11	118/2	2,85	Skarb Państwa - KOWR		01.07.2025
12	311	0,15	Skarb Państwa - KOWR		01.07.2025
13	99/4	0,50	Skarb Państwa - KOWR		10.10.2031
14	32/3	3,52	Skarb Państwa - KOWR		10.11.2026
	razem	66,93			

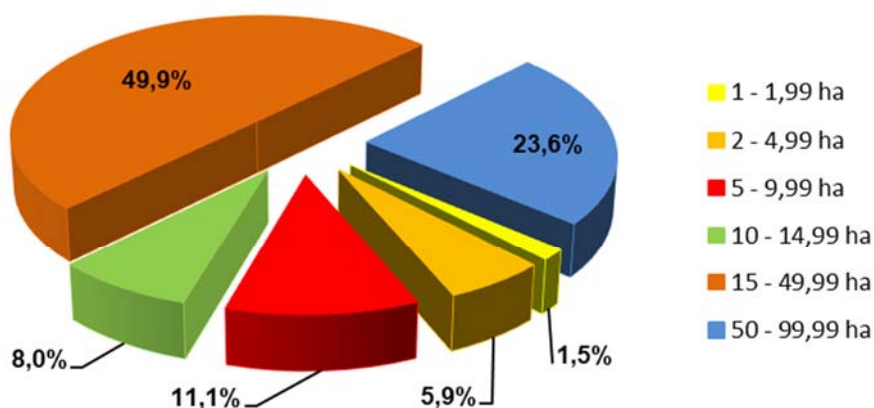
źródło: wykaz na podstawie danych z KOWR i Urzędu Gminy - 2021 r.

3. Charakterystyka gospodarstw rolnych

3.1. Struktura obszarowa gospodarstw rolnych

Strukturę obszarową gospodarstw rolnych opracowano w oparciu o dane z ewidencji gruntów i budynków dla wsi Zagórzycy w gminie Wołów. Dane EGiB obejmują tylko grunty własne rolników bez uwzględnienia różnych form dzierżaw gruntów. Na potrzeby opracowania przyjęto definicję gospodarstwa rolnego z ustawy o podatku rolnym, w której to za gospodarstwo rolne uważa się obszar gruntów o łącznej powierzchni przekraczającej 1 ha fizyczny lub przeliczeniowy,

stanowiących własność lub znajdujących się w posiadaniu osoby fizycznej, osoby prawnej, albo jednostki organizacyjnej (w tym spółki) nieposiadającej osobowości prawnej.



Rys. 13 Struktura wielkości gospodarstw rolnych

Na terenie obszaru scalenia funkcjonuje 20 gospodarstw rolnych posiadających 286,74 ha gruntów. Średnia powierzchnia gospodarstwa wynosi 14,34 ha – tab. 7, rys. 13 i 14.

Gospodarstwa zostały przyporządkowane do określonych grup obszarowych w przedziałach wielkości od 1 do 100 ha. Oprócz nich, zgodnie ze strukturą władania gruntów, do grupy gospodarstw rolnych (grupa rejestrowa 7.1) zostało również przypisanych 5 działek rolnych należących do trzech różnych właścicieli, którzy na obszarze scalenia nie tworzą gospodarstw rolnych. Ich łączna powierzchnia wynosi 1,60 ha. Działki te wchodziły w skład gospodarstw rolnych, które funkcjonują poza obszarem Zagórzyc.

Charakterystyka gospodarstw rolnych na obszarze scalenia wygląda następująco:

- ❖ osiem gospodarstw należy do grupy małych i bardzo małych z przedziału wielkości od 1,00 do 4,99 ha. Zajmują one 21,20 ha gruntów, co stanowi 7,4% całkowitej powierzchni zajmowanej przez gospodarstwa rolne, natomiast pod względem ilościowym wskaźnik wynosi 40% w stosunku do wszystkich. Średnia wielkość gospodarstwa w tej grupie wynosi 2,65 ha. Działki należące do tych gospodarstw występują głównie w pobliżu strefy zabudowy siedliskowej Zagórzyc;
- ❖ w grupie obszarowej od 5,00 do 9,99 ha znajdują się 4 gospodarstwa o łącznej powierzchni 31,81 ha (11,1%). Pod względem ilościowym stanowią one 20% ogólnej liczby gospodarstw. Średnia powierzchnia gospodarstwa w tej grupie wynosi 7,95 ha, a działki występują na całym obszarze scalenia;

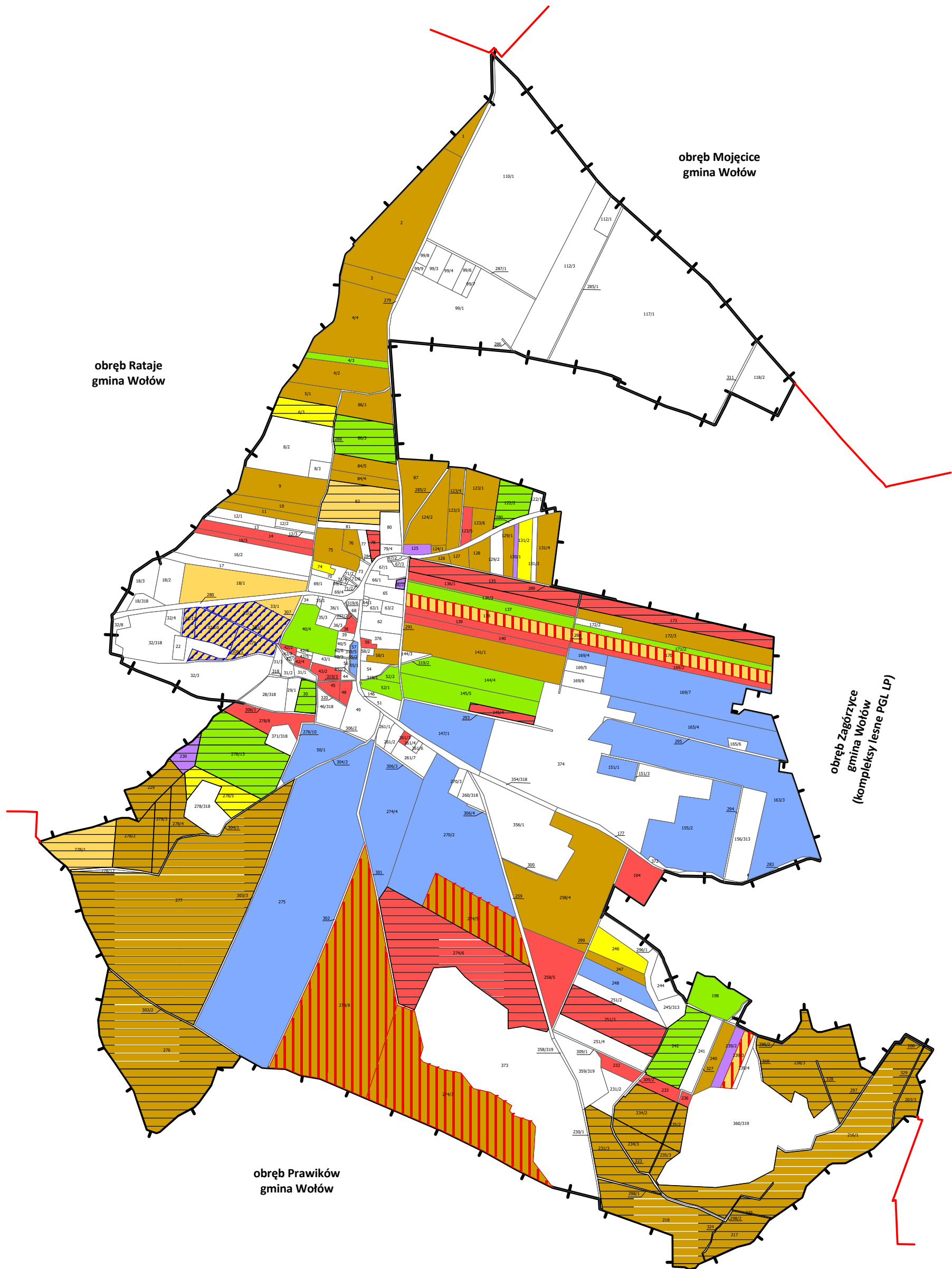
- ❖ w grupie obszarowej od 10,00 do 14,99 ha następuje spadek liczby gospodarstw do dwóch (stanowią 10% ogólnej liczby gospodarstw). Zajmują areał 23,01 ha gruntów, a średnia powierzchnia gospodarstwa w tym przedziale wielkości wynosi 11,51 ha. Najwięcej działek należących do tej grupy obszarowej występuje w pobliżu strefy zabudowy;
- ❖ największy areał - 142,96 ha (23,6% powierzchni wszystkich gospodarstw) zajmuje 5 gospodarstw zaliczanych do średnich i dużych, które należą do grupy obszarowej od 15,00 do 49,99 ha. Średnia powierzchnia gospodarstwa w tej grupie wynosi 28,59 ha. Działki występują na całym obszarze scalenia, zarówno w strefie gruntów ornych jak i na użytkach zielonych;
- ❖ w przedziale wielkości od 50,00 do 99,99 ha znajduje się jedno gospodarstwo o powierzchni 67,76 ha, co stanowi 23,6% udziału w powierzchni wszystkich gospodarstw. Działki obejmują grunty orne we wschodniej i południowej części obszaru scalenia.

Struktura obszarowa gospodarstw rolnych

Tabela 7




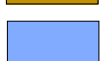



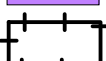
L.p.	Grupa obszarowa w ha	Powierzchnia gospodarstw	Udział w pow. wszystkich gospodarstw	Liczba gospodarstw		Średnia powierzchnia gospodarstwa
		ha	%	ilość	%	ha
1	2	3	4	5	6	7
1	1,00 - 1,99	4,23	1,5	3	15,0	1,41
2	2,00- 4,99	16,97	5,9	5	25,0	3,39
3	5,00 - 9,99	31,81	11,1	4	20,0	7,95
4	10,00 - 14,99	23,01	8,0	2	10,0	11,51
5	15,00 - 49,99	142,96	49,9	5	25,0	28,59
6	50,00 - 99,99	67,76	23,6	1	5,0	67,76
powierzchnia gospodarstw		286,74	100,0	20	100,0	14,34
7	poniżej 1,00	1,60		3		
powierzchnia gospodarstw wg struktury władania		288,34				

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków - 2021 r.

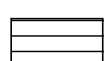




LEGENDA

Przedziały wielkości gospodarstw rolnych

- | | | | |
|---|----------------------|---|--------------------------|
|  | od 1,00 do 1,99 ha |  | od 15,00 do 49,99 ha |
|  | od 2,00 do 4,99 ha |  | od 50,00 do 99,99 ha |
|  | od 5,00 do 9,99 ha |  | działki poniżej 1,00 ha |
|  | od 10,00 do 14,99 ha |  | granica obszaru scalenia |

Grunty należące do różniczan

- | | |
|---|---------------------------|
|  | wewnętrzni z terenu gminy |
|  | wewnętrzni poza gminą |
|  | zewnętrzni |

Rys. 14 Struktura obszarowa gospodarstw rolnych

3.2. Grunty różniczan

Na terenie Zagórzyc część gruntów gospodarstw rolnych należy do tzw. różniczan wewnętrznych. Są to rolnicy, którzy mają grunty na obszarze scalenia, ale mieszkają (mają siedzibę) poza jego terenem. Jest to 13 gospodarstw o łącznej powierzchni 136,16 ha, co stanowi 47,2% ogólnej powierzchni gospodarstw. Zdecydowana większość różniczan jest z terenu gminy Wołów, a ich siedzibą są miejscowości sąsiadujące lub leżące w bliskim sąsiedztwie Zagórzyc. Do tej grupy należy 11 gospodarstw o łącznej powierzchni 104,14 ha. Są to 3 gospodarstwa z Krzydliny Małej, 2 z Rataj, 2 z Lubiąża i 4 z Wołowa. Dwa gospodarstwa z powierzchnią 32,02 ha mają siedzibę poza terenem gminy Wołów, jedno w Brzegu Dolnym, a drugie w Gołędzinowie w gminie Oborniki Śląskie – tab. 8 i rys. 14. Poza tym, jedno gospodarstwo o powierzchni 3,95 ha należy do tzw. różniczan zewnętrznych. Gospodarstwo to ma siedzibę w Zagórzycach, a pozostałe grunty poza obszarem scalenia.

Grunty należące do różniczan

Tabela 8

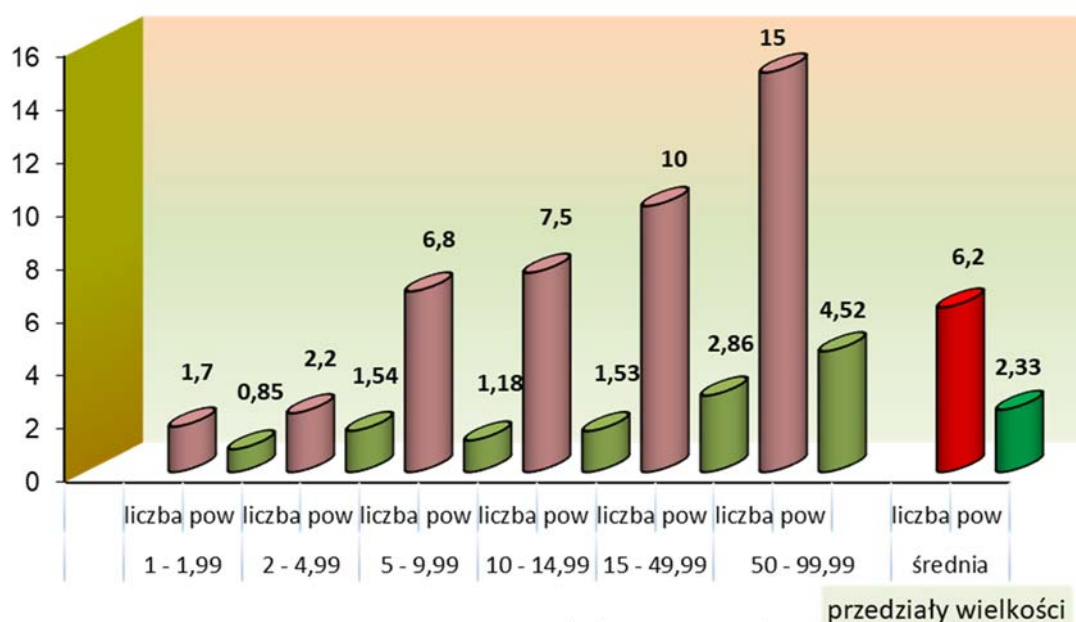
L.p.	Nr gosp.	Grupa obszarowa w ha	Powierzchnia gospodarstw	Udział w pow. gospodarstw	Ilość działek	Siedziba gospodarstwa	Rodzaj różniczan
			ha	%	ilość		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	1,00 - 1,99	1,06	0,4	1	Wołów	wewnętrzny w gminie
2	3	1,00 - 1,99	1,30	0,5	1	Rataje	wewnętrzny w gminie
3	7	2,00 - 4,99	2,37	0,8	1	Wołów	wewnętrzny w gminie
4	8	2,00 - 4,99	2,25	0,8	1	Wołów	wewnętrzny w gminie
5	11	5,00 - 9,99	9,74	3,4	2	Lubiąż	wewnętrzny w gminie
6	12	5,00 - 9,99	7,88	2,7	4	Krzydlina Mała	wewnętrzny w gminie
7	14	10,00 - 14,99	10,51	3,6	5	Lubiąż	wewnętrzny w gminie
8	17	15,00 - 49,99	29,70	10,3	10	Krzydlina Mała	wewnętrzny w gminie
9	19	15,00 - 49,99	38,71	13,4	6	Wołów	wewnętrzny w gminie
10	21	poniżej 1,00	0,54	0,2	1	Rataje	wewnętrzny w gminie
11	22	poniżej 1,00	0,08	0,0	1	Krzydlina Mała	wewnętrzny w gminie
12	3	2,00 - 4,99	4,93	1,7	3	Brzeg Dolny	wewnętrzny poza gminą
13	20	15,00 - 49,99	27,09	9,4	3	Gołędzinów	wewnętrzny poza gminą
14	5	2,00 - 4,99	3,95	1,4	4	Zagórzycy	zewnętrzny
razem			140,11	48,6	43		

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków - 2021 r.

Poprzez zabieg scalenia gruntów można znacząco poprawić warunki gospodarowania różniczan. Na obszarze scalenia można zmienić lokalizację ich działek w pobliże granicy obrębu, tak aby rolnicy mieli jak najkrótszy dojazd do swoich pól.

3.3. Rozdrobnienie i rozłóg gruntów w gospodarstwach rolnych

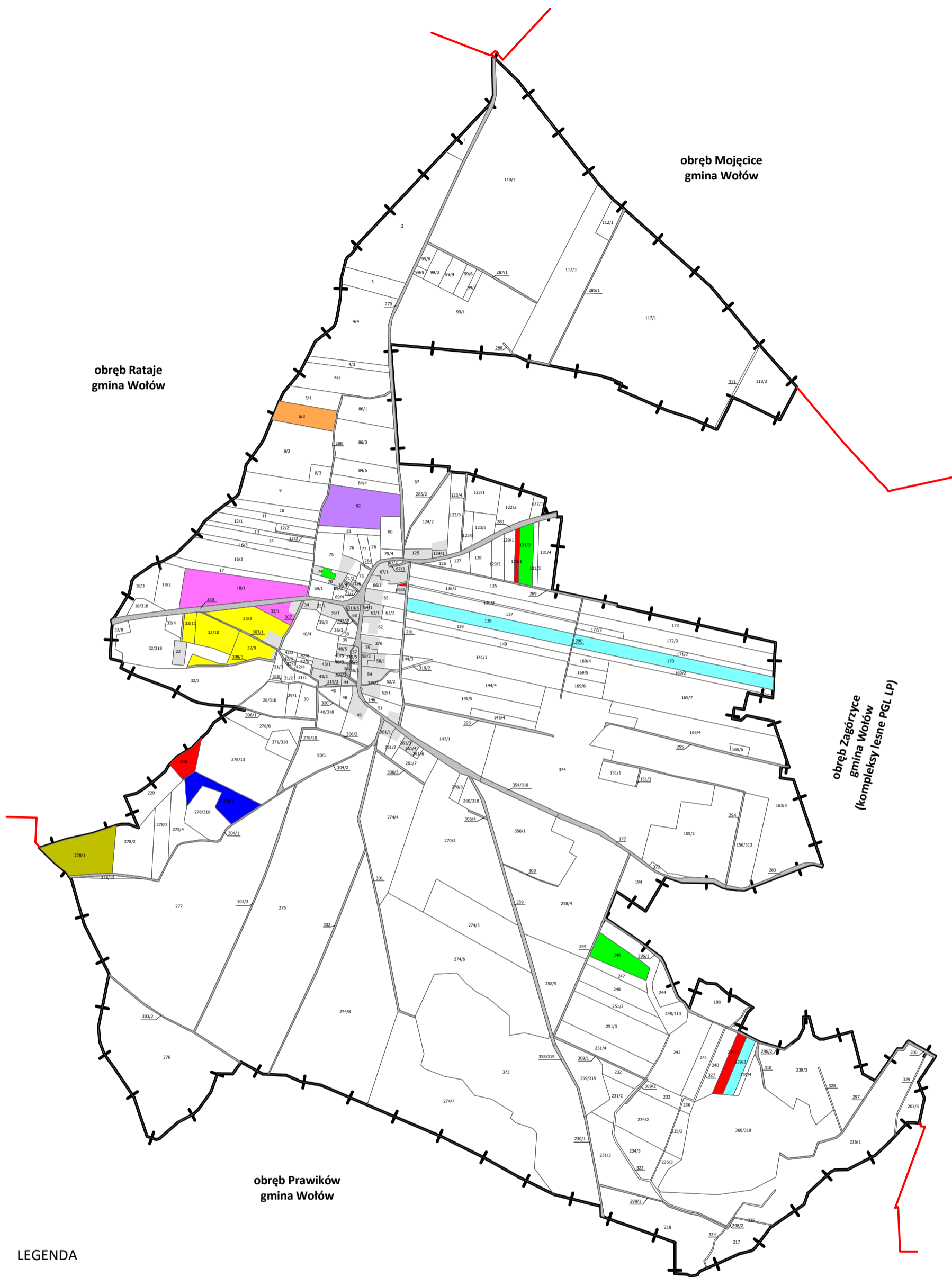
Rozdrobnienie gruntów gospodarstw indywidualnych opracowano w oparciu o dane z ewidencji gruntów i budynków i obejmuje ono tylko grunty własne gospodarstw. Powierzchnia gospodarstw zamyka się do granic obszaru scalenia.



Rys. 15 Rozdrobnienie gruntów

Na obszarze scalenia, na jedno gospodarstwo rolne przypada średnio 6,2 działek ewidencyjnych, a średnia powierzchnia działki w gospodarstwie dla całego obszaru scalenia wynosi 2,33 ha.

W grupie obszarowej gospodarstw od 1,00 do do 4,99 ha, średnia powierzchnia działki wynosi 1,25 ha, a średnia liczba działek 2,1. Stosunkowo wysoka średnia powierzchnia działki wynika z małej liczby działek wchodzących w skład tych gospodarstw. Składają się one zazwyczaj z działki siedliskowej z zabudową i maksymalnie 3 – 4 działek rolnych. Rozłóg działek w tej grupie jest zróżnicowany. Gospodarstwo nr 2 ma niekorzystny rozkład, ponieważ działki leżą w dużych odległościach od siebie i porozdzielane są gruntami innych gospodarstw. Z kolei gospodarstwa nr 4, 5 i 6 mają dobry rozłóg i wszystkie swoje działki położone sąsiadująco. W przypadku gospodarstw składających się z jednej działki nie ma możliwości określenia rozłogu.



LEGENDA

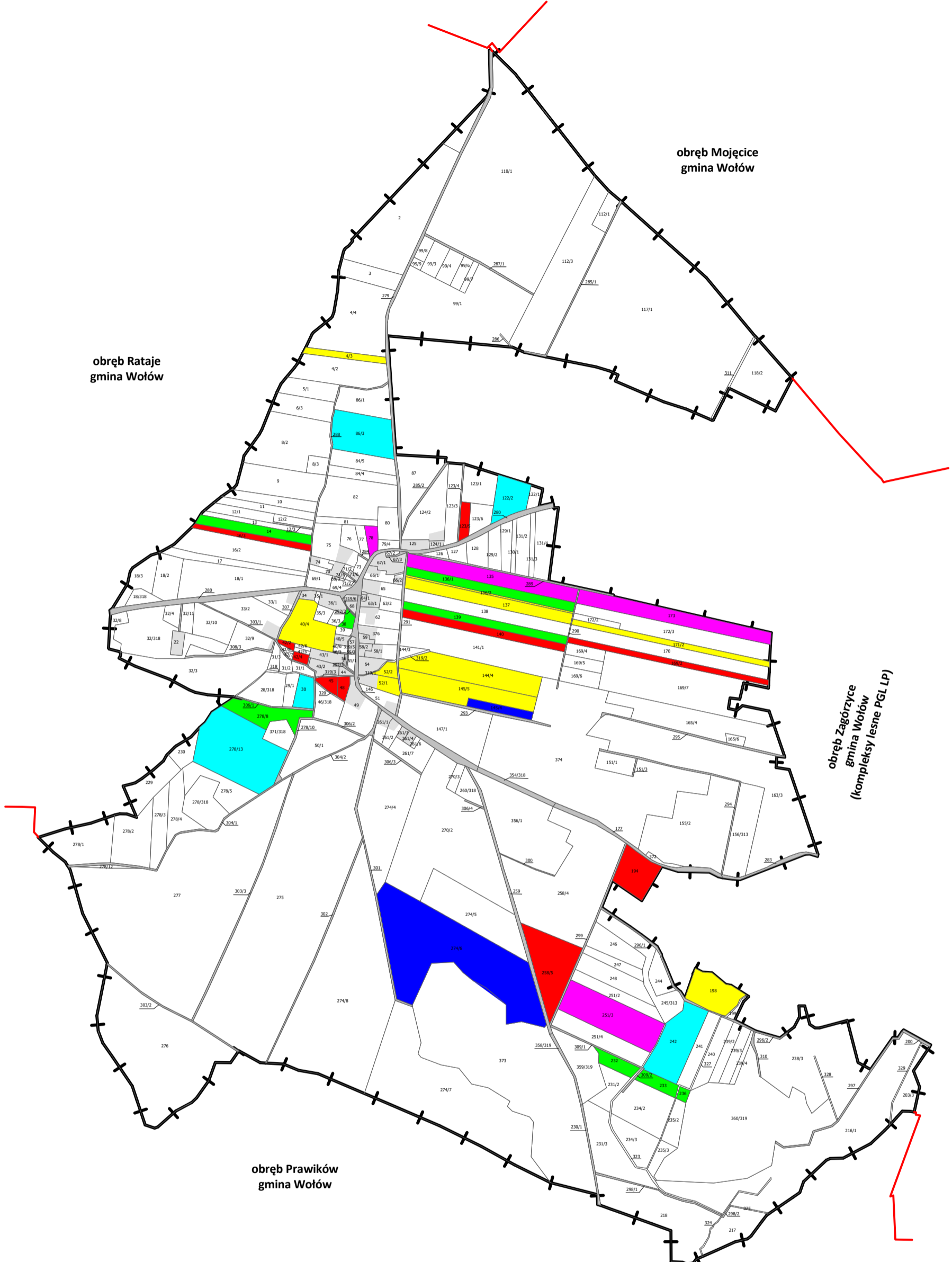
Nr gosp - pow ha - liczba działek
kolor

- 1 - 1,06 ha - 1 dz.
- 2 - 1,87 ha - 3 dz.
- 3 - 1,30 ha - 1 dz.
- 4 - 3,47 ha - 2 dz.

- 5 - 3,95 ha - 4 dz
- 6 - 4,93 ha - 3 dz.
- 7 - 2,37 ha - 1 dz.
- 8 - 2,25 ha - 1 dz.

Działki gospodarstw poniżej 1 ha
 21, 22, 23 - 1,60 ha - 5 dz.

Rys. 16 Rozróż gruntów w przedziale od 1,00 do 4,99 ha

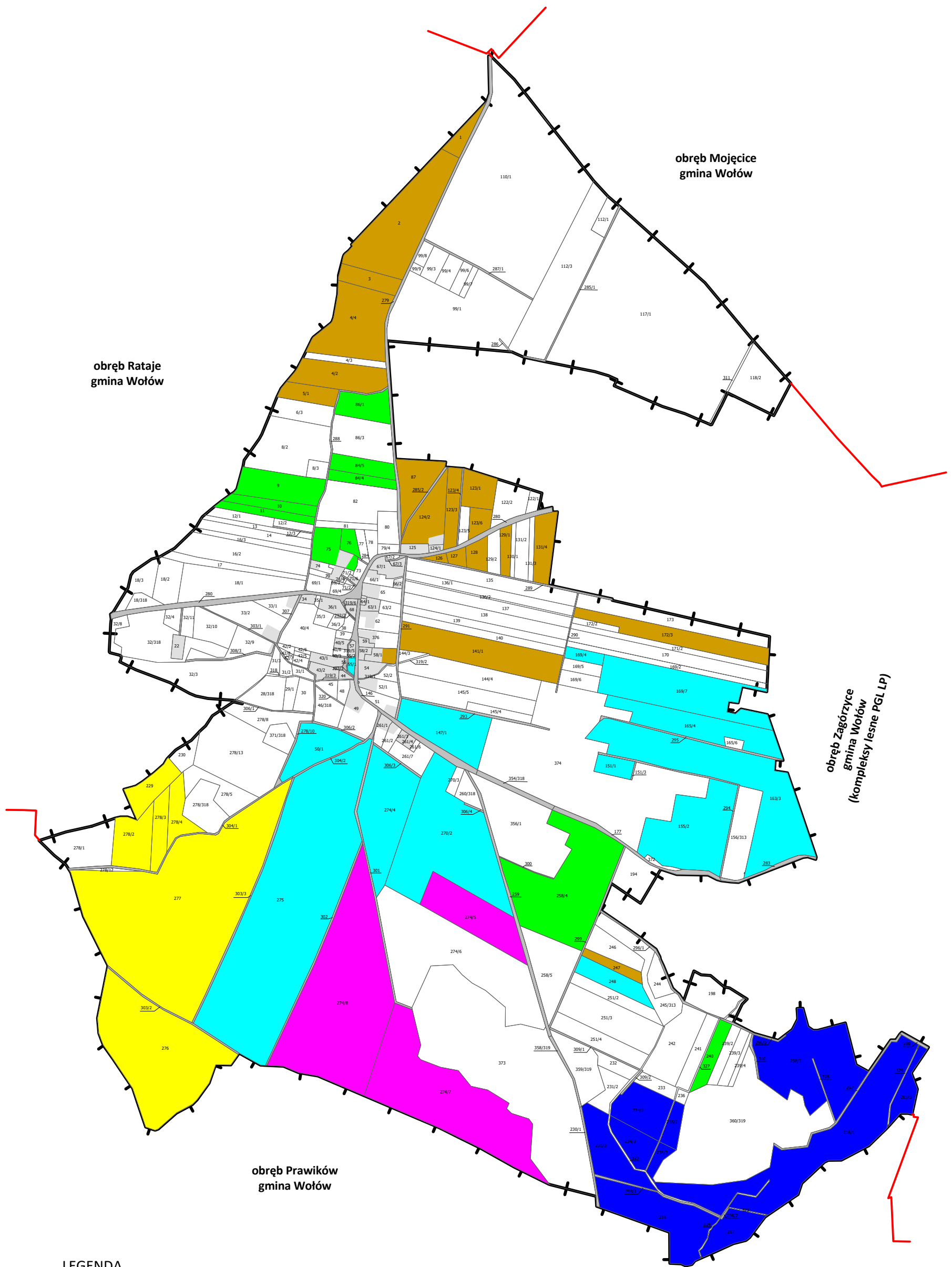


LEGENDA

Nr gosp - pow ha - liczba działek
kolor

<p>■ 9 - 8,01 ha - 12 dz.</p> <p>■ 10 - 6,18 ha - 9 dz.</p> <p>■ 11 - 9,74 ha - 2 dz.</p>	<p>■ 12 - 7,88 ha - 4 dz.</p> <p>■ 13 - 12,50 ha - 10 dz.</p> <p>■ 14 - 10,51 ha - 5 dz.</p>
---	---

Rys. 17 Rozłóg gruntów w przedziale od 5,00 do 14,99 ha



LEGENDA

Nr gosp - pow ha - liczba działek
kolor

	15 - 30,67 ha - 21 dz.		18 - 27,09 ha - 3 dz.
	16 - 16,79 ha - 10 dz.		19 - 38,71 ha - 6 dz.
	17 - 29,70 ha - 10 dz.		20 - 67,76 ha - 15 dz.

Rys. 18 Rozróż gruntów w przedziale od 15,00 do 99,99 ha

Rozdrobnienie gruntów w gospodarstwach rolnych

Tabela 9

Lp.	Grupa obszarowa w ha	Powierzchnia gospodarstw	Ilość gospodarstw	Ilość działek	Średnia ilość działek w gospodarstwie	Średnia powierzchnia działki w gospodarstwie
		ha	liczba	liczba	liczba	ha
1	2	3	4	5	6	7
1	1,00 - 1,99	4,23	3	5	1,7	0,85
2	2,00 - 4,99	16,97	5	11	2,2	1,54
3	5,00 - 9,99	31,81	4	27	6,8	1,18
4	10,00 - 14,99	23,01	2	15	7,5	1,53
5	15,00 - 49,99	142,96	5	50	10,0	2,86
6	50,00 - 99,99	67,76	1	15	15,0	4,52
powierzchnia ogółem		286,74	20	123	6,2	2,33

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków - 2021 r.

W przedziale wielkościowym od 5,00 do 9,99 ha występuje duże rozdrobnienie gruntów. Średnia powierzchnia działki, zmniejsza się do poziomu 1,18 ha i jednocześnie rośnie średnia liczba działek w gospodarstwie do poziomu 6,8. Najgorszy rozłóg działek w tej grupie mają gospodarstwa nr 9 i 10, które składają się odpowiednio z 12 i 9 działek. Działki położone są one w dużych odległościach od siebie i rozdzielone gruntami innych użytkowników. Dodatkowo mają bardzo niekorzystny kształt, ponieważ są długie i wąskie.

W przedziale od 10,00 do 14,99 ha następuje wzrost średniej powierzchni działki do 1,53 ha, ale jednocześnie rośnie średnia liczba działek do 7,5. Rozdrobnienie gruntów w dalszym ciągu jest duże. Rozłogi gruntów w dwóch gospodarstwach w tej grupie (nr 13 i 14) nie są korzystne, ponieważ ich działki rozrzucone są po całym obszarze scalenia.

W przedziale od 15,00 do 49,99 ha średnia powierzchnia działki w gospodarstwie zwiększa się prawie dwukrotnie, do poziomu 2,86 ha. Rośnie również do 10 średnia liczba działek przypadających na jedno gospodarstw. Generalnie rozłóg działek w tej grupie gospodarstw jest korzystny. Działki należące do jednego właściciela sąsiadują ze sobą, tworząc duże kompleksy gospodarcze ułatwiające uprawę. Najmniej korzystny jest rozłóg w gospodarstwie nr 16, które składa się z 10 działek w odległych lokalizacjach. Poprawy wymaga również rozłóg w gospodarstwie nr 15, które składa się z 21 działek. W kompleksie gruntów tego gospodarstwa znajdują się

pojedyncze działki należące do innych właścicieli. Najlepsza sytuacja występuje w gospodarstwach nr 17 i 19 oraz całkiem dobra jest w gospodarstwie nr 18. Działki leżą w sąsiedztwie tworząc duże i zwarte kompleksy uprawowe.

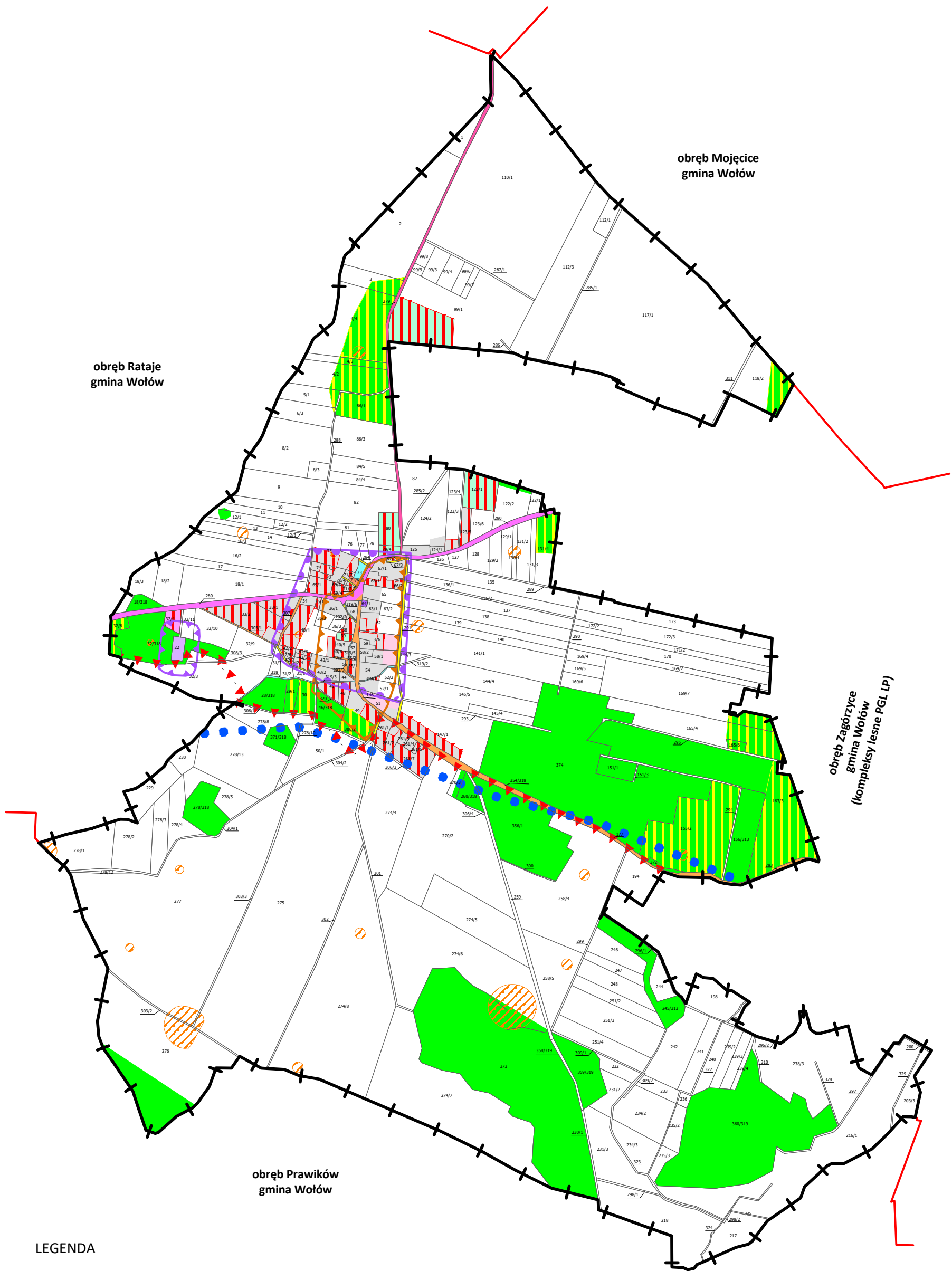
W przedziale od 50,00 do 99,99 ha znajduje się jedno gospodarstwo nr 20, o powierzchni 67,76 ha, które składa się z 15 działek. Średnia powierzchnia działki jest dość duża i wynosi 4,52 ha. Rozłóg jest korzystny, ponieważ działki sąsiadują ze sobą i tworzą duże powierzchnie uprawowe.

Oprócz niekorzystnego rozłogu gruntów, czynnikiem utrudniającym gospodarowanie są działki o niekorzystnym, nieregularnym kształcie – wąskie i nadmiernie wydłużone. Ograniczeniem dla gospodarowania są również działki bez dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej, do których dojazd odbywa się przez tereny sąsiadujące. Jeżeli są to działki należące do jednego właściciela i są jednolicie uprawiane, to wtedy praktycznie problem nie istnieje. W przypadku sprzedaży takiej działki sytuacja się zmienia, ponieważ brak dojazdu bardzo ogranicza funkcjonalność takiego gruntu. W trakcie realizacji scalania gruntów jest potrzeba takiego wydzielenia działek, żeby każda miała dostęp do drogi.

IV. USTALENIA DLA OBSZARU SCALENIA GRUNTÓW WYNIKAJĄCE Z OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH

Dla obszaru scalenia obejmującego część wsi Zagórzycze w gminie Wołów obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przyjęty do realizacji 24 października 2013 r. Uchwałą Nr LIII/337/2013r Rady Miejskiej w Wołowie. Obszar objęty jest również ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wołów ze stycznia 2013 r. W grudniu 2016 r. była pierwsza zmiana SUIKZP, a we wrześniu 2018 r. druga zmiana - aktualnie obowiązująca. SUIKZP zatwierdzono Uchwałą Nr LXIV/409/2018 Rady Miejskiej w Wołowie w dniu 28 września 2018 r. Ustalenia dotyczące przeznaczenia i funkcji terenu, które zapisano w SUIKZP są tożsame z tymi, które określa obowiązujący MPZP dla Zagórzyc.

Zgodnie z zapisami w MPZP, podstawową funkcją rozwoju obszaru jest działalność rolnicza (w tym funkcja zabudowy zagrodowej) i mieszkaniowa – R, Rł, RM, MNR oraz w mniejszym stopniu usługowa – U, UK, US, a także teren z parkingiem samochodowym i cmentarzem – KS, ZC. Część obszaru zajmują tereny leśne i przewidziane do dolesień – ZL i ZLd. Funkcje działalności produkcyjnej i przemysłowej nie są przewidywane. Istniejąca sieć drogowa opisana jest funkcjonalnie przez klasy i kategorie do których zostały zaliczone poszczególne odcinki dróg.



LEGENDA

Funkcje, zagospodarowanie i przeznaczenie terenu na podstawie MPZP

Grunty przeznaczone na cele inne niż rolne (wyłączenia gruntów)

- tereny przeznaczone na cele inwestycyjne
- tereny przeznaczone do zalesienia

Funkcje przeznaczenia terenu

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa
- zabudowa zagrodowa
- usługi

- obiekty sakralne
- usługi sportu i rekreacji
- cmentarz
- tereny leśne
- tereny wód
- tereny infrastruktury związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną
- tereny obsługi związane z komunikacją samochodową

Kategorie dróg

- KDG - wojewódzkie klasy głównej
- KDL - klasy lokalnej
- KDD - klasy dojazdowej
- KDPJ - ciągi pieszo jezdne
- granica obszaru scalenia

Strefy chronione

- północna granica Natury 2000 "Zagórzyckie Łąki"
- strefa B ochrony konserwatorskiej
- strefa OW ochrony zabytków archeologicznych
- granica zasięgu zbiornika wód podziemnych GZWP nr 319
- strefa ochrony sanitarnej cmentarza
- stanowiska archeologiczne

Rys. 19 Istniejące i planowane zainwestowanie terenu według MPZP

KDG – drogi wojewódzkie klasy głównej, do których należy główna droga nr 338 relacji Wołów-Lubiąż. Szerokość jezdni wynosi od 6 do 8 metrów. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych może się odbywać wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy. Dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

KDL – drogi klasy lokalnej, do których zaliczamy drogę powiatową z Zagórzyc do Krzydliny Małej oraz drogi gminne dostępne bez ograniczeń, o parametrach drogi lokalnej. Szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić od 14 do 20 m, a szerokość jezdni od 5 do 6 m. Występuje konieczność budowy ciągów pieszo jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową. Dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury oraz organizowanie stanowisk postojowych.

KDD – drogi klasy dojazdowej, do których zaliczona jest główna droga gminna przebiegająca przez zabudowę i dwie drogi boczne doprowadzające do budynków. Szerokość w liniach rozgraniczających wynosi od 6 do 16 m, a szerokość jezdni od 4 do 7 m. Dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury oraz organizowanie stanowisk postojowych.

KDPJ – ciągi pieszo-jezdne. Są to drogi wewnętrzne, wśród zabudowy mieszkaniowej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej. Zaliczono tu drogę zagumienną od strony wschodniej zabudowy i osiem dróg dojazdowych do budynków i siedlisk gospodarstw. Szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić minimum 5 m, a szerokość jezdni minimum 3,5 m. Minimalne promienie skrętu powinny mieć 11 m na łuku zewnętrznym.

Z analizy zapisów zawartych w MPZP wsi wynika, że z użytkowania rolnego, na cele inwestycyjne i na dolesienia planuje się trwale wyłączyć 32,33 ha gruntów (8,8% użytków rolnych). Są to grunty z przeznaczeniem na następujące funkcje:

❖ MNR – zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna o powierzchni 8,28 ha. Tereny te projektowane są jako poszerzenie już istniejącej zabudowy. Oprócz nowej zabudowy, dopuszczalne kierunki przekształceń to zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej, agroturystycznej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się nie wymagające i nie uciążliwe usługi, urządzenia towarzyszące i zieleni urządzoną. Zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego. Tereny określone jako RM (tereny zabudowy zagrodowej) traktowane są w dalszym ciągu jako grunty rolne i nie są traktowane jako wyłączenia gruntów.

❖ US – tereny usług sportu i rekreacji o powierzchni 4,10 ha. Dopuszczalne kierunki przekształceń to zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej. Dopuszcza się budowę obiektów usługowych dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią. Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym izolacyjną na granicy terenu.

❖ KS – obsługa urządzeń komunikacji samochodowej, parkingi, garaże o powierzchni 0,28 ha. Przeznaczeniem terenu jest parking samochodowy przy cmentarzu. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną.

❖ ZLd – tereny dolesień o powierzchni 19,67 ha, na których gospodarkę leśną prowadzić należy 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, dydaktyczne, rowerowe). Dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów związanych z gospodarką leśną.

Według ogólnych ustaleń planistycznych, na terenach rolniczych (R, Rł), których podstawowym przeznaczeniem są uprawy polowe, ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych. Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych). Dopuszcza się zalesienie terenu po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczegółowych. Na terenach rolniczych znajdujących się w granicach terenu chronionego obszar Natura 2000 „Zagórzyckie łąki” zakazuje się dolesień, lokalizacji utwardzonych dróg i lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji.

W obrębie głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 319) obowiązują szczególne zasady ochrony środowiska związane z zapobieganiem zanieczyszczeniu wód podziemnych i powierzchniowych.

V. PLANOWANY ZAKRES PRAC DO PROJEKTU SCALENIA GRUNTÓW I ZAGOSPODAROWANIA POSCALENIOWEGO

4. Scalenie gruntów

Projektowanym obszarem scalenia objęto grunty obrębu Zagórzycy w gminie Wołów, na które składa się 308 działek ewidencyjnych (w tym dwie działki częściowo), z powierzchnią 458,22 ha. Z projektowanego obszaru wyłączono 21 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni

319,32 ha, na które składają się grunty zwartych kompleksów leśnych (15 działek), pięć działek drogowych i jeden rów. Na obszarze scalenia powierzchnia gruntów rolnych wynosi 374,55 ha, gruntów leśnych 68,82 ha, a grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują 14,85 ha. Obszar scalenia został zakwalifikowany do strefy obszarów ONW, typu „specyficzny strefy I”

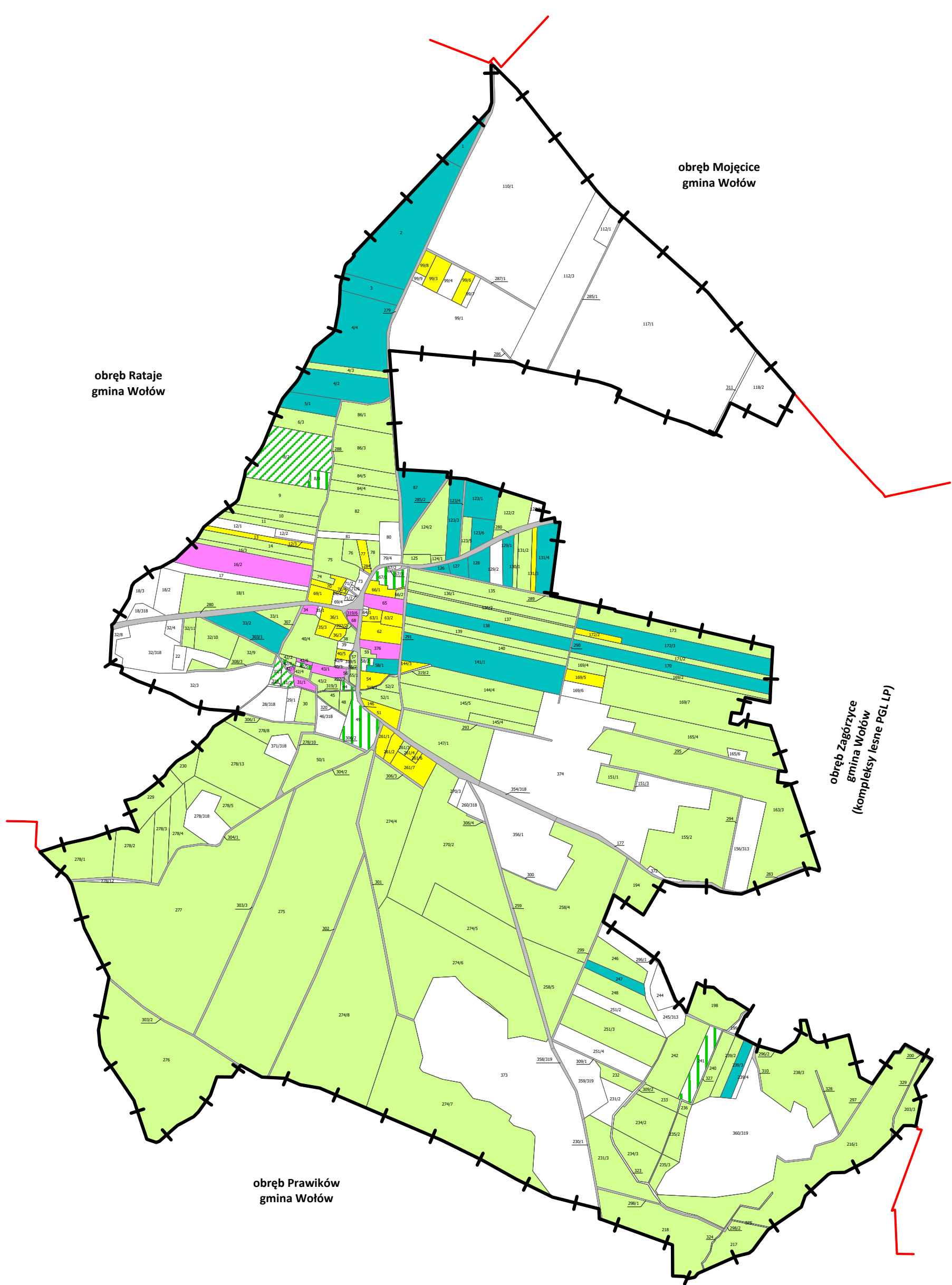
Na terenie Zagórzyc funkcjonuje 20 gospodarstw rolnych, które razem obejmują 123 działki ewidencyjne. Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego na obszarze scalenia wynosi 14,34 ha. Średnia liczba działek w gospodarstwie rolnym wynosi 6,2, a średnia powierzchnia działki w gospodarstwie rolnym wynosi 2,33 ha.

Scalenie przeprowadzane jest na wniosek większości właścicieli gospodarstw rolnych (ponad 50%), które położone są na projektowanym obszarze scalenia lub na wniosek właścicieli gruntów, których łączny areal przekracza 50% powierzchni projektowanego obszaru scalenia – art. 3 ust. 2 Ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów. Według wniosków posiadaczy gruntów w Zagórzycach złożonych w styczniu 2018 r. do Starostwa Powiatowego w Wołowie, stwierdzono, że ilość wniosków jest wystarczająca, aby można było wszcząć procedurę postępowania scaleniowego.

Scalenie przeprowadza się na obszarach charakteryzujących się dużym rozdrobnieniem i rozproszeniem gruntów. Głównym celem jest poprawa rozłogu działek w gospodarstwach i struktury obszarowej poszczególnych gospodarstw rolnych. W wyniku zmniejszenia liczby działek rolnych i poprawy ich rozłogu uzyskuje się poprawę efektywności gospodarowania. Zaprojektowanie większych działek uprawowych zminimalizuje ilość manewrów ciągników i maszyn na polach oraz zmniejszy częstotliwość i skróci czas dojazdów do działek.

Poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych można uzyskać dzięki puli gruntów będących w zasobie SP KOWR (73,94 ha). Możliwe jest również zwiększenie powierzchni gospodarstwa wskutek wzajemnego rozliczenia finansowego rolników poprzez kupno – sprzedaż działek rolnych. Grunty gospodarstw, zwłaszcza tych mniejszych, które często są wdzierżawiane przez innych rolników, przy realizacji procesu scaleniowego można lokować przy gruntach dzierżawców, tworząc tym samym lepsze warunki do gospodarowania. Na razie skala zjawiska dzierżawienia nie jest dokładnie rozpoznana i dopiero w procesie scalenia na etapie życzeń rolników można będzie to dokładnie ustalić.

W strefie zabudowy, w oparciu o aktualne użytkowanie gruntów, można dokonać korekty granic nieruchomości, pod warunkiem, że nie pogorszy to warunków korzystania z nieruchomości.



LEGENDA

Działki należące do współwłaścicieli

- gospodarstwa rolne
- osoby fizyczne nie tworzące gosp.rolnych
- współwłaściciele działek należących do gosp.rolnych

- współwłaściciele działek które nie tworzą gosp.rolnych
- współwłaściciele: KOWR i osoba fizyczna
- współwłaściciele: Gmina i osoba fizyczna

- granica obszaru scalenia

Rys. 20 Współwłasności gruntowe

Na działkach w terenach niezabudowanych, na których różne podmioty mają udziały własności, za zgodą współwłaścicieli może nastąpić zniesienie współwłasności gruntowych. Wykaz działek które są współwłasnością:

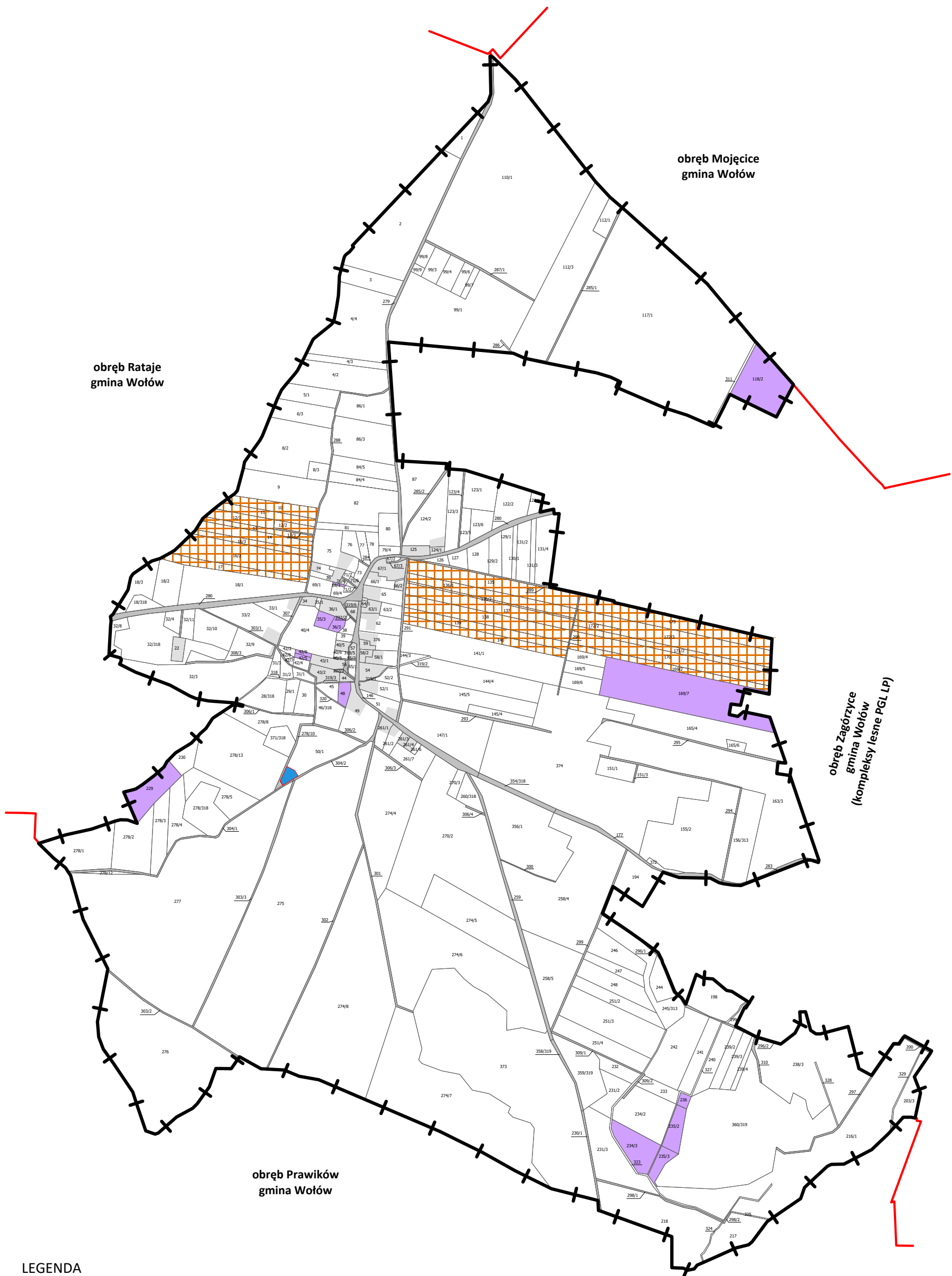
- Urząd Gminy Wołów i osoba prywatna: 8/3, 67/1, 58/2, 49, 44, 42/8, 42/5, 241 – 8 działek;
- SP KOWR i osoba prywatna: 8/2, 31/3, 31/2 – 3 działki;
- osoby prywatne (właściciele gospodarstw rolnych): 1, 2, 3, 123/1, 123/3, 123/6, 126, 127, 128, 129/1, 131/4, 138, 141/1, 170, 172/3, 239/3, 247, 33/2, 4/2, 4/4, 5/1, 58/1, 87 – 23 działki;
- osoby prywatne (nie zaliczone do gospodarstw rolnych): 16/2, 31/1, 34, 376, 42/6, 42/7, 43/1, 65, 68 – 9 działek - rys. 20.

Wydzielenie gruntów ekwiwalentnych dla rolników, w niewielkiej odległości od siedziby gospodarstwa, spowoduje zmniejszenie kosztów transportu oraz ułatwienie procesów mechanizacji upraw polowych, jednocześnie zapewniając każdej z poscaleniowych działek dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej (głównie drogowej).

Aktualnie na obszarze scalenia w Zagórzycach występuje 13 działek ewidencyjnych bez dostępu do drogi. Należą do nich:

- dz.118/2 (właściciel KOWR) - położona w dużym kompleksie uprawowym, dojazd przez własne działki, również drogą leśną;
- dz.169/7 - położona w dużym kompleksie uprawowym, dojazd przez własne działki, również drogą leśną, dz.234/3, 235/3, 235/2 - położone w dużym kompleksie uprawowym, dojazd przez własne działki;
- dz.236 - położona w kompleksie uprawowym, dojazd przez własne działki;
- dz.229 - położona w kompleksie uprawowym, dojazd przez własne działki;
- dz.48 – położona przy zabudowie, dojazd przez sąsiednią własną działkę;
- dz.42/6, 42/5 (współwłaściciel Urząd Gminy) – położone przy zabudowie, dojazd przez sąsiednią własną działkę;
- dz.35/3, 36/3 – położone przy zabudowie, dojazd przez sąsiednią własną działkę;
- dz.69/3 - położona przy zabudowie, dojazd przez sąsiednią własną działkę.

Korzystne aspekty zabiegu scaleniowego to również dostosowanie granic nowych działek do systemu melioracji wodnych, rzeźby terenu i innych przeszkód terenowych oraz likwidacja działek o niekorzystnych kształtach. Na projektowanym obszarze scalenia występują dwa kompleksy wąskich i nadmiernie wydłużonych działek. Pierwszy z nich, to działki od numeru 135 do 140 i od 173 do 169/2, które położone są w części środkowo-wschodniej obszaru scalenia. Długość działek dochodzi do 500 – 600 metrów przy szerokości od 15 do 35 metrów.



Rys. 21 Działki z utrudnionym gospodarowaniem i zbiornik małej retencji

Drugi taki kompleks obejmuje działki od nr 10 do 17, które położone są w środkowo-zachodniej części obrębu. W tym kompleksie długość pojedynczych działek dochodzi do 350 metrów przy szerokości od 15 do 25 metrów.

W ramach prowadzonych prac scaleniowych użytki gruntowe na których stwierdzono trwałe zmiany w użytkowaniu, zostaną zaktualizowane (przeprowadzenie gleboznawczej klasyfikacji zmienionych użytków rolnych), a zapisy w ewidencji gruntów zostaną doprowadzone do stanu zgodności ze stanem rzeczywistym w terenie.

W celu poprawy stosunków wodnych w glebie należy wydzielić grunt na lokalizację zbiornika małej retencji. Najbardziej dogodnym miejscem będzie część działki nr 51 należącej do osoby prywatnej. Aktualnie, na tej części działki, wskutek podmokłości grunt jest trwale odłogowany. Planowana powierzchnia zbiornika wyniesie 0,16 ha. Lokalizacja w tym miejscu wpłynie również pozytywnie (osuszenie terenu) na tereny przyległe, na których również występują okresowe podmokłości. Są to następujące działki: odcinek drogi – dz 304/2, która często jest zalana i nieprzejezdna, odłogowany grunt orny na działce nr 275 oraz podmokłości wzdłuż nieużytku na działce nr 277 – rys. 21.

W trakcie operacji scalenia gruntów zostanie zaprojektowana i urządzona (w ramach zagospodarowania poscaleniowego) funkcjonalna sieć dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych, która będzie dostosowana do współcześnie użytkowanych ciągników i maszyn rolniczych. Planuje się przebudować trzy ciągi dróg o łącznej długości 2,08 km. Szerokość linii rozgraniczających zgodnie z zapisami określonymi w MPZP wyniesie odpowiednio 10 i 12 metrów. Przy dwóch ciągach dróg planuje się nasadzenia drzew, które będą pełnić ważne funkcje ekologiczno – przyrodnicze.

Likwidacji w EGiB ulegną drogi już zaorane o łącznej długości 3,30 km. Odzyskana powierzchnia gruntu (1,45 ha) zostanie przeznaczona na poszerzenie innych dróg. Likwidacji w EGiB (bez przeprowadzania rekultywacji) ulegną również odcinki drogowe o długości 2,21 km, które w sposób trwały zarosły samosiewem drzew i krzewów. Ich rekultywacja jest ekonomicznie nieuzasadniona, natomiast pozostawienie ich jako trwałych pasów zieleni jest bardzo wskazanym działaniem proekologicznym. Likwidacji razem z przeprowadzeniem rekultywacji ulegnie jeden odcinek drogi istniejącej o długości 0,51 km i powierzchni 0,25 ha. Jest ona zbędna w bieżącej obsłudze pól, a jej powierzchnia po przeprowadzonej rekultywacji zostanie zbilansowana na potrzeby związane z innymi odcinkami dróg.

Zostaną również wydzielone grunty niezbędne na poszerzenie, przebudowę lub wydzielenie gminnych dróg stanowiących dojazd do gruntów rolnych i leśnych oraz zabudowań gospodarczych. W tym celu niezbędne jest:

- wydzielenie części gruntu z działki rolnej nr 135 i przeznaczenie go na zbudowanie łącznika - odcinka nowej drogi. Jego powierzchnia wyniesie 0,04 ha;
- wydzielenie geodezyjne (bez technicznego urzędowania) odcinka drogi na działce 275, który umożliwi dojazd do sąsiednich działek. Powierzchnia wydzielonej drogi wyniesie 0,12 ha;
- wydzielenie geodezyjne (bez technicznego urzędowania) odcinka drogi na działce 242, który umożliwi dojazd do drogi (dz. 296/1). Powierzchnia wydzielonej drogi wyniesie 0,20 ha.

Ostateczny zakres likwidacji dróg i powierzchni gruntów potrzebnych na poszerzenie pasów drogowych zostanie dokładnie określony dopiero na etapie sporządzania projektu scalenia.



Fot. 17 Działka nr 79/4 przeznaczona na inwestycje z zakresu sportu i rekreacji



Fot. 16 Projektowany zbiornik małej retencji i miejsce wypoczynku na działce nr 50/1

W procesie scalenia można także wydzielić grunty na cele miejscowej użyteczności publicznej. Jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, o powierzchni 0,10 ha przewidziane jest takie miejsce przy planowanym zbiorniku małej retencji na działce nr 50/1. Poza tym na terenie Zagórzyc nie ma potrzeby wydzielania nowych gruntów, należy tylko odpowiednio zagospodarować już istniejące działki gminne nr 79/4 i 80. Działki te w MPZP przeznaczone są pod inwestycje z zakresu sportu i rekreacji. Aktualnie jest to porośnięty chwastami kilkuletni odłóg na użytku zielonym.

Zaplanowane działania nie spowodują zmiany dotychczasowego rolniczego charakteru obszaru objętego scaleniem gruntów. Operacja scalenia gruntów nie będzie naruszała znajdujących się na terenie wsi obszarów historyczno-kulturowych objętych ochroną konserwatorską. Operacja zakłada na obszarze scalenia poprawę walorów krajobrazowych, realizowaną poprzez wydzielenie pasów zieleni wzdłuż przebudowywanych dróg.

5. Kształtowanie sieci dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych

Stan istniejącej sieci drogowej.

Sieć drogowa na obszarze scalenia obejmuje 21,61 km dróg będących we władaniu różnych podmiotów prawnych. Należą do nich:

- ❖ droga we władaniu Województwa Dolnośląskiego nr 338 z Wołowa do Lubięża, przebiegająca przez centralną część Zagórzyc, o długości 1,43 km. Nawierzchnia jest bitumiczna w dobrym stanie technicznym, a szerokość pasa drogowego wynosi od 10 do 16 metrów. Z wyjątkiem strefy zabudowy, jest obustronnie odwodniona przez rowy przydrożne;
- ❖ droga we władaniu Powiatu nr 1285D z Zagórzyc do Krzydliny Małej, o długości 1,57 km. Nawierzchnia jest bitumiczna w dobrym stanie technicznym. Pas drogowy bez rowów odwadniających;
- ❖ drogi należące do Gminy, o różnej nawierzchni, w większości gruntowe. Część dróg jest w bardzo złym stanie technicznym z dziurami i wybojami, często są nieprzejezdne. Wyjątkami są 2 odcinki o nawierzchni bitumicznej w strefie zabudowy o długości 0,63 km i 7 odcinków z nawierzchnią żwirowo-tłuczniową o łącznej długości 0,76 km. Część dróg jest zaorana lub przestały spełniać swoją funkcję i nie istnieją w terenie. Długość wszystkich dróg należących do Gminy wynosi 18,61 km.

Średnia gęstość dróg wynosi 4,72 km/100 ha gruntów obszaru scalenia. Drogi o nawierzchni bitumicznej mają długość 3,63 km, drogi utwardzone (żwir, tłuczeń, inne) mają 0,82, a drogi gruntowe 10,10 km. Część dróg o długości 7,06 km, nie istnieje w terenie. Zostały fizycznie zlikwidowane (zaorane) lub na skutek długotrwałego nieużytkowania uległy samoistnej sukcesji roślinnej, ale są one dalej zapisane w EGiB i uwidocznione na mapach ewidencyjnych. Dziesięć odcinków o łącznej długości 3,42 km zostało zaorzanych, a ich powierzchnia (1,50 ha) została nieformalnie włączona do przyległych kompleksów uprawowych.



Fot. 19 Droga wojewódzka Wołów - Lubięż



Fot. 18 Droga bitumiczna, gminna, w strefie zabudowy Zagórzyc

Kolejne 20 odcinków, o łącznej długości 3,64 km to drogi nieużywane, nieprzejezdne i praktycznie nie istniejące w terenie (zarośnięte drzewami i krzewami). Najczęściej są to odcinki przylegające do kompleksów leśnych lub działek z trwałymi odłogami.



Fot. 21 Droga gruntowa – działka nr 293



Fot. 20 Droga gruntowa – działka nr 303/1



Fot. 23 Droga zaorana – działka nr 301



Fot. 22 Droga nieistniejąca, zarośnięta drzewami – działka nr 299

Przebudowa dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.

Przeprowadzona inwentaryzacja terenowa oraz analiza obsługi pól i działek gospodarczych pod kątem transportu rolnego, jak również potrzeb komunikacyjnych mieszkańców, pozwoliła na zaprojektowanie optymalnej sieci dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz do zabudowań gospodarczych. Przy projektowaniu uwzględniono uwagi, sugestie i potrzeby zgłoszone przez lokalną społeczność oraz przez władze samorządowe Gminy Wołów. Właścicielem dróg wytypowanych do przebudowy jest Urząd Gminy w Wołowie.

Zaprojektowany szkielet układu komunikacyjnego, na bazie przebudowywanych istniejących dróg, będzie służył jako baza do wytyczenia nowego układu działek w procesie scalenia gruntów. Oprócz najważniejszego zadania jakim jest obsługa działek rolnych i gospodarczych, drogi te będą łącznikami pomiędzy istniejącymi drogami asfaltowym oraz stworzą alternatywny dojazd omijający

obszary zwartej zabudowy wiejskiej. Spełnią również dodatkową funkcję rekreacyjną, stwarzając warunki do rozwoju turystyki rowerowej. Rozwiązania projektowe i parametry techniczne dróg powinny gwarantować długi okres ich bezawaryjnej eksploatacji, ponieważ współczesne ciągniki i maszyny rolnicze to często zintegrowane agregaty uprawowe o dużych gabarytach i ciężarze wymagające dróg o odpowiedniej nośności i trwałej nawierzchni. W miejscach krzyżowania się przebiegu dróg z rowami melioracyjnymi należy uwzględnić wymianę przepustów i dostosowanie ich parametrów zarówno, co do wielkości przepływów wody w ciekach, jak i co do obciążeń drogi wynikających z przejazdów ciężkim sprzętem rolniczym. Dokładne i szczegółowe parametry wytrzymałościowe oraz sposoby odwodnienia pasa drogowego zostaną określone dopiero w szczegółowych projektach technicznych dróg.

Zaprojektowano 3 ciągi dróg o łącznej długości 2,08 km – tab. 10 i rys. 22.

Droga nr 1



Fot. 24 Droga do przebudowy nr 1 – działka 288, odcinek gruntowy



Fot. 25 Droga do przebudowy nr 2 – działka 289

Jest łącznikiem między drogą wojewódzką relacji Wołów - Lubiąż i powiatową do Krzydliny Małej. Obsługuje ona kompleks działek rolnych w północno zachodniej części obszaru scalenia. Składa się z jednej działki ewidencyjnej nr 288. Odcinek drogi o długości 0,09 km, od strony drogi wojewódzkiej jest w dobrym stanie technicznym, z nawierzchnią utwardzoną żwirem. Pozostała część o długości 0,69 km to nieutwardzona droga gruntowa z koleinami zarastającymi trawą. Projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosić będzie 12 metrów. Wzdłuż pasa drogowego przewiduje się od strony zachodniej jednostronne nasadzenia drzew. Długość całego odcinka drogi do przebudowy wynosi 0,78 km.

Droga nr 2

Przebiega od drogi wojewódzkiej (styk z drogą nr 3) w kierunku wschodnim i południowym. Obsługuje kompleks działek w środkowej i wschodniej części obszaru scalenia. Składa się z części

działki ewidencyjnej nr 289 i części działki nr 290. Działka nr 289 o długości 0,52 km to droga gruntowa, nieutwardzona w złym stanie technicznym (koleiny, które zarastają trawą). W części środkowej, w lekkim obniżeniu terenowym tworzą się zastoiska wody, które utrudniają przejazdy. W tym miejscu od strony działki nr 135, jako element infrastruktury drogowej, należy wybudować zbiornik wodny odparowujący nadmiar wody spływającej z drogi i przyległych pól. Powierzchnia zbiornika wyniesie około 0,04 ha.

Działka nr 290 o długości 0,28 km to również droga gruntowa z koleinami zarastającymi trawą. Przebiega od drogi nr 289 do kompleksu leśnego (dz. nr 374). Projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosić będzie 10 metrów. W związku z obniżeniem terenowym, na wysokości działki nr 140 należy wybudować drugi zbiornik odparowujący wodę o powierzchni około 0,03 ha. Również ten zbiornik będzie elementem infrastruktury drogowej.

Długość całej drogi do przebudowy wynosi 0,80 km. Wzdłuż pasa drogowego nie przewiduje się nasadzeń drzew.

Droga nr 3 (zagumienna)

Przebiega od drogi wojewódzkiej nr 338, omijając strefę zabudowy Zagórzyc od strony wschodniej, do asfaltowej drogi gminnej (dz. nr 146). Droga ta będzie obsługiwać kompleks działek w środkowo-wschodniej części obszaru scalenia i umożliwi wyprowadzenie transportu rolnego poza strefę zabudowy. Składa się z działki ewidencyjnej nr 291. Dwa skrajne odcinki tej drogi o łącznej długości 0,38 km to droga gruntowa w złym stanie technicznym. Odcinek w części środkowej o długości 0,12 km został zaorany i w tym miejscu droga nie istnieje. Należy odtworzyć go zgodnie z przebiegiem ewidencyjnym, a w miejscu przecięcia z rowem melioracyjnym należy wybudować przepust drogowy. Długość całej drogi wyniesie 0,50 km, a projektowana szerokość w liniach rozgraniczających wynosić będzie 12 metrów. Wzdłuż pasa drogowego od strony wschodniej przewiduje się jednostronne nasadzenia drzew.



Fot. 27 Droga do przebudowy nr 3 – działka 291, odcinek gruntowy



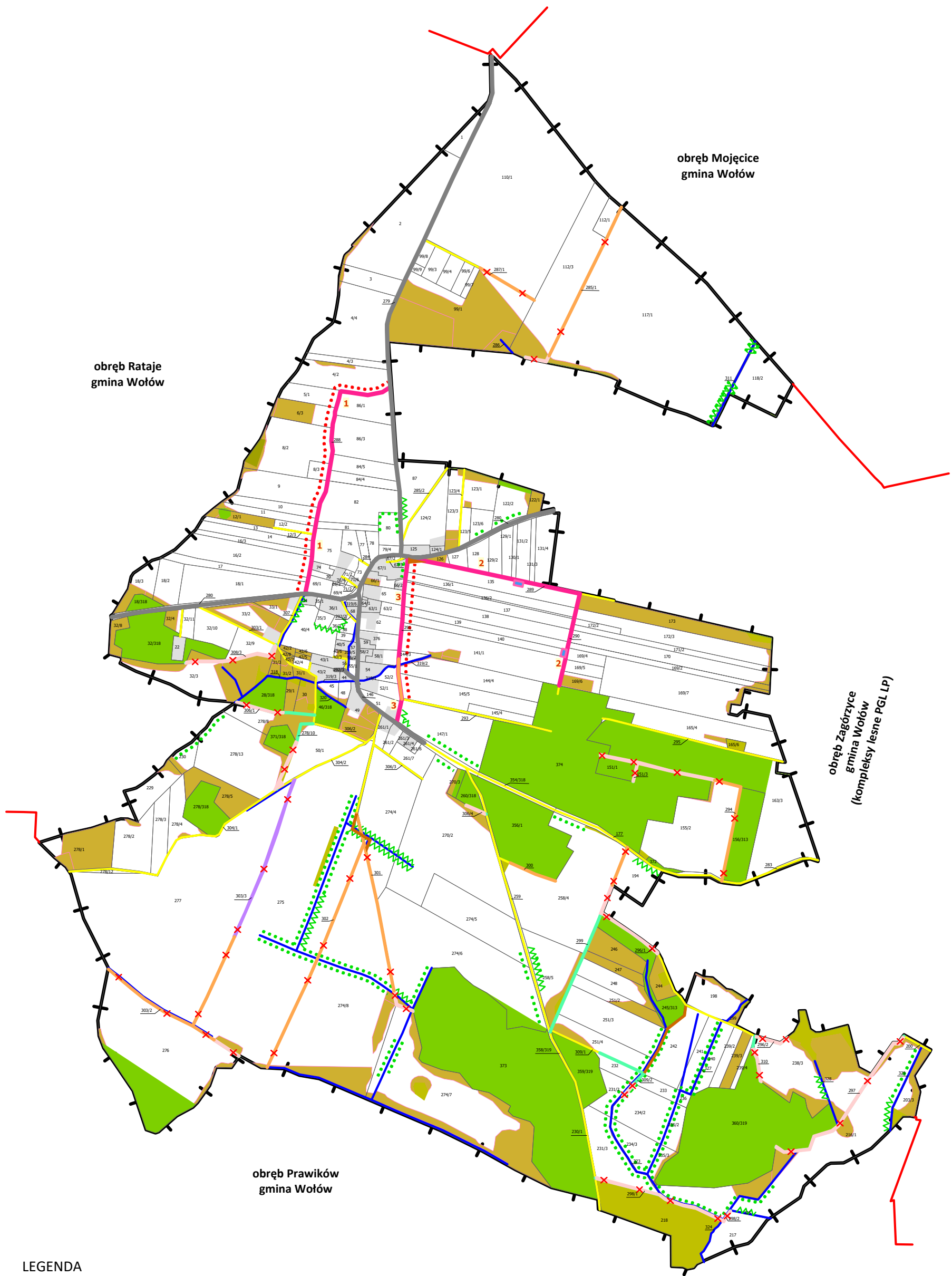
Fot. 26 Droga do przebudowy nr 3 – działka 291, odcinek zaorany, do odtworzenia

Drogi dojazdowe do gruntów rolnych, leśnych planowane do przebudowy

Tabela nr 10

Nr drogi na mapie	Nr działek ewidencyjnych	Długość drogi do przebudowy		Właściciel/władający	Aktualna powierzchnia drogi do przebudowy		Długość odcinka		Aktualny stan nawierzchni	Planowana szerokość drogi		Planowana powierzchnia drogi do przebudowy		Dodatkowa powierzchnia pod poszerzenie drogi		długość zadrzewień		Uwagi						
		km	3		ha	5	km	6		m	8	ha	9	ha	10	km	11							
1	2			4					7								12							
1	288	0,78	Gmina Wotów	0,28	0,69	gruntowa	12	0,83	0,55	0,75	zadrzewienia jednostronne													
	288																		0,03	0,09	12	0,11	0,08	zadrzewienia jednostronne
2	cz. 289	0,80	Gmina Wotów	0,24	0,52	gruntowa	10	0,52	0,28	brak	bez zadrzewień													
	cz. 290																		0,10	0,28	10	0,28	0,18	bez zadrzewień
3	291	0,50	Gmina Wotów	0,16	0,31	gruntowa	12	0,37	0,21	0,40	zadrzewienia jednostronne													
	291																		0,05	0,12	12	0,14	0,09	zadrzewienia jednostronne
	291																		0,04	0,07	12	0,08	0,04	bez zadrzewień
SUMA					0,90	2,08		2,33	1,43	1,15														

źródło: dane z EGIB, inwentaryzacja terenowa i konsultacje społeczne - 2021 r.



LEGENDA

Kategorie dróg

- do przebudowy
- do geodezyjnego wydzielenia
- do likwidacji z rekultywacją
- do likwidacji bez rekultywacji
- zaorane
- nie istnieją
- z nawierzchnią bitumiczną

Pozostałe elementy

- projektowany zbiornik odparowujący
- zadrzewienia projektowane
- zadrzewienia istniejące
- zakrzewienia istniejące

- tereny leśne i zadrzewione
- tereny zabudowane
- odłogi - samosiewy drzew
- rowy
- numeracja dróg
- granica obszaru scalenia

Rys. 22 Drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych

Wydzielenie nowych odcinków dróg.

- ❖ W celu wygodniejszego i bezkolizyjnego (bez wyjeżdżania na drogę wojewódzką) przejazdu między przebudowywanymi drogami nr 2 i 3, planuje się na styku tych dróg wydzielić część gruntu z działki rolnej nr 135 i przeznaczyć go na zbudowanie łącznika - odcinka nowej drogi. Jego powierzchnia wyniesie 0,04 ha. Umożliwi on bezpośredni przejazd między drogami (dz.289 i 291) z ominięciem drogi wojewódzkiej;
- ❖ Planuje się wydzielić geodezyjnie (w EGiB, bez technicznego urzędowania) odcinek drogi na dotychczasowej działce 275, który umożliwi dojazd do sąsiadujących gruntów. Aktualnie teren ten, już pełni tę funkcję jako droga wyjeżdżona i utrwalona w terenie. Długość odcinka wyniesie 0,15 km, a jego planowana szerokość to 8 metrów. Powierzchnia wydzielonej drogi wyniesie 0,12 ha;
- ❖ Planuje się wydzielić geodezyjnie (w EGiB, bez technicznego urzędowania) odcinek drogi na dotychczasowej działce 242 (wzdłuż rowu melioracyjnego i kompleksu leśnego), który połączy drogę (dz. nr 309/1) z odcinkiem drogi (dz. nr 296/1). Droga umożliwi obsługę kompleksów użytków zielonych w południowo-wschodniej części obszaru scalenia. Długość wydzielonego odcinka wyniesie 0,25 km, jego planowana szerokość to 8 metrów, a powierzchnia 0,20 ha.

Likwidacja niepotrzebnych odcinków dróg.

W trakcie prac scaleniowych część dróg zostanie zlikwidowana w związku z ich nieprzydatnością do obsługi nowych działek rolnych. W zakres tej likwidacji wchodzi także drogi, które już wcześniej zostały zlikwidowane w terenie (zaorane).

❖ Do likwidacji w EGiB, bez potrzeby rekultywacji gruntów, wskazane są następujące drogi: Dziewięć odcinków dróg zaoranych, które w praktyce zostały już zrekultywowane i użytkowane są jako grunty orne. Ich łączna długość wynosi 3,30 km, a powierzchnia 1,45 ha.

Siedemnaście odcinków dróg, które są nieużywane i zarośnięte samosiewem drzew i krzewów. Należy je sklasyfikować jako tereny zadrzewione i zakrzewione (Lz, Lzr). Ich łączna długość wynosi 2,84 km, a powierzchnia 1,45 ha.

Łączna długość dróg przewidzianych do likwidacji z bazy EGiB, bez rekultywacji gruntów, wynosi 6,14 km, a ich powierzchnia to 2,90 ha. – tab. 11;

❖ Likwidacja drogi w bazie EGiB razem z przeprowadzeniem rekultywacji w terenie, do której przeznaczono jeden odcinek drogi (część działki nr 303/3, o długości 0,51 km i powierzchni 0,25 ha). Grunty te zostaną zrekultywowane w ramach zagospodarowania poscaleniowego, a teren włączony do użytkowania rolniczego.

Drogi zaorane i przewidziane do likwidacji

Tabela nr 11

Lp.	Nr działki	Stan aktualny	Długość drogi	Pow. drogi	Rodzaj likwidacji	Drogi do likwidacji bez rekultywacji	
			km	ha		km	ha
1	2	3	4	5	6	7	8
1	285/1	zaorana	0,50	0,21	likwidacja w EGiB	0,50	0,21
2	285/1	zarośnięta w odłogu	0,08	0,03	likwidacja w EGiB	0,08	0,03
3	287/1	zaorana	0,19	0,10	likwidacja w EGiB	0,19	0,10
4	294	zaorana	0,37	0,15	likwidacja w EGiB	0,37	0,15
5	294	zarośnięta w lesie	0,24	0,11	likwidacja w EGiB	0,24	0,11
6	294	zarasta drzewami	0,12	0,06	likwidacja w EGiB	0,12	0,06
7	299	zaorana	0,12	0,06	likwidacja w EGiB	0,12	0,06
8	299	zarośnięta w odłogu	0,09	0,04	likwidacja w EGiB	0,09	0,04
9	300	zaorana	0,15	0,04	likwidacja w EGiB	0,15	0,04
10	301	zaorana	0,55	0,28	likwidacja w EGiB	0,55	0,28
11	301	zarośnięta w odłogu	0,10	0,05	likwidacja w EGiB	0,10	0,05
12	302	zaorana	0,74	0,30	likwidacja w EGiB	0,74	0,30
13	303/2	zaorana	0,38	0,16	likwidacja w EGiB	0,38	0,16
14	303/2	zarośnięta w odłogu	0,09	0,04	likwidacja w EGiB	0,09	0,04
15	303/3	zaorana	0,30	0,15	likwidacja w EGiB	0,30	0,15
16	303/3	istniejąca	0,51	0,25	likwidacja w EGiB z rekultywacją		
17	297	zarośnięta w odłogu	0,57	0,30	likwidacja w EGiB	0,57	0,30
18	278/10	zarośnięta w odłogu	0,15	0,10	likwidacja w EGiB	0,15	0,10
19	296/1	zarośnięta w lesie	0,21	0,10	likwidacja w EGiB	0,21	0,10
20	151/3	zarośnięta w lesie	0,06	0,02	likwidacja w EGiB	0,06	0,02
21	298/1	zarośnięta w odłogu	0,41	0,24	likwidacja w EGiB	0,41	0,24
22	298/2	zarośnięta w odłogu	0,04	0,02	likwidacja w EGiB	0,04	0,02
23	306/1	zarośnięta w odłogu	0,14	0,05	likwidacja w EGiB	0,14	0,05
24	306/4	zarośnięta w odłogu	0,07	0,02	likwidacja w EGiB	0,07	0,02
25	308/3	zarośnięta w odłogu	0,30	0,15	likwidacja w EGiB	0,30	0,15
26	309/2	brak w użytku zielonym	0,05	0,03	likwidacja w EGiB	0,05	0,03
27	296/2	zarośnięta w odłogu	0,11	0,04	likwidacja w EGiB	0,11	0,04
28	310	zarośnięta w lesie	0,10	0,05	likwidacja w EGiB	0,10	0,05
29	291	zaorana	0,12	0,05	odtworzenie / do przebudowy		
razem			6,77	3,20		6,14	2,90

źródło: wykaz na podstawie danych z EGiB i inwentaryzacji terenowej - 2021 r.



Fot. 28 Zarośnięta droga do likwidacji w EGiB bez rekultywacji – cz. działki nr 294

Pozostały odcinek tej drogi jest już zaorany i przeznaczony jest do likwidacji z bazy EGiB.

Do likwidacji z rekultywacją i bez rekultywacji, wytypowano w sumie 28 odcinków o łącznej długości 6,65 km i powierzchni 3,15 ha. Fizycznie grunty te zostaną włączone do nowych kompleksów uprawowych lub przyległych użytków gruntowych w przypadku dróg zarośniętych samosiewem. Ostateczny zakres likwidacji będzie uzgodniony na etapie przeprowadzania scalenia

gruntów. Pozostałe drogi na obszarze scalenia nie będą przebudowywane i pozostaną jako uzupełnienie istniejącej sieci drogowej. Na rys. 22 przedstawiono układ sieci drogowej z dokładnym zaznaczeniem dróg przeznaczonych do przebudowy i likwidacji.

Bilans powierzchni użytków drogowych.

Powierzchnia całkowita gruntów (ekwiwalent gruntowy) po zlikwidowanych drogach (zaorane i jeden odcinek przeznaczony do rekultywacji) wyniesie 1,70 ha. Wartość ta nie jest wystarczająca do pokrycia potrzeb w zakresie:

❖ poszerzenia przebudowywanych dróg:

droga nr 1 – 0,63 ha;

droga nr 2 – 0,53 ha;

droga nr 3 – 0,34 ha;

razem - 1,50 ha.

❖ wydzielenia nowych odcinków dróg w EGiB - 0,36 ha.

Razem, na wydzielenie nowych i poszerzenie przebudowywanych dróg potrzeba 1,86 ha gruntów.

6. Zadrzewienia przydrożne.

Przy realizacji proponowanych działań z zakresu przebudowy układu komunikacyjnego na terenie obszaru scalenia wprowadza się zadrzewienia przydrożne. Wpłyną one bardzo pozytywnie na poprawę walorów krajobrazowych, a także będą kompensacją przyrodniczą przywracającą równowagę w przyrodzie po wycięciu drzew, które kolidują z planowaną inwestycją. Drzewa są ważnym elementem przyrodniczym tworzącym bioróżnorodność obszarów wiejskich, a także tworzą strefy ochronne i zapobiegają procesom erozyjnym, zwiększając jednocześnie retencję gruntów.



Fot. 29 Istniejące zadrzewienia wzdłuż drogi – działka nr 259

Nasadzenia powinny nawiązywać do istniejących szlachetnych gatunków drzew charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu (np. lipy, dęby, robinie akacjowe lub drzewa owocowe). Wskazane jest sadzenie drzew miododajnych. Zrezygnowano z zadrzewień, jeżeli drogi przebiegają przez kompleksy leśne, istniejące zadrzewienia i samosiewy oraz na odcinkach, które przebiegają przez tereny zurbanizowane lub przewidziane w MPZP pod inwestycje.

Nowe zadrzewienia planowane są wzdłuż dwóch ciągów przebudowywanych dróg:

- ❖ droga nr 1 – wzdłuż całego odcinka zadrzewienie jednostronne, od strony zachodniej. Długość nasadzeń wyniesie 0,75 km.
- ❖ droga nr 3 – zadrzewienie jednostronne, od strony wschodniej. Początek od drogi - dz. nr 293 do drogi – dz. nr 289. Długość nasadzeń wyniesie 0,40 km.

Łączna długość planowanych zadrzewień wyniesie 1,15 km, a szczegółowe projekty zostaną zawarte w dokumentacjach technicznych projektowanych dróg. Zadrzewienia będą się mieścić w granicach projektowanego pasa drogowego – rys.22 i tab.10. W ramach działania prośrodowiskowego wskazane jest również utrzymanie samoistnych zadrzewień i zakrzewień liniowych, które aktualnie występują wzdłuż istniejących dróg i rowów melioracyjnych.

VI. PODSUMOWANIE

Charakterystyka obszaru scalenia:

Obszar scalenia obejmuje grunty wsi Zagórzycze z wyłączeniem: części dużych kompleksów leśnych należących do PGLP, pięciu działek z drogami (trzy działki w całości i dwie w części) oraz jednej działki z rowem. W sumie wyłączono obszar o powierzchni 319,32 ha.

Powierzchnia obszaru scalenia wynosi 458,22 ha i obejmuje 308 działek ewidencyjnych. W jego skład wchodzi 374,55 ha gruntów rolnych (w tym 5,35 ha nieużytków), 68,82 ha użytków leśnych, 14,85 ha gruntów zabudowanych i zurbanizowanych. Obszar scalenia został zakwalifikowany do strefy obszarów ONW, typu „specyficzny strefy I”.

Na terenie Zagórzyc funkcjonuje 20 gospodarstw rolnych. Powierzchnia zajmowana przez nie wynosi 286,74 ha a w ich skład wchodzi 123 działek ewidencyjnych. Średnia powierzchnia gospodarstwa to 14,34 ha, a średnia powierzchnia działki w gospodarstwie wynosi 2,33 ha.

Część gruntów gospodarstw rolnych należy do tzw. różniczan wewnętrznych. Należy do nich 13 gospodarstw o łącznej powierzchni 136,16 ha co stanowi 47,2% ogólnej powierzchni wszystkich gospodarstw.

Powierzchnia gruntów KOWR wynosi 73,94 ha, Gminy - 17,99 ha, a PGL LP - 60,10 ha. Część gruntów należących do KOWR i Gminy jest dzierżawiona przez rolników. Łączna powierzchnia dzierżaw wynosi 66,93 ha.

Część obszaru scalenia znajduje się w obszarze Natura 2000 - PLH020053 (SOO) „Zagórzyckie Łąki”, który obejmuje głównie łąki kośne oraz zadrzewienia śródłąkowe i polne. Przedmiotem ochrony są następujące siedliska: zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, ciepłolubne śródłądowe murawy napiaskowe, niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, grądy środkowoeuropejskie i kontynentalne oraz kwaśne dąbrowy. Południowa strefa obszaru scalenia znajduje się w zasięgu oddziaływania GZWP nr 319, na obszarze którego obowiązują szczególne zasady ochrony środowiska związane z zapobieganiem zanieczyszczeniu wód podziemnych i powierzchniowych. Na obszarze scalenia znajduje się kompleks trwałych użytków zielonych wartościowych pod względem środowiskowym. Powierzchnia kompleksu TUZ wynosi 72,27 ha. Szczegółowy sposób gospodarowania na tych terenach określony jest w PZO (planach zadań ochronnych) dla obszarów Natura 2000.

Zgodnie z zapisami w MPZP dla wsi Zagórzycze wyznaczono następujące strefy ochrony konserwatorskiej: strefa „B” - ochrony konserwatorskiej, strefa „OW” - ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych i stanowiska archeologiczne.

Informacje zawarte w Rozdziale IV „Ustalenia dla obszaru scalenia gruntów wynikające z opracowań planistycznych” nie będą realizowane w ramach scalenia gruntów i zagospodarowania poscaleniowego. Zostały one zamieszczone jako przedstawienie zamierzeń planistycznych związanych z przeznaczeniem gruntów na cele inne niż rolne w MPZP dla Zagórzyc oraz w SUiKZP dla gminy Wołów. Nie przewiduje się zalesiania gruntów, a scalenie nie będzie naruszało znajdujących się na terenie wsi obszarów historyczno-kulturowych objętych ochroną konserwatorską.

Niezbędne prace do wykonania w trakcie scalenia gruntów i zagospodarowania poscaleniowego:

W ramach zagospodarowania scaleniowego zostanie zaprojektowana funkcjonalna sieć dróg dojazdowych do rozłogu pól i zabudowań gospodarczych. Część dróg o łącznej długości 2,08 km zostanie przebudowana w ramach zagospodarowania poscaleniowego (droga nr 1, 2 i 3). Oszacowano, że na ich poszerzenie należy przeznaczyć 1,43 ha powierzchni gruntów. Dodatkowo

przy drodze nr 2 planuje się wybudować dwa zbiorniki odparowujące nadmiar wód z pasa drogowego. Ich łączna powierzchnia wynosi 0,07 ha. Wzdłuż dwóch ciągów dróg planowanych do przebudowy (drogi nr 1 i nr 3), w granicach pasa drogowego przewiduje się wprowadzenie nasadzeń drzew, o łącznej długości 1,15 km. Szczegółowe projekty zadrzewień zawarte zostaną w dokumentacjach projektowych dróg.

W ramach działania scaleniowego zostaną również geodezyjnie wydzielone nowe odcinki dróg dojazdowych. Będzie to łącznik między drogami nr 2 i nr 3 o powierzchni 0,04 ha. Bez technicznego urządzenia, na działce 275 zostanie wydzielony nowy odcinek drogi o szerokości 8 metrów i długości 0,15 km. Jego powierzchnia wyniesie 0,12 ha. Drugi odcinek zostanie wydzielony geodezyjnie na działce 242. Szerokość wyniesie 8 metrów, długość 0,25 km, a powierzchnia drogi to 0,20 ha.

Likwidacji z bazy EGIB bez przeprowadzania rekultywacji ulegną drogi zbędne do obsługi nowych działek. Zostanie usuniętych 27 odcinków dróg o łącznej długości 6,14 km i powierzchni 2,90 ha. Są to drogi zaorane oraz zarośnięte drzewami i krzewami. Oprócz tego zlikwidowany zostanie 1 odcinek drogi o długości 0,51 km i powierzchni 0,25 ha. Grunt ten będzie wymagał przeprowadzenia prac rekultywacyjnych. Łączna powierzchnia uzyskanych gruntów (ekwiwalent gruntowy) wyniesie 1,70 ha, ale ostateczny zakres likwidacji dróg będzie uzgodniony dopiero na etapie przeprowadzania scalenia gruntów.

Kształtowanie całej sieci dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych będzie trwało do momentu wykonania projektu scalenia gruntów, który jednoznacznie wyznaczy ich przebieg i zapewni każdej działce ewidencyjnej powstałej w wyniku scalenia dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

W celu poprawy stosunków wodnych w glebie, zostanie wydzielony grunt na lokalizację zbiornika małej retencji, a następnie taki zbiornik zostanie wybudowany. Jego planowana powierzchnia wyniesie 0,16 ha.

W ramach prowadzonych prac scaleniowych użytki gruntowe, na których stwierdzono trwałe zmiany w użytkowaniu, zostaną zaktualizowane (przeprowadzenie gleboznawczej klasyfikacji zmienionych użytków rolnych), a zapisy w ewidencji gruntów zostaną doprowadzone do stanu zgodności ze stanem rzeczywistym w terenie.

Przewidywany wpływ operacji na środowisko:

Zaplanowane w ramach przedsięwzięcia działania, składające się z opracowania projektu scalenia gruntów i zagospodarowania poscaleniowego, nie spowodują zmiany rolniczego charakteru obszaru objętego scaleniem gruntów. Poprzez stworzenie nowego, uporządkowanego

układu działek, przebudowę odcinków dróg wraz z budową rowów odwadniających i zbiorników odparowujących, wprowadzenie zadrzewień liniowych, a także budowę zbiornika małej retencji, nastąpi poprawa efektywności gospodarowania, ułatwienie mechanizacji upraw polowych oraz poprawa walorów krajobrazowych wsi, zwiększenie bioróżnorodności oraz poprawienie bilansu wodnego.

Opracowanie projektu scalenia gruntów polega m.in. na zaprojektowaniu działek o większej powierzchni i dogodniejszym kształcie, wskazaniu na gruncie granic nowych działek oraz na stabilizacji punktów granicznych trwałymi znakami geodezyjnymi. Nowo zaprojektowany układ działek ułatwi rolnikom uprawę oraz zmniejszy liczbę uwroci (nieuprawiany pas ziemi o jednakowej szerokości wyznaczony po obu stronach pola uprawnego służący do zawracania ciągnika i maszyn podczas wykonywania zabiegów agrotechnicznych), przez co ograniczy się proces ugniatania gleby i zmniejszy ilość manewrów sprzętem rolniczym.

Zagospodarowanie poscaleniowe w zakresie:

- przebudowy sieci drogowej umożliwi skrócenie czasu dojazdów do pól, co przyczyni się do zmniejszenia poziomu hałasu i emisji spalin do atmosfery. Utwardzona nawierzchnia przebudowywanych dróg zwiększy komfort przejazdu i ograniczy zużycie i awaryjność sprzętu rolniczego;
- budowa zbiornika małej retencji, a także budowa zbiorników odparowujących w granicach działek drogowych, przyczyni się do poprawy warunków mikroklimatycznych oraz regulacji stosunków wodnych w ich sąsiedztwie. Wpłynie również na rozwój bioróżnorodności na obszarze scalenia, ponieważ zbiorniki staną się miejscem schronienia oraz żerowania dziko żyjących zwierząt, ptaków, płazów i owadów;
- wprowadzenie zadrzewień przydrożnych przyczyni się do poprawy walorów przyrodniczych, wpłynie na ograniczenie siły wiatru i erozji wietrznej oraz poprawi bilans wodny przylegających terenów. W okresie zimowym, zadrzewienia zapobiegają tworzeniu się zasp śnieżnych na drogach, a w strefie oddziaływania będą zmniejszać głębokość przemarzania gruntu, staną się również schronieniem i miejscem lęgowym dla ptaków i mikrofauny, urozmaicą krajobraz i zwiększą turystyczno-wypoczynkową atrakcyjność terenu.

W granicach obszaru scalenia, w jego południowej części, znalazł się Obszar Natura 2000 - Specjalny obszar ochrony siedlisk „Zagórzyckie Łąki” PLH020053. W obszarze tym planowane są tylko prace związane z opracowaniem projektu scalenia gruntów oraz budowa zbiornika małej retencji na działce, która nie jest objęta Planem Zadań Ochronnych ustanowionym dla obszaru

Natura 2000 „Zagórzyckie Łąki”. Pozostałe prace z zakresu zagospodarowania poscaleniowego prowadzone będą poza obszarem objętym ochroną.

W granicach obszaru scalenia znajdują się również trwałe użytki zielone wartościowe pod względem środowiskowym (TUZ) w całości występujące w granicach Specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Zagórzyckie Łąki” PLH020053. Tereny TUZ objęte będą jedynie pracami związanymi z opracowaniem projektu scalenia gruntów, natomiast zagospodarowanie poscaleniowe prowadzone będzie poza tymi terenami.

Wykaz tabel

Tab. 1	Trwałe użytki zielone (TUZ).....	20
Tab. 2	Wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.....	22
Tab. 3	Struktura użytkowania gruntów.....	24
Tab. 4	Bonitacja gruntów ornych i użytków zielonych.....	29
Tab. 5	Struktura władania gruntami.....	33
Tab. 6	Dzierżawy gruntów.....	36
Tab. 7	Struktura obszarowa gospodarstw rolnych.....	38
Tab. 8	Grunty należące do różniczan.....	40
Tab. 9	Rozdrobnienie gruntów w gospodarstwach rolnych.....	45
Tab.10	Drogi dojazdowe do gruntów rolnych, leśnych planowane do przebudowy.....	60
Tab.11	Drogi zaorane i przewidziane do likwidacji	63

Wykaz rysunków

Rys. 1	Zasięg obszaru scalenia.....	7
Rys. 2	Typy gleb i skały macierzyste.....	9
Rys. 3	Grunty potencjalnie narażone na erozję.....	11
Rys. 4	Warunki wodne.....	13
Rys. 5	Ochrona przyrody i walorów kulturowych.....	18
Rys. 6	Struktura użytkowania gruntów.....	23
Rys. 7	Użytkowanie gruntów.....	25
Rys. 8	Gleboznawcza klasyfikacja gruntów.....	28
Rys. 9	Rozkład przestrzenny gleb wg bonitacji.....	30
Rys. 10	Struktura władania gruntami.....	31
Rys. 11	Rozkład przestrzenny gruntów wg własności.....	34
Rys. 12	Dzierżawy gruntów.....	35
Rys. 13	Struktura wielkości gospodarstw rolnych.....	37
Rys. 14	Struktura obszarowa gospodarstw rolnych.....	39
Rys. 15	Rozdrobnienie gruntów.....	41

Rys. 16	Rozłóg gruntów w przedziale od 1 do 4,99 ha.....	42
Rys. 17	Rozłóg gruntów w przedziale od 5 do 14,99 ha.....	43
Rys. 18	Rozłóg gruntów w przedziale od 15 do 99,99 ha.....	44
Rys. 19	Istniejące i planowane zainwestowanie terenu według MPZP.....	47
Rys. 20	Współwłasności gruntowe.....	51
Rys. 21	Działki z utrudnionym gospodarowaniem i zbiornik małej retencji.....	53
Rys. 22	Drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych.....	61

Wykaz fotografii

Fot. 1	Wieś Zagórzycze.....	8
Fot. 2	Obszar gruntów podatny na erozję.....	10
Fot. 3	Zarośnięty staw na działce nr 73.....	15
Fot. 4	Oczko wodne na działce nr 144/3.....	15
Fot. 5	Rów melioracyjny R – J.....	15
Fot. 6	Nieujawniony w EGiB rów na działce 274/4.....	15
Fot. 7	Teren trwale podmokły – dz.50/1.....	15
Fot. 8	Teren okresowo podmokły – dz.274/4.....	15
Fot. 9	Tablica informacyjna.....	17
Fot. 10	Lasy i łąki na obszarze Natura 2000.....	19
Fot. 11	Obszar TUZ – działka nr 216/1.....	21
Fot. 12	Kaplica mszalna w Zagórzycach.....	21
Fot. 13	Odłóg z samosiewem drzew i krzewów na działce nr 173.....	26
Fot. 14	Odłogi na działkach nr 231/3 i 231/2.....	26
Fot. 15	Zmiana na grunt orny na działce 147/1.....	27
Fot. 16	Projektowany zbiornik małej retencji i miejsce wypoczynku na działce nr 50/1.....	55
Fot. 17	Działka nr 79/4 przeznaczona na inwestycje z zakresu sportu i rekreacji.....	55
Fot. 18	Droga bitumiczna, gminna, w strefie zabudowy Zagórzyc.....	56
Fot. 19	Droga wojewódzka Wołów – Lubiąż.....	56
Fot. 20	Droga gruntowa – działka nr 303/1.....	57
Fot. 21	Droga gruntowa – działka nr 293.....	57
Fot. 22	Droga nieistniejąca, zarośnięta drzewami – działka nr 299.....	57
Fot. 23	Droga zaorana – działka nr 301.....	57
Fot. 24	Droga do przebudowy nr 2 – działka 289.....	58
Fot. 25	Droga do przebudowy nr 1 – działka 288, odcinek gruntowy.....	58
Fot. 26	Droga do przebudowy nr 3 – działka 291, odcinek zaorany, do odtworzenia.....	59
Fot. 27	Droga do przebudowy nr 3 – działka 291, odcinek gruntowy.....	59
Fot. 28	Zarośnięta droga do likwidacji w EGiB bez rekultywacji – cz. działki nr 294.....	64
Fot. 29	Istniejące zadrzewienia wzdłuż drogi – działka nr 259.....	65