



ZAŁOŻENIA DO PROJEKTU SCALENIA GRUNTÓW WSI PRAWIKÓW

**GMINA WOŁÓW
POWIAT WOŁOWSKI**



**WROCLAW
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
e-mail: sekretariat@dbgitr.pl

Opracował:
mgr Radosław Mazur

Nadzór merytoryczny:
mgr inż. Krzysztof Goleniowski

Akceptował:

Zatwierdził:

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	2
II. OBSZAR SCALENIA	3
III. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU SCALENIA	4
1. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	4
1.1 Położenie administracyjne, geograficzne i ukształtowanie terenu	4
1.2 Warunki wodne	6
1.3 Obszary i obiekty przyrodnicze objęte ochroną	7
1.4 Obszary i obiekty o znaczeniu historycznym, kulturowym oraz archeologicznym	8
2. WARUNKI PRODUKCJI ROLNEJ	10
2.1 Struktura użytkowania gruntów	10
2.2 Bonitacja gruntów ornych i użytków zielonych	13
2.3 Struktura władania gruntami	16
3 CHARAKTERYSTYKA GOSPODARSTW ROLNYCH	19
3.1 Struktura obszarowa i ilościowa gospodarstw rolnych	19
3.2 Rozdrobnienie gruntów w gospodarstwach rolnych	21
3.3 Grunty różniczan	26
IV. USTALENIA DLA OBSZARU SCALENIA GRUNTÓW WYNIKAJĄCE Z OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH	29
V. PLANOWANY ZAKRES PRAC DO PROJEKTU SCALENIA GRUNTÓW I ZAGOSPODAROWANIA POSCALENIOWEGO	32
1 SCALENIE GRUNTÓW	32
2 ZAGOSPODAROWANIE POSCALENIOWE	34
2.1 Kształtowanie sieci dróg transportu rolnego	34
2.2 Zadrzewienia przydrożne	40
VI. PODSUMOWANIE	41
Spis tabel	45
Spis rysunków	45
Spis fotografii	45

I. WPROWADZENIE

Założenia do projektu scalenia gruntów wsi Prawików gmina Wołów, powiat wołowski stanowią załącznik do wniosku o przyznanie pomocy na przeprowadzenie operacji scalenia gruntów i zagospodarowania poscaleniowego.

W założeniach do projektu scalenia gruntów wsi Prawików dokonano analizy stanu istniejącego obszaru scalenia oraz określono zakres prac do wykonania podczas realizacji operacji.

Do opracowania założeń wykorzystano bazę danych ewidencji gruntów i budynków ze Starostwa Powiatowego w Wołowie dla obrębu Prawików z lutego 2021 r. Powierzchnia działek i rodzajów użytków zapisana jest z dokładnością do 0,01 ha.

Podstawy prawne i merytoryczne:

- Ustawa o scalaniu i wymianie gruntów z dnia 26 marca 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 908 z późn. zm.),
- Ustawa o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014 – 2020 z dnia 20 lutego 2015 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 182),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 29 marca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 393),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.),
- Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.),
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 471 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1463),
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.),
- 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 z późn. zm.),

- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity z 2020 poz. 470 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2020 r. poz. 2243 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.),
- Program ochrony środowiska dla Gminy Wołów na lata 2016 – 2018 z perspektywą do roku 2021, grudzień 2015 r.,
- Strategia rozwoju Miasta i Gminy Wołów, luty 2001 r.,
- Aktualizacja Planu urządzeniowo-rolnego Gminy Wołów z 2020 r., DBGiTR we Wrocławiu,
- Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego wsi Prawików, Uchwała Nr LIII/337/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 24 października 2013 r.,
- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów, Uchwała nr XXXIX/253/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 17 stycznia 2013 r.,
- Dane z ewidencji gruntów i budynków dla wsi Prawików – stan na luty 2021 r.,
- Wyniki inwentaryzacji terenowej – październik 2020 r.,
- Informacje ze strony internetowej Miasta i Gminy Wołów,
- Ortofotomapa z 2020 r.

II. OBSZAR SCALENIA

Całkowita powierzchnia obrębu Prawików wynosi 1077,64 ha. Projektowany obszar scalenia obejmuje grunty części wsi o łącznej powierzchni **577,91 ha** – rys. 1.

Z obszaru scalenia został wyłączony kompleks gruntów ornych oraz zadrzewionych i zakrzewionych położony w północnej części wsi, bezpośrednio przy granicy z obrębem Rataje, który został włączony do wcześniejszego postępowania scaleniewego tej wsi. Ponadto z obszaru scalenia zostały wyłączone grunty leśne obejmujące południową i wschodnią część obrębu Prawików oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej związane z regulacją rzeki Odry, na których realizowana jest budowa stopnia wodnego „Malczyce” wraz z obiektami towarzyszącymi, a także kompleks łąk usytuowany w południowo-zachodniej części wsi. Ogółem grunty wyłączone z postępowania scaleniewego zajmują powierzchnię 499,73 ha.

W granicach obszaru scalenia znajduje się **544 działek ewidencyjnych**. Powierzchnia użytków rolnych wynosi 481,61 ha, a gruntów leśnych 51,27 ha. Na przedmiotowym obszarze funkcjonuje 37 gospodarstw rolnych.

III. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU SCALENIA

1. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

1.1 Położenie administracyjne, geograficzne i ukształtowanie terenu

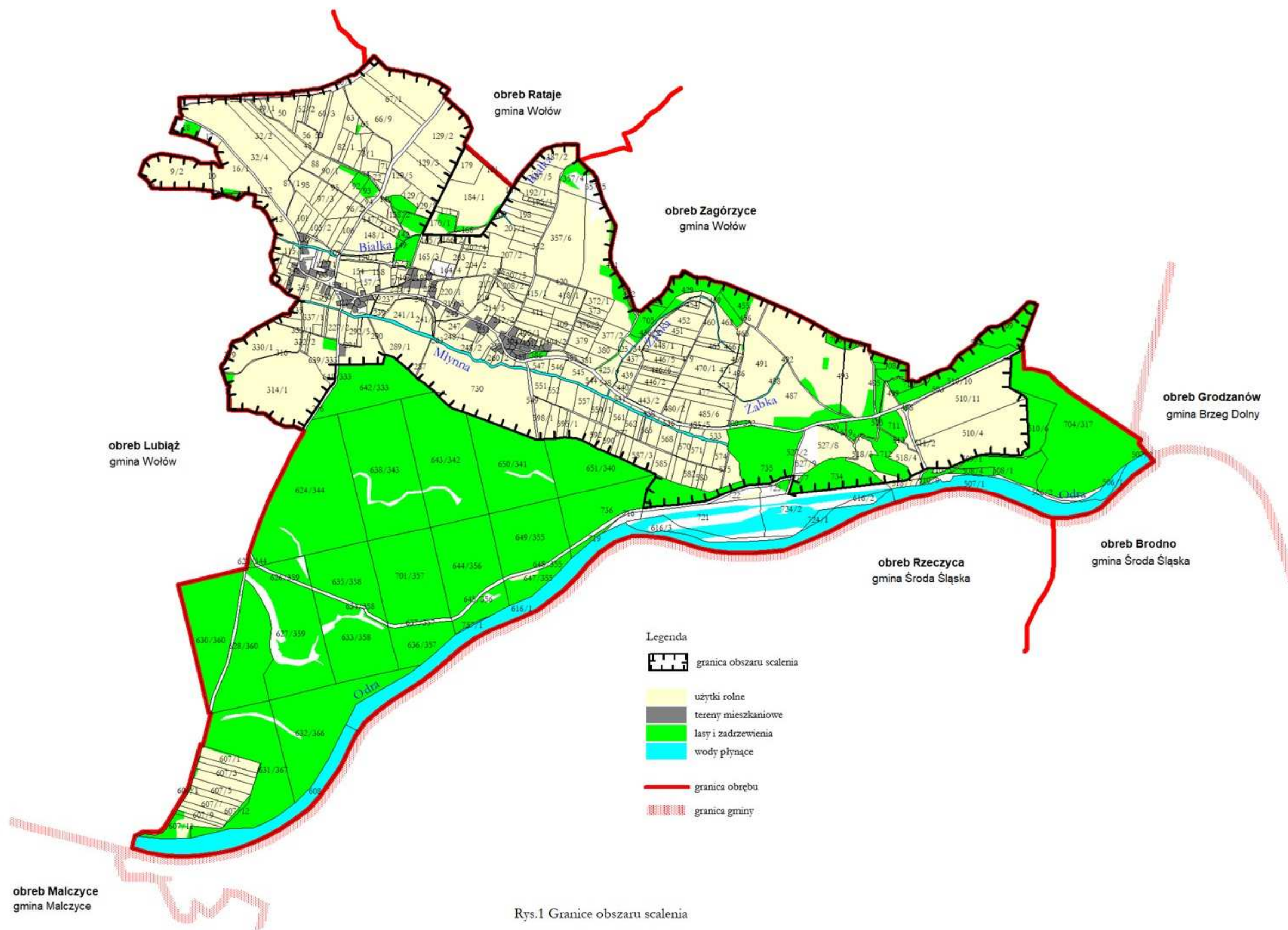
Obręb Prawików pod względem administracyjnym położony jest w południowej części gminy Wołów, w powiecie wołowskim. Od zachodu graniczy on z Lubiążem, a od północy z Ratajami i Zagórzycami – miejscowościami należącymi do gminy Wołów. Południową granicę z gminą Środa Śląska (obręby Rzeczyca i Brodno) stanowi rzeka Odra, natomiast od wschodu Prawików przylega do Grodzanowa, położonego w gminie Brzeg Dolny – rys. 1.

Wieś w granicach obszaru scalenia ma charakter wybitnie rolniczy z niewielkimi powierzchniowo kompleksami leśnymi lub zadrzewionymi i zakrzewionymi. Pozostała część obrębu usytuowana między terenami produkcji rolniczej a Odrą to w większości zwarte kompleksy leśne. Grunty Prawikowa (oraz cała gmina Wołów) zostały zaliczone do obszarów o niekorzystnych warunkach gospodarowania: typ specyficzny strefa nizinna I (niekorzystne warunki o walorach przyrodniczo-turystycznych).

Głównymi osiami komunikacyjnymi wsi są: droga wojewódzka nr 338 łącząca Prawików z Lubiążem i Ratajami oraz droga powiatowa (dawna droga wojewódzka nr 341, obecnie jeszcze bez nadanego numeru) w kierunku Brzegu Dolnego. Od skrzyżowania obu dróg w centrum wsi odchodzi w kierunku południowym droga powiatowa nr 1294D do dawnej przeprawy promowej przez Odrę w Malczycach.

Wzdłuż północnej granicy wsi (na terenie dawnej linii kolejowej) przebiega asfaltowa trasa rowerowa łącząca Wołów z Lubiążem. Grunty te przejęła od PKPna własność Gmina Wołów, jednakże w ewidencji gruntów i budynków widnieją one nadal jako użytek Tk.

Według podziału na jednostki fizyczno-geograficzne (J. Kondracki 1994 r.) obręb Prawików jest położony w makroregionie Niziny Śląskiej, w Mezo-regionie Pradolina Wroclawska. Średnia wysokość pradolin wynosi 98 m n.p.m. W obrębie jej dna wypełnionego piaskami i żwirami rzeczny występują zarówno formy wydymowe, jak i podmokłe obniżenia – zabagnione tereny martwych koryt rzecznych i starorzeczy. Są to głównie obszary leśne południowej części wsi, natomiast grunty w obszarze scalenia stanowiące rejon produkcji rolnej wraz ze strefą osadniczą są usytuowane nieco wyżej i charakteryzują się niewielką deniwelacją.



W północnej części wsi przy granicy z Zagórzycami znajduje się udokumentowane złożo piasków „Prawików” o zasobach początkowych 6055 ton, opisane w ewidencji gruntów i budynków jako nieużytek. Koncesja na eksploatację złoża wydana przez Starostę Wołowskiego jest ważna do stycznia 2026 r. Obecnie wstrzymano wydobycie surowca. Po całkowitym wyeksploatowaniu kruszywa, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został określony rolny, leśny lub wodny kierunek rekultywacji dla terenów przekształconych górnictwo.

1.2 Warunki wodne

Przez obszar scalenia przepływają trzy ciek naturalne: Białka (2,11 km), Młynna (2,67 km) i Żabka (2,03 km), które stanowią podstawowy szkielet układu hydrograficznego wsi. Białka (uchodząca do Młynnej w Lubiążu) i Żabka (wpadająca do Młynnej w Prawikowie) odwadniają północną część wsi, głównie pola uprawne. Są to ciek o niewielkich i nieregulowanych przepływach, a pod względem szerokości koryta rzeczno mają one charakter rowów melioracyjnych. Południową część obszaru scalenia odwadnia Młynna (wpadająca bezpośrednio do Odry w Lubiążu), która w porównaniu do wspomnianych wyżej cieków charakteryzuje się głębszym i szerszym korytem. Ciek te administrowane są przez Państwowe Gospodarstwo Wodny Wody Polskie we Wrocławiu.

Analiza operatu ewidencji gruntów i budynków dla obrębu Prawików wykazała błędy w stanie prawnym, polegające na rozdzieleniu rzek na odrębne działki istniejącymi drogami. Dotyczy to w szczególności: Białki rozdzielonej drogą wojewódzką nr 338 (działka nr 112) oraz drogą gminną (działka nr 180/1), Żabki rozdzielonej drogą powiatową (działka nr 548) oraz gminną (działka nr 486), a także Młynnej rozdzielonej drogą powiatową nr 1294D (nr działki 227/2) oraz drogą gminną (nr działki 549). Ponadto istnieje również konieczność wydzielenia odrębnej działki dla odcinka wód płynących Żabki o długości 0,02 km, który obecnie jest włączony do otaczających gruntów ornych w działce nr 468 należącej do KOWR.

Uzupełnieniem istniejącej sieci hydrograficznej wsi są rowy melioracyjne odprowadzające nadmiar wody z terenów produkcji rolnej i strefy zabudowy oraz rowy drogowe zapewniające prawidłowe odwodnienie nawierzchni pasów ciągów komunikacyjnych.

Podczas przeprowadzonej w październiku 2020 r. inwentaryzacji terenowej stwierdzono w obszarze scalenia likwidację trzech odcinków rowów, o łącznej długości 0,90 km. Dotyczy to rowu usytuowanego w działce 330/1 (opisanego jako jeden z użytków w działce) należącej do KOWR oraz rowów stanowiących wyodrębnione działki: cz. nr 316, 234 i 511/2 będące własnością Skarbu Państwa, a znajdujące się w zarządzie Starosty Wołowskiego. Ponadto inwentaryzacja terenowa ujawniła konieczność wydzielenia geodezyjnego trzech odcinków

istniejących rowów melioracyjnych, o łącznej długości 0,93 km w działkach prywatnych: 207/2 i 202/2, 430/2 oraz 510/4 i 510/11.

W północnej części wsi znajdują się dwa kompleksy użytków rolnych (w większości gruntów ornych), które są wyposażone w sieć drenarską, o całkowitej powierzchni 13,33 ha. Jest ona zintegrowana z przepływającymi ciekami wodnymi: Białką i Żabką, a jej wiek można ocenić na kilkadziesiąt lat.

Dopełnieniem istniejącego układu hydrograficznego wsi są dwa stawy służące dla celów rolniczych w działkach nr 151/1 i 187/2 oraz nowy zbiornik wodny (nieujęty w ewidencji gruntów i budynków) o powierzchni 0,04 ha w działce nr 214/5.

Większość obszaru scalenia (za wyjątkiem północno-zachodniej części wsi) należy do GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”. Głównym użytkowym piętrzem wodonośnym jest trzeciorzędowy zbiornik wód podziemnych zalegający na średniej głębokości wynoszącej 65 m. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania wsi obowiązują szczególne zasady ochrony środowiska związane z zapobieganiem zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych tego obszaru.

1.3 Obszary i obiekty przyrodnicze objęte ochroną

Projektowany obszar scalenia znajduje się w zasięgu trzech obszarów Natura 2000. Są to: Obszar Specjalny Ochrony Ptaków "Łęgi Odrzańskie" (PLB020008), Obszar Specjalny Ochrony Siedlisk "Łęgi Odrzańskie" (PLB020018) oraz Obszar Specjalny Ochrony Siedlisk "Zagórzyckie Łąki" (PLB020053).

Dwa pierwsze obszary chronione stanowią tereny pól uprawnych, użytków zielonych oraz gruntów leśnych i zadrzewionych usytuowane w północno-zachodniej części wsi, pomiędzy drogą wojewódzką nr 338 a ciekami Białka oraz położone w części południowej – w bezpośrednim sąsiedztwie stopnia wodnego „Malczyce”. Przedmiotowe obszary chronione odznaczają się dużym bogactwem rzadkich i zagrożonych siedlisk przyrodniczych, charakterystycznych dla dużej rzeki nizinnej, w tym dobrze zachowanych lasów łęgowych. Jest to równocześnie ostoja ptasia o randze europejskiej, gdzie gniazduje ponad 25 gatunków ptaków, a cały obszar pełni rolę ważnego korytarza ekologicznego – rys. 2.

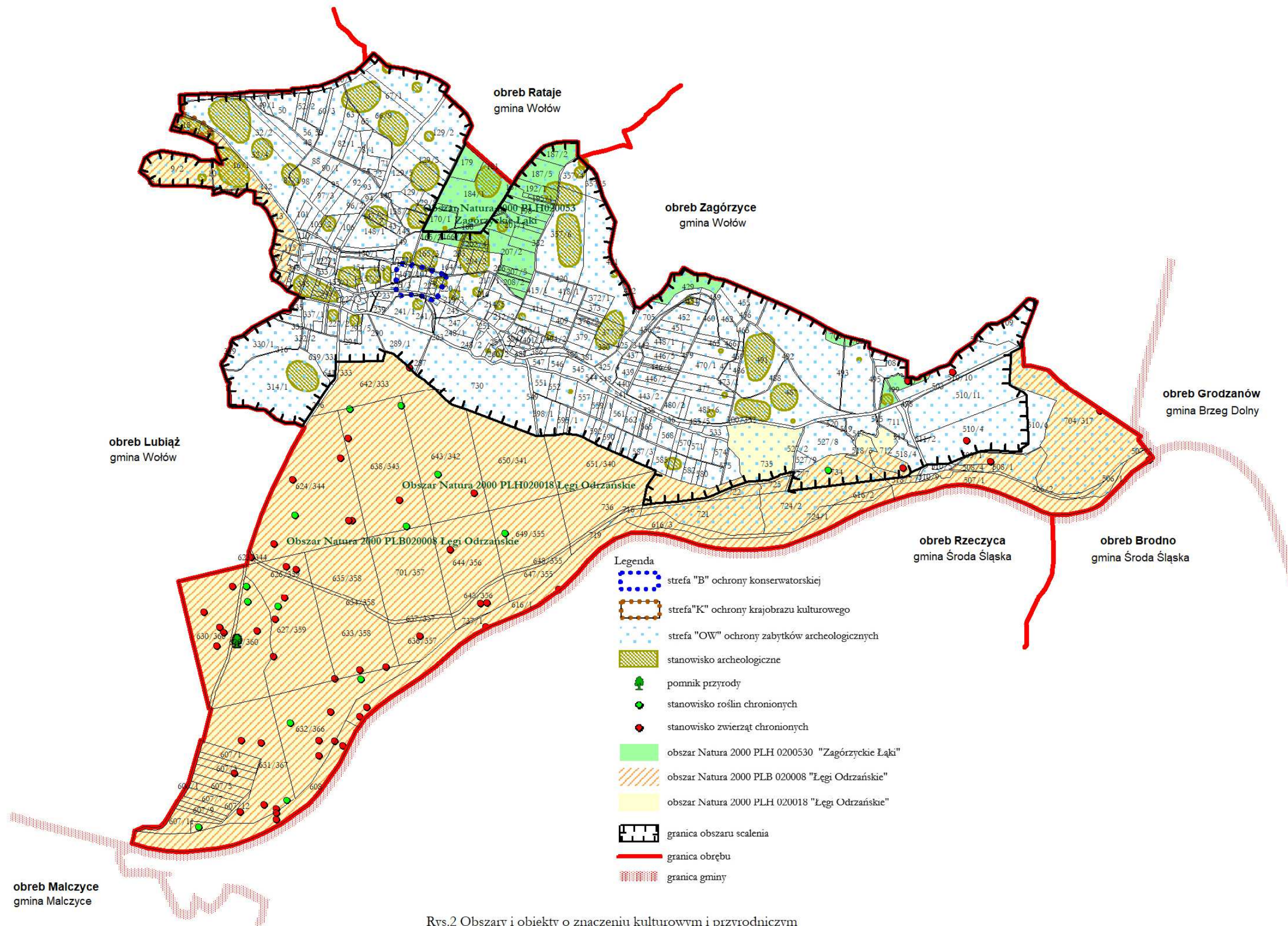
Ponadto usytuowany po wschodniej i południowej stronie cieku Białka północny fragment obszaru scalenia obejmujący kompleksy gruntów ornych, użytków zielonych i terenów zadrzewionych, stanowi część Obszaru Specjalnego Ochrony Siedlisk „Zagórzyckie Łąki”, kod PLB020053. Fragment tego obszaru chronionego położony po zachodniej stronie Białki znajduje się poza obszarem scalenia – został on włączony do wcześniejszego postępowania scaleniowego wsi Rataje. Przedmiotowe obszary chronione obejmują łąki kośne (wskazane do zachowania w Planie Zadań Ochronnych Obszaru Natura 2000) i zadrzewienia śródłukowe oraz polne rozwijające się na

skarpie pradoliny Odry. Występuje tu kilka typów siedlisk przyrodniczych – głównie są to zbiorowiska łąk trzęślicowych, świeżych i pastwisk. We wschodniej części obszaru scalenia znajduje się jedno stanowisko roślin chronionych oraz cztery stanowiska zwierząt chronionych.

1.4 Obszary i obiekty o znaczeniu historycznym, kulturowym oraz archeologicznym

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Prawikowa, na obszarze wsi zostały wyznaczone następujące strefy ochrony konserwatorskiej, dla których ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego:

- strefa „B” częściowej ochrony konserwatorskiej obejmuje środkową część zabudowy wsi. W tym obszarze należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem budynku. Obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji. Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współlistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną. Należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych wpisanych do wykazu zabytków architektury i budownictwa oraz obiektów położonych na obszarze objętym strefą.
- strefa „K” obejmuje niewielki powierzchniowo obszar leśny oraz dawne wyrobisko porośnięte samosiewem drzew i krzewów, usytuowane w północno-zachodniej części wsi przy granicy z Lubiążem, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 338. Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współlistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne. Należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci



Rys.2 Obszary i obiekty o znaczeniu kulturowym i przyrodniczym

komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych wpisanych do wykazu zabytków architektury i budownictwa i położonych na obszarze objętym strefą.

- strefa „OW” ochrony zabytków archeologicznych obejmuje cały obszar scalenia. Na obszarze objętym gminną ewidencją zabytków, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelkie inwestycje realizowane w tej strefie wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – rys. 2.

Na terenie Prawikowa znajdują się 62 stanowiska archeologiczne (w obszarze scalenia jest ich 59), które podlegają ochronie konserwatorskiej. Są to w szczególności osady, punkty osadnicze, ślady osadnictwa i cmentarzyska, pochodzące z kultury lużyckiej i przeworskiej.

Dodatkowo w Prawikowie prawnej ochronie podlegają obiekty znajdujące się ewidencji zabytków oraz wpisane do rejestru zabytków. Jest to 14 domów mieszkalnych – w tym z budynkami lub wydzielonymi częściami gospodarczymi. Ochroną całościową został również objęty układ ruralistyczny wsi. Zalecenia konserwatorskie dla tych obiektów dotyczą zachowania bryły, kształtu i geometrii dachu oraz stosowania w pracach remontowych tradycyjnych materiałów budowlanych.

2. WARUNKI PRODUKCJI ROLNEJ

2.1 Struktura użytkowania gruntów

W ogólnej strukturze użytkowania gruntów obszaru scalenia dominują użytki rolne, które zajmują łącznie 481,61 ha, co stanowi 83,3% powierzchni obszaru scalenia. W użytkach rolnych zdecydowanie przeważają grunty orne o całkowitym areale wynoszącym 333,92 ha (57,7% powierzchni), co określa wybitnie roślinny typ produkcji rolniczej – tab. 1, rys. 3. Wśród użytków rolnych dużo mniejszy udział mają użytki zielone, stanowiące łącznie 19,6% powierzchni obszaru scalenia. Wśród nich wyraźnie przeważają łąki – 75,97 ha (13,1%) nad pastwiskami 37,92 ha (6,5%). Zarówno łąki jak i pastwiska zajmują tereny bardziej uwilgotnione o wyższym poziomie wód gruntowych, które najczęściej są usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych i większych rowów melioracyjnych oraz terenów leśnych i zadrzewionych. Podobna sytuacja dotyczy pastwisk, które występują również w postaci mniejszych arealów na zapleczu istniejącej strefy zabudowy zagrodowej.

Pozostałe kategorie gruntów rolnych zajmują niewielki udział powierzchniowy: grunty rolne zabudowane – 7,94 ha (1,4%), grunty pod stawami – 1,04 ha (0,2%), grunty pod rowami – 3,33 ha (0,6%), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – 21,69 ha (3,8%) oraz nieużytki – 4,37 ha (0,8%).

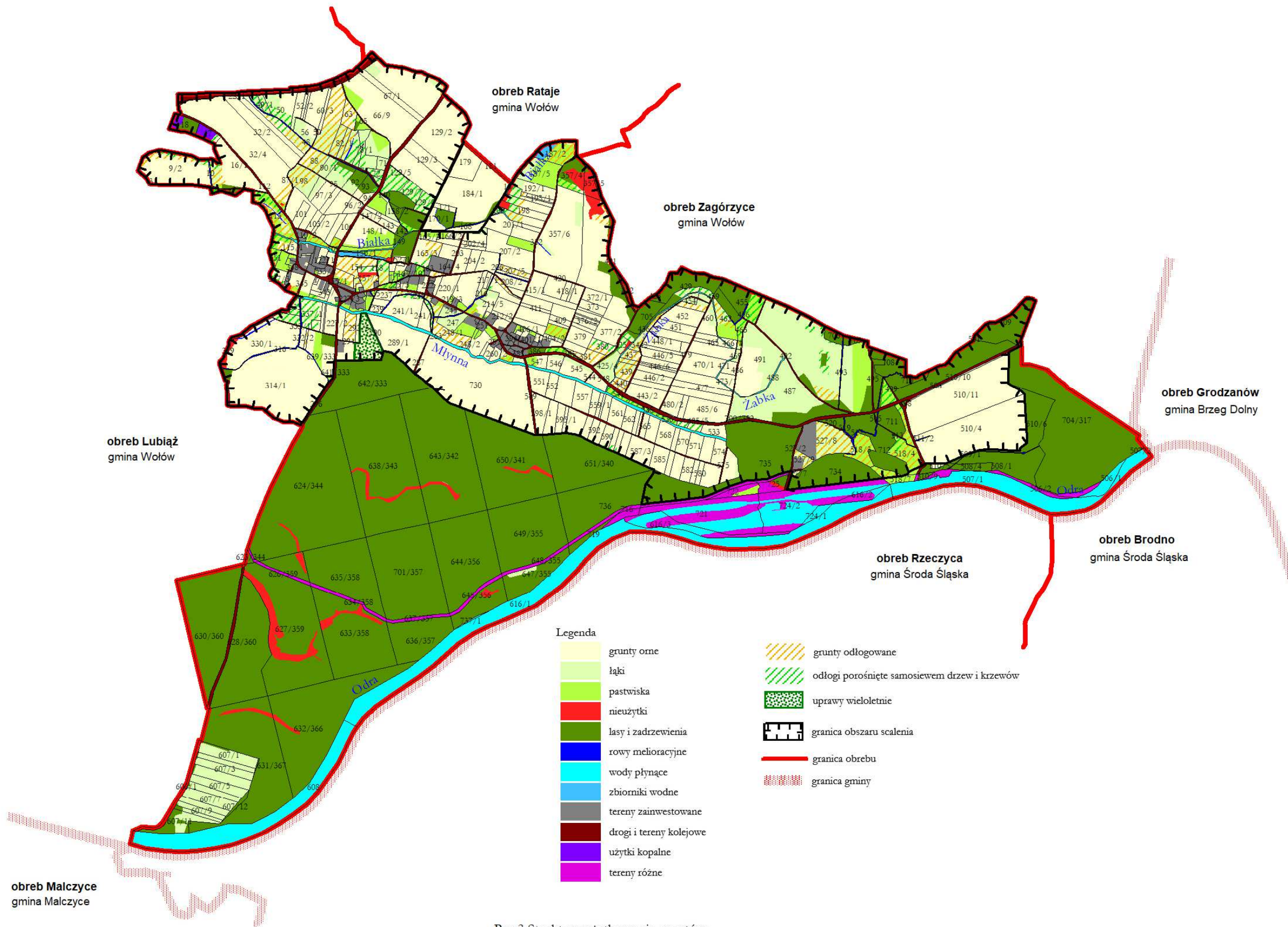
Struktura użytkowania gruntów

Tabela 1

L.p.	Rodzaj użytku			Powierzchnia użytku	
				ha	ha
1	2	3	4	5	6
1	Grunty rolne	Użytki rolne	grunty orne	333,92	57,7
2			sady	-	-
3			łąki	75,97	13,1
4			pastwiska	37,72	6,5
5			grunty rolne zabudowane	7,94	1,4
6			grunty pod stawami	1,04	0,2
7			grunty pod rowami	3,33	0,6
8			grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	21,69	3,8
9			razem użytki rolne	481,61	83,3
10			Nieuzutki		4,37
11	Grunty leśne	Lasy		51,27	8,9
12	Grunty zabudowane i zurbanizowane	tereny mieszkaniowe		1,05	0,2
13		inne tereny zabudowane		3,94	0,7
14		tereny rekreacyjno - wypoczynkowe		1,08	0,2
15		użytki kopalne		1,36	0,2
16		drogi i tereny kolejowe		26,92	4,6
17		razem grunty zabudowane i zurbanizowane		34,35	5,9
18	Grunty pod wodami	grunty pod wodami płynącymi		5,15	0,9
19	Tereny różne			1,16	0,2
powierzchnia ogółem				577,91	100,0

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

Grunty leśne zajmują 51,27 ha, co daje niski wskaźnik lesistości obszaru scalenia na poziomie 8,9%. W większości lasy i tereny zadrzewione występują w niewielkich powierzchniowo skupiskach w rozłogach pól na obszarze całego obszaru scalenia, przy czym największe kompleksy są usytuowane w północnej części wsi przy granicy z Zagórzycami.



Rys.3 Struktura użytkowania gruntów

Grunty zabudowane i zurbanizowane, w skład których wchodzi: tereny mieszkaniowe, inne tereny zabudowane, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i użytki kopalne zajmują 7,43 ha, co stanowi 1,3% powierzchni obszaru scalenia.

Tereny komunikacyjne (drogi oraz grunty dawnej linii kolejowej) – zajmują razem 26,92 ha – 4,6% powierzchni.

Na grunty pod wodami płynącymi (Bialka, Mlynnna i Żabka) przypada 5,15 ha (0,9%), a na tereny różne stanowiące wały przeciwpowodziowe Odry – 1,16 ha (0,2%) powierzchni.

Obszar scalenia należy do strefy w ramach obszarów ONW. Nie występują tutaj obszary wodno-blotne.

Podczas przeprowadzonej w październiku 2020 r. inwentaryzacji terenowej stwierdzono odlogowanie 64,86 ha gruntów ornych oraz łąk i pastwisk, co stanowi 14,3% całkowitej powierzchni tych gruntów na obszarze scalenia – rys. 3.

Odłogi wymagające tylko przeprowadzenia zwykłych zabiegów agrotechnicznych w celu przywrócenia ich do produkcji rolnej zajmują łączną powierzchnię 46,00 ha, w tym 28,85 ha to użytki zielone. W większości są to pojedyncze działki, a największy kompleks takich gruntów jest położony w północno-wschodniej części wsi. Pozostałą część gruntów odlogowanych stanowią użytki rolne porośnięte samosiewem drzew i krzewów, o areale 27,19 ha, w tym łąki i pastwiska zajmują 22,71 ha. Najczęściej takie grunty są usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów leśnych oraz wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych. Są to w pewnym stopniu wydrebnione ekosystemy przyrodnicze, a ich rekultywacja wydaje się nieuzasadniona, biorąc pod uwagę perspektywiczne nakłady przywrócenia ich do produkcji rolnej, a także aspekty środowiskowe i krajobrazowe, które przemawiają za tym, aby pozostawić te tereny w obecnym stanie.

Dodatkowo stwierdzono trwale zmiany w strukturze użytkowania gruntów w odniesieniu do zapisów ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków. Dotyczy to nowych gruntów ornych powstałych z zaoranych łąk i pastwisk o łącznej powierzchni 48,44 ha oraz nowych użytków zielonych – ogółem 20,59 ha. Zmiany dotyczą również nowych terenów zadrzewionych i zakrzewionych, wybudowanego zbiornika wodnego oraz ujawnionych rowów melioracyjnych. Jeżeli takie zmiany będą miały trwały charakter, konieczne jest przeprowadzenie gleboznawczej klasyfikacji gruntów oraz uaktualnienie wykazem zmian wszystkich stwierdzonych rozbieżności.

2.2 Bonitacja gruntów ornych i użytków zielonych

Pod względem jakości gleb na projektowanym obszarze scalenia przeważają gleby średniej jakości (klasy IV), zajmujące łącznie 233,97 ha, co stanowi 52,3% powierzchni gruntów ornych i użytków zielonych. Pozostałą część analizowanego obszaru stanowią kolejno grunty dobrej jakości (klasy III) – 22,5%, grunty słabe (klasy V) – 22,2 % oraz grunty najslabszej jakości (klasy VI) – 3,0%, – tab. 2, rys. 4.

Bonitacja gruntów ornych i użytków zielonych

Tabela 2

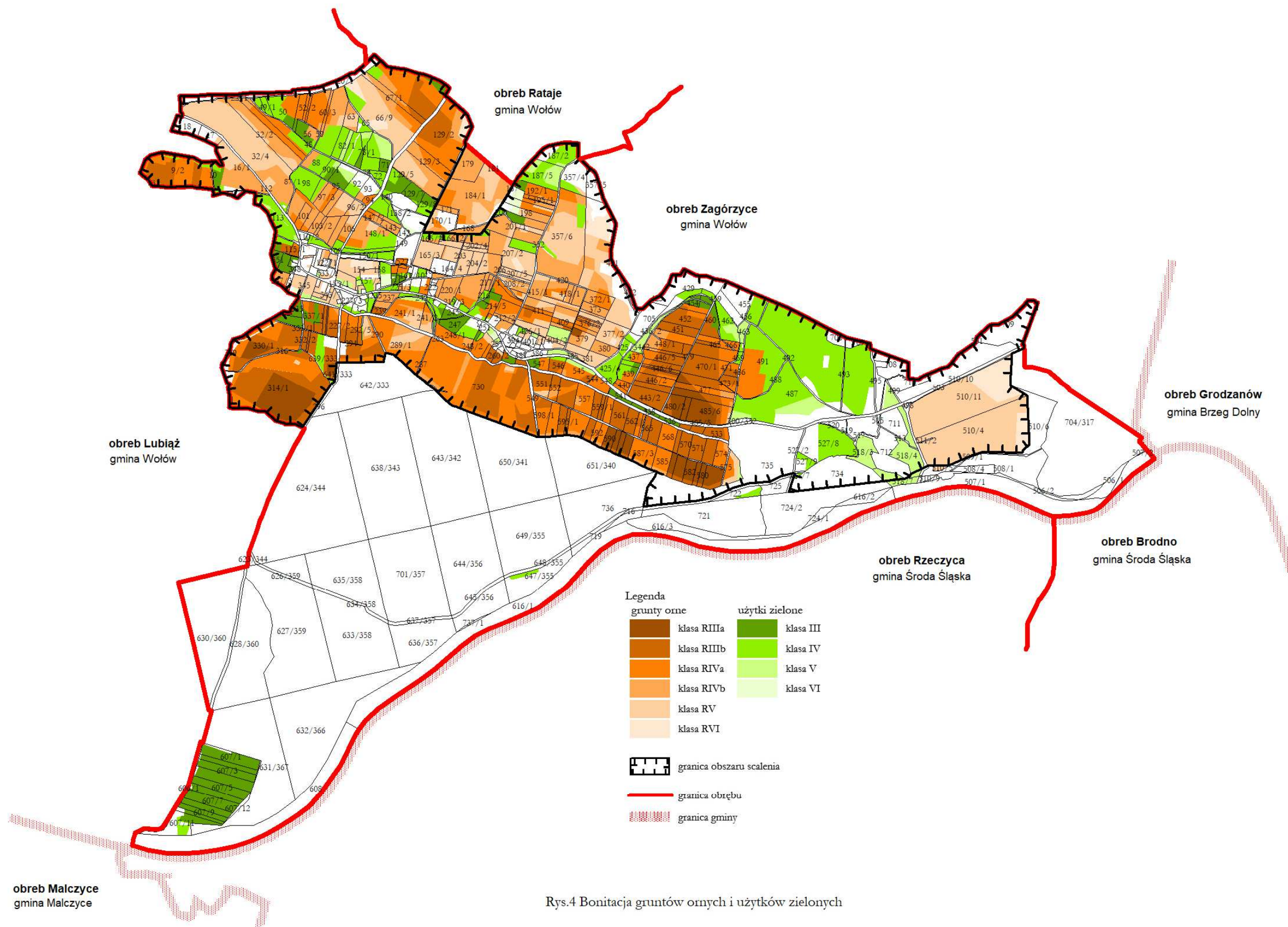
L.p.	Rodzaj użytku i klasa bonitacyjna	Powierzchnia użytku	
		ha	%
1	2	3	4
1	R IIIa	17,36	3,9
2	R IIIb	66,60	14,9
3	R IVa	89,68	20,0
4	R IVb	66,15	14,8
5	R V	82,38	18,4
6	R VI	11,75	2,6
1 - 6	razem grunty orne	333,92	74,6
7	Ł III	12,95	2,9
8	Ł IV	55,76	12,5
9	Ł V	6,00	1,3
10	Ł VI	1,26	0,3
7 - 10	razem łąki	75,97	17,0
11	Ps III	3,49	0,8
12	Ps IV	22,38	5,0
13	Ps V	11,30	2,5
14	Ps VI	0,55	0,1
11 - 14	razem pastwiska	37,72	8,4
15	razem użytki zielone	113,69	25,4
powierzchnia ogółem		447,61	100,0

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

Biorąc pod uwagę wartość bonitacyjną gleb oraz ich udział w powierzchni gruntów ornych można dokonać następującej klasyfikacji:

- grunty orne dobre (klasa IIIa i IIIb) zajmują 83,96 ha, co stanowi 25,1% ogólnej ich powierzchni,
- grunty orne średnie (klasa IVa i IVb) zajmują 155,83 ha, co stanowi 46,7% ogólnej ich powierzchni,
- grunty orne słabe i bardzo słabe (klasa V i IV) zajmują 94,13 ha, co stanowi 28,2% ogólnej ich powierzchni.

Z powyższego zestawienia wynika, że największy udział w strukturze wartościowej gruntów ornych mają grunty średniej jakości, natomiast odsetek pozostałych dwóch kategorii utrzymuje się



Rys.4 Bonitacja gruntów ornamentalnych i użytków zielonych

na podobnym poziomie. Należy jednocześnie zauważyć, że na projektowanym obszarze scalenia nie występują grunty najlepsze i bardzo dobre zaliczone do I i II klasy bonitacyjnej.

Pod względem przydatności rolniczej większość gruntów ornych północnej i środkowej części wsi została zaliczona do kompleksów żytniego dobrego i słabego oraz w mniejszym stopniu do żytniego bardzo dobrego. Natomiast mady usytuowane wzdłuż Żabki i Młynnej odpowiadają kompleksowi pszennemu dobremu i są to największe obszary najlepszych gleb znajdujących się w obszarze scalenia zaliczonych do klasy IIIa i IIIb oraz IVa. Największy areal gruntów najsłabszych V i VI klasy znajduje się we wschodniej części wsi.

Biorąc pod uwagę wartość bonitacyjną gleb oraz ich udział w powierzchni łąk i pastwisk można dokonać następującej klasyfikacji:

- użytki zielone dobre (klasa III) zajmują 16,44 ha, co stanowi 14,6% powierzchni użytków zielonych,
- użytki zielone średnie (klasa IV) zajmują 78,14 ha, co stanowi 68,6% powierzchni użytków zielonych,
- użytki zielone słabe (klasa V i IV) zajmują 19,11 ha, co stanowi 16,8% powierzchni użytków zielonych.

Z powyższego zestawienia wynika, że największy udział w strukturze wartościowej użytków zielonych mają grunty średniej jakości, natomiast odsetek pozostałych dwóch kategorii utrzymuje się na podobnym poziomie. Na projektowanym obszarze scalenia (podobnie jak w przypadku gruntów ornych) nie występują użytki zielone najlepszej i bardzo dobrej jakości zaliczone do I i II klasy bonitacyjnej.

Większość występujących użytków zielonych została zaliczona do średniego kompleksu przydatności rolniczej, a największy ich obszar jest usytuowany w północno-wschodniej części obszaru scalenia. Pozostałe łąki i pastwiska dobrej i słabej jakości stanowią enklawy gruntów o zróżnicowanej powierzchni, które są usytuowane wśród gruntów ornych.

2.3 Struktura władania gruntami

W strukturze własnościowej obszaru scalenia dominują grunty sektora prywatnego, które zajmują łącznie 347,46 ha, co stanowi 60,1% powierzchni. Zdecydowanie przeważają grunty należące do gospodarstw rolnych – 320,21 ha, stanowiące 92,2% wszystkich gruntów prywatnych i w większości są to użytki rolne – tab. 3, rys. 5.

Pozostałą część gruntów sektora prywatnego stanowią grunty osób fizycznych – 22,15 ha (4,0% powierzchni), na które składają się nieruchomości poniżej 1 ha – w większości działki z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz niewielkie obszary działki rolne, a także pozostałe grunty o łącznej powierzchni 5,10 ha, w skład których wchodzi kompleks gruntów ornych i łąk położony wzdłuż cieków Żabka w północnej części wsi należący do Parafii Greckokatolickiej

w Wołowie (3,46 ha) oraz dwie działki usytuowane wśród zabudowy wsi należące do Koła Łowieckiego „Łoś” (1,64 ha).

W sektorze publicznym dominują grunty Skarbu Państwa znajdujące się w zasobie KOWR, które zajmują ogółem 136,50 ha (23,7% powierzchni obszaru scalenia), co stanowi 67,1% powierzchni gruntów sektora publicznego. Przedmiotowe działki o mocno zróżnicowanej powierzchni znajdują się wśród prywatnych gruntów rolnych, tworząc miejscami zwarte kompleksy uprawowe – największe w zachodniej części wsi.

Struktura władania gruntami

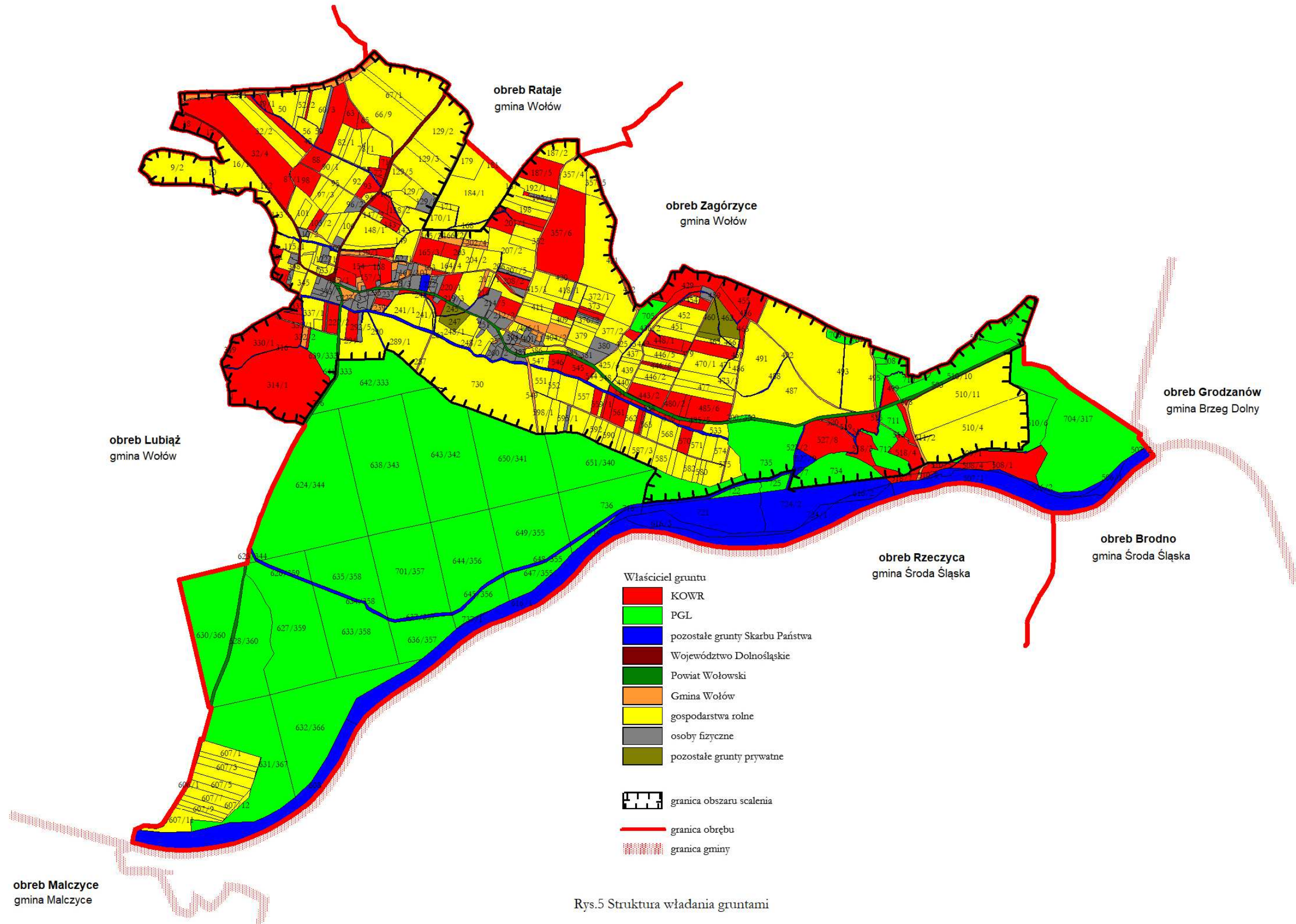
Tabela 3

L.p.	Właściciel/ Władający gruntami		Powierzchnia gruntów	
			ha	%
1	2	3	4	5
sektor publiczny				
1	Skarb Państwa	KOWR	136,50	23,7
2		PGL	49,11	8,5
3		PGW Wody Polskie	7,59	1,3
4		Pozostałe S. P.	3,46	0,6
5	Województwo Dolnośląskie		3,54	0,6
6	Powiat Wołowski		6,91	1,2
7	Gmina Wołów		23,34	4,0
1 - 7	razem sektor publiczny		230,45	39,9
sektor prywatny				
8	Gospodarstwa rolne		320,21	55,4
9	Grunty osób fizycznych		22,15	3,8
10	Pozostałe		5,10	0,9
8 - 10	razem sektor prywatny		347,46	60,1
powierzchnia ogółem			577,91	100,0

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

Z informacji uzyskanych z Oddziału Terenowego KOWR we Wrocławiu w wynika, że w obszarze scalenia dzierżawionych jest 61 działek o łącznej powierzchni 119,06 ha. Większość dzierżawców stanowią gospodarstwa rolne oraz osoby fizyczne, a długość zawartych terminów stosownych umów dotyczy najczęściej kilku lat, z najdłuższym okresem użytkowania do 2033 r.

Grunty Skarbu Państwa będące w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Nadleśnictwa Wołów zajmują 49,11 ha – 8,5% powierzchni obszaru scalenia. Jest to kilka niewielkich obszarowo kompleksów leśnych usytuowanych w rozłogach pól, z których największy jest położony wzdłuż drogi powiatowej do Grodzanowa we wschodniej części wsi, przy granicy z Zagórzycami.



W skład pozostałych terenów należących do Skarbu Państwa (łącznie 11,05 ha) wchodzi grunty pod wodami płynącymi (Białką, Młynną i Żabką) znajdujące się w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie i Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu oraz rowy melioracyjne administrowane przez Starostę Wołowskiego.

Grunty należące do gminy Wołów zajmują łącznie 23,34 ha i w większości są to drogi transportu rolnego (12,26 ha). Ponadto w skład zasobu komunalnego wchodzi działki rolne, tereny zabudowane oraz niewielki zbiornik wód stojących dla celów rolnictwa, a powierzchnia jednostkowa poszczególnych działek usytuowanych w środkowej części wsi nie przekracza kilkudziesięciu arów. Część z tych działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego została przeznaczona na cele inwestycyjne. Z informacji uzyskanych z Urzędu Miasta i Gminy Wołów wynika, że obecnie jest dzierżawionych 10 działek o łącznej powierzchni 2,65 ha – maksymalnie do 2023 r., w tym jedna bezterminowo. Ponadto własnością Gminy jest teren dawnej linii kolejowej stanowiący fragment północnej granicy obszaru scalenia, którym obecnie biegnie trasa rowerowa.

W skład zasobu gruntów Powiatu Wołowskiego o całkowitej powierzchni 6,91 ha na obszarze scalenia wchodzi fragmenty dróg powiatowych: nr 1294D do dawnej przeprawy promowej przez Odrę w Malczycach oraz drogi w kierunku Grodzanowa, która dawniej funkcjonowała jako droga wojewódzka nr 341 (obecnie nie ma jeszcze nadanego numeru).

Grunty będące własnością Województwa Dolnośląskiego o łącznej powierzchni 3,54 ha stanowią fragment przebiegającej przez Prawików drogi wojewódzkiej nr 338 oraz niewielkie powierzchniowo pasy gruntów rolnych w postaci wydzielonych działek przeznaczonych pod poszerzenie tej drogi oraz drogi powiatowej w kierunku Grodzanowa.

3 CHARAKTERYSTYKA GOSPODARSTW ROLNYCH

3.1 Struktura obszarowa i ilościowa gospodarstw rolnych

Strukturę obszarową gospodarstw rolnych opracowano na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków dla obrębu Prawików. Przedmiotowe informacje obejmują tylko grunty własne rolników, bez uwzględnienia gruntów objętych różnymi formami dzierżawy. Dla potrzeb niniejszego opracowania przyjęto powierzchnię gospodarstwa rolnego nie mniejszą niż 1 ha. Na projektowanym obszarze scalenia funkcjonuje 37 gospodarstw o łącznej powierzchni 320,21 ha. Średnia powierzchnia gospodarstwa wynosi 8,65 ha – tab. 4.

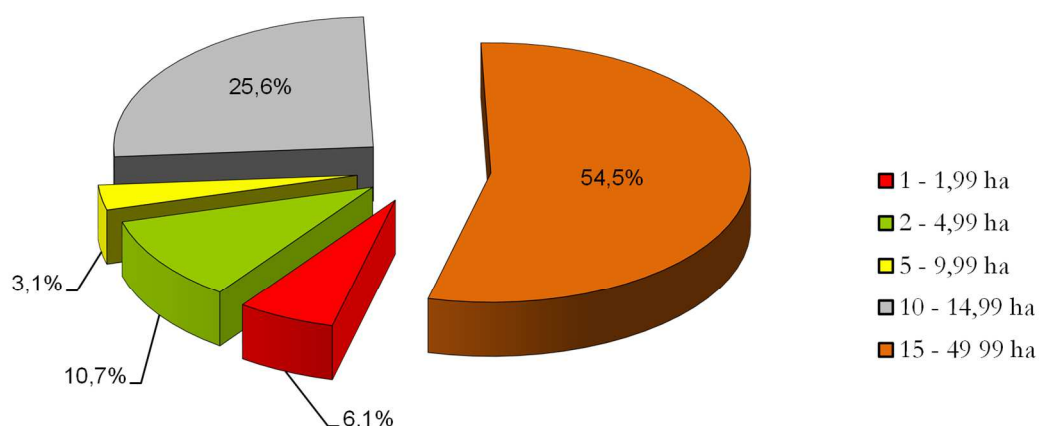
Obecnie najwięcej gospodarstw znajduje się w dwóch najmniejszych grupach obszarowych od 1 do 4,99 ha. Zajmują one powierzchnię 53,77 ha, co stanowi tylko 15,0% powierzchni wszystkich gospodarstw w obszarze scalenia – rys. 6. Pod względem ilościowym jest ich łącznie 23 co daje aż 62,1% ogólnej liczby gospodarstw. Średnia powierzchnia w tej grupie wynosi 2,33 ha. Ich grunty są rozproszone w całym obszarze scalenia – rys. 7.

Struktura obszarowa gospodarstw rolnych

Tabela 4

L.p.	Grupa obszarowa	Powierzchnia gospodarstw	Udział w powierzchni wszystkich gospodarstw	Liczba gospodarstw		Średnia powierzchnia gospodarstwa
				liczba	%	
	ha	ha	%			ha
1	2	3	4	5	6	7
1	1,00 - 1,99	19,65	6,1	13	35,1	1,51
2	2,00 - 4,99	34,12	10,7	10	27,0	3,41
3	5,00 - 9,99	9,98	3,1	1	2,7	9,98
4	10,00 - 14,99	81,83	25,6	7	19,0	11,69
5	15,00 - 49,99	174,63	54,5	6	16,2	29,11
ogółem		320,21	100,0	37	100,0	8,65

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



Rys.6 Struktura obszarowa gospodarstw rolnych

W przedziale obszarowym od 5 do 9,99 ha znajduje się jedno gospodarstwo o powierzchni 9,98 ha, natomiast w grupie obszarowej od 10 do 14,99 ha jest 7 gospodarstw, co stanowi 19,0% ogólnej liczby gospodarstw w obszarze scalenia. Łączny areal tych gospodarstw wynosi 81,83 ha, co stanowi ponad 25% powierzchni wszystkich gospodarstw. Średnia wielkość gospodarstwa w tej grupie obszarowej wynosi 11,69 ha – rys. 8.

W grupie obszarowej od 15 do 49,99 ha jest 6 gospodarstw o łącznym areale wynoszącym 174,63 ha, co stanowi 54,5% powierzchni wszystkich gospodarstw. Średnia powierzchnia gospodarstwa w tym przedziale wynosi 29,11 ha. W tej grupie jest widoczny skokowy wzrost całkowitego arealu ziemi w odniesieniu do poprzednich przedziałów obszarowych oraz ponad dwukrotny wzrost średniej powierzchni gospodarstwa w porównaniu do poprzedniej grupy. Taka sytuacja jest potwierdzeniem wysokiej koncentracji ziemi przez małą liczbę podmiotów

w obszarze scalenia. Analiza rozmieszczenia gruntów tych gospodarstw w rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyraźnie wykazuje znaczącą zwartość zasobów ziemi większości rolników z tej grupy obszarowej – rys. 9.

3.2 Rozdrobnienie gruntów w gospodarstwach rolnych

Z analizy danych z ewidencji gruntów i budynków wynika, że w obszarze scalenia na jedno gospodarstwo przypada średnio 5,2 działek, a średnia powierzchnia działki w gospodarstwie wynosi 1,66 ha – tab. 5. Jednak w poszczególnych przedziałach obszarowych występuje wyraźne zróżnicowanie omawianych wartości.

Rozdrobnienie gruntów w gospodarstwach rolnych

Tabela 5

L.p.	Grupa obszarowa	Powierzchnia gospodarstw	Liczba gospodarstw	Liczba działek	Średnia liczba działek w gospodarstwie	Średnia powierzchnia działki w gospodarstwie
	ha	ha	liczba	liczba	liczba	ha
1	2	3	4	5	6	7
1	1,00 - 1,99	19,65	13	23	1,8	0,85
2	2,00 - 4,99	34,12	10	31	3,1	1,10
3	5,00 - 9,99	9,98	1	19	19,0	0,53
4	10,00 - 14,99	81,83	7	61	8,7	1,34
5	15,00 - 49,99	174,63	6	59	9,8	2,96
ogółem		320,21	37	193	5,2	1,66

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

W grupie obszarowej od 1 do 4,99 ha w skład jednego gospodarstwa rolnego wchodzi średnio 2,3 działki o średniej powierzchni 1,00 ha. Rozłóg gruntów w tych gospodarstwach jest w większości przypadków korzystny, głównie z uwagi na małą liczbę działek należących do poszczególnych gospodarstw oraz ich lokalizację w sąsiedztwie siedliska lub w jednym kompleksie uprawowym – rys. 7. Niektóre z gospodarstw składają się tylko z jednej działki, wówczas trudno analizować ich sytuację pod kątem rozłogu gruntów. Z uwagi na niską wydajność produkcyjną takich gospodarstw ich grunty są często wdzierżawiane rolnikom o większym areale ziemi i dlatego przy realizacji procesu scaleniewego wskazane jest ich lokowanie przy gruntach dzierżawców, co stworzy korzystniejsze warunki gospodarowania.

Do grupy obszarowej od 5 do 9,99 ha zalicza się tylko jedno gospodarstwo o powierzchni 9,98 ha, składające się aż z 19 działek rozproszonych w całym obszarze scalenia, które tylko w części znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie. W tej sytuacji średnia jednostkowa powierzchnia działki nieznacznie przekracza 0,50 ha – rys. 8.

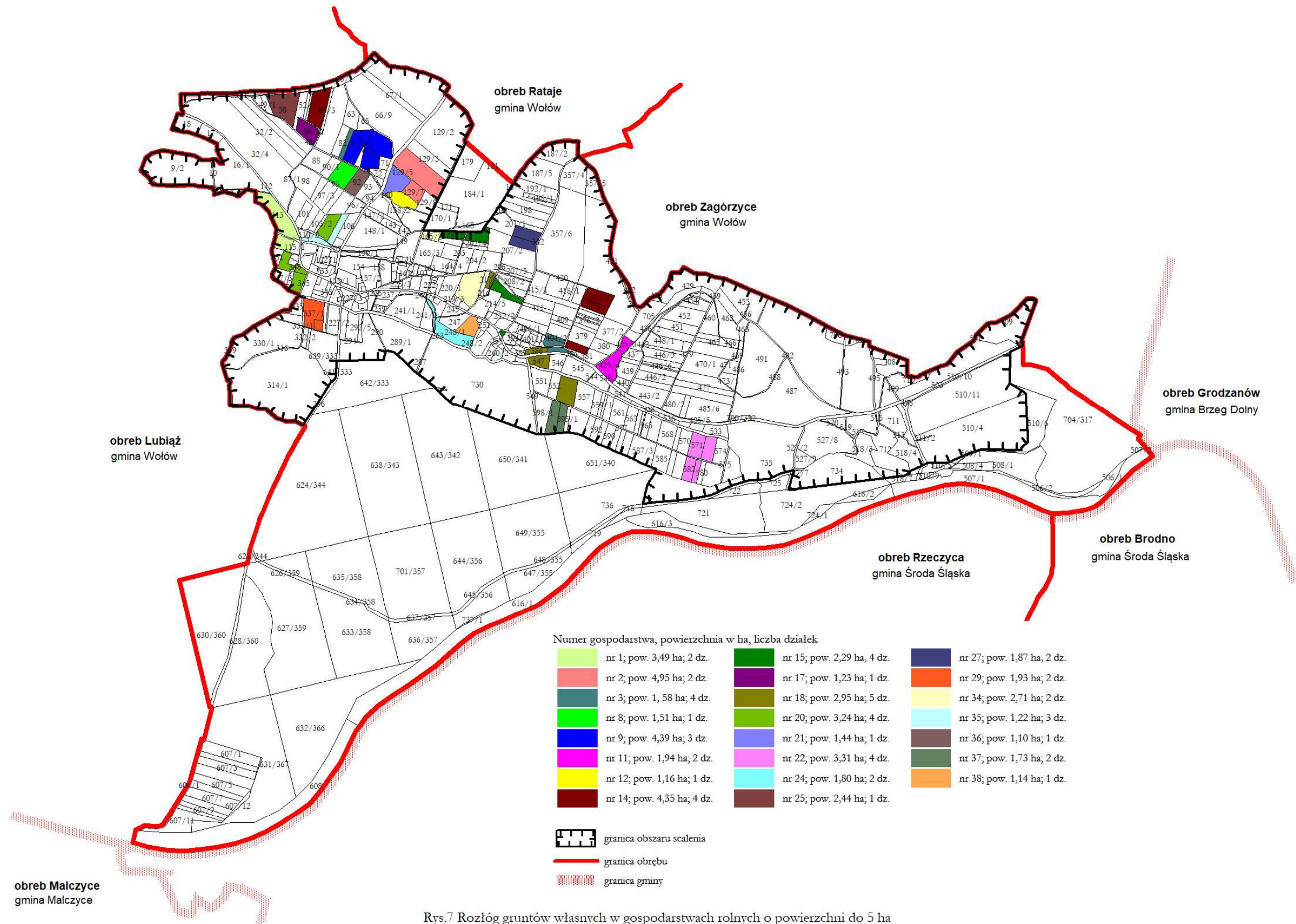
W kolejnym przedziale wielkościowym od 10 do 14,99 ha następuje wzrost obu omawianych wskaźników – średnia liczba działek w gospodarstwie wynosi ok. 9 o średniej powierzchni 1,34 ha. W szczególności w tej grupie obszarowej liczba działek w poszczególnych gospodarstwach jest mocno zróżnicowana – od 1 do 22. Grunty dwóch gospodarstw tworzą zwarte areale ziemi, natomiast pozostałe gospodarstwa charakteryzuje znaczące rozproszenie gruntów własnych, co wskazuje na postępujące zjawisko rozdrobnienia – rys. 8.

W gospodarstwach posiadających powyżej 15 ha użytków rolnych następuje nieznaczny wzrost średniej liczby działek (9,8) oraz skokowy przyrost ich średniej powierzchni – 2,96 ha. Podobnie jak w poprzedniej grupie obszarowej liczba działek w poszczególnych gospodarstwach jest mocno zróżnicowana – od 4 do 23. Charakterystyczną cechą jest występowanie w tych gospodarstwach działek o jednostkowym areale wynoszącym kilkanaście hektarów. Analiza rozmieszczenia działek tych gospodarstw wskazuje, iż w trzech gospodarstwach grunty własne występują w zwartych kompleksach uprawowych, natomiast areale trzech pozostałych są rozmieszczone w całym obszarze scalenia. W tych gospodarstwach stopień rozdrobnienia gruntów jest nieco mniejszy niż w poprzedniej grupie obszarowej – rys. 9.

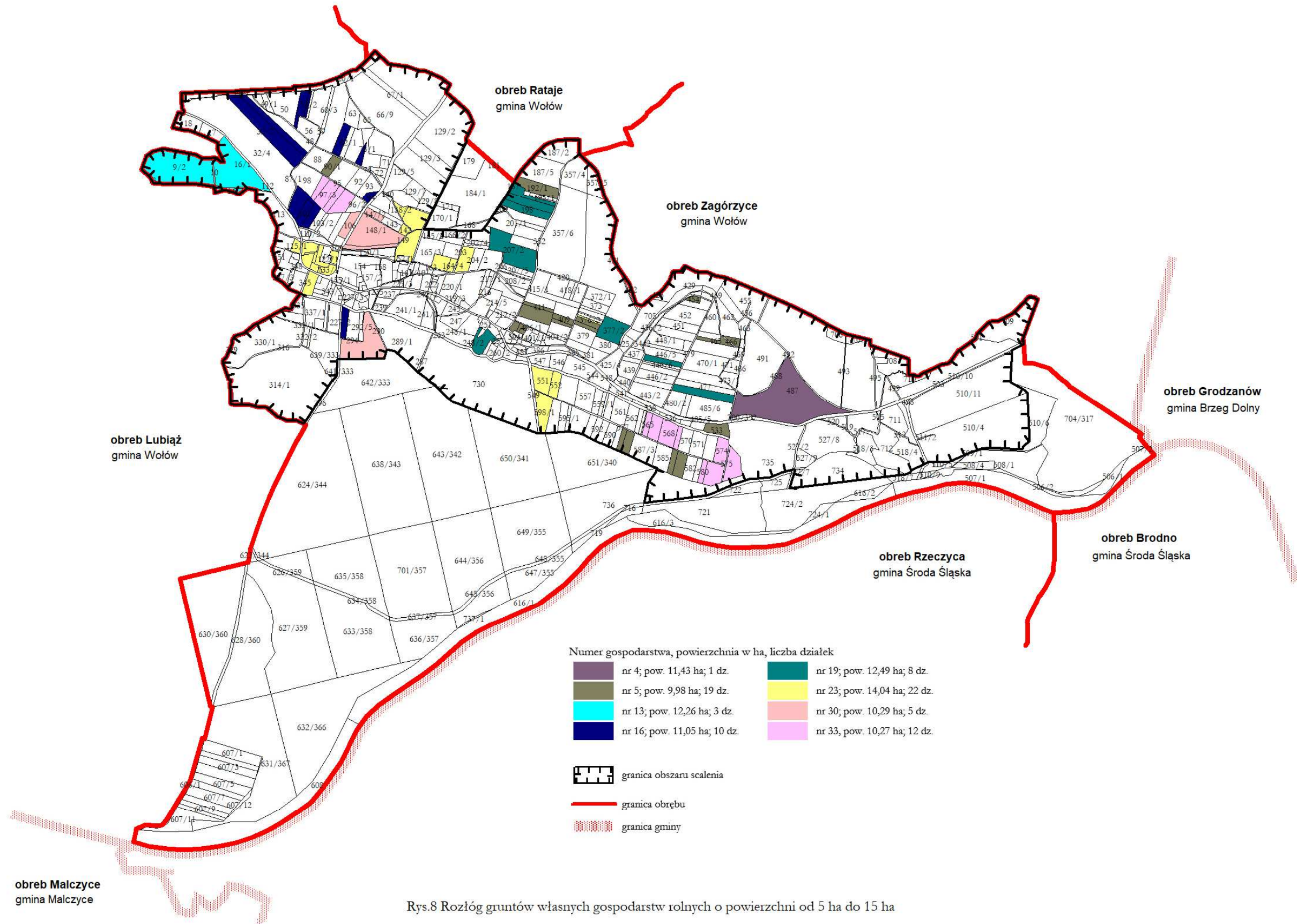
Analiza typologiczna wielkości gospodarstw indywidualnych w obszarze scalenia potwierdza dominację gospodarstw małych i bardzo małych, których powierzchnia nie przekracza 10 ha. Stanowią one 64,8% ogólnej liczby gospodarstw i posiadają 37,8% całkowitej liczby działek.

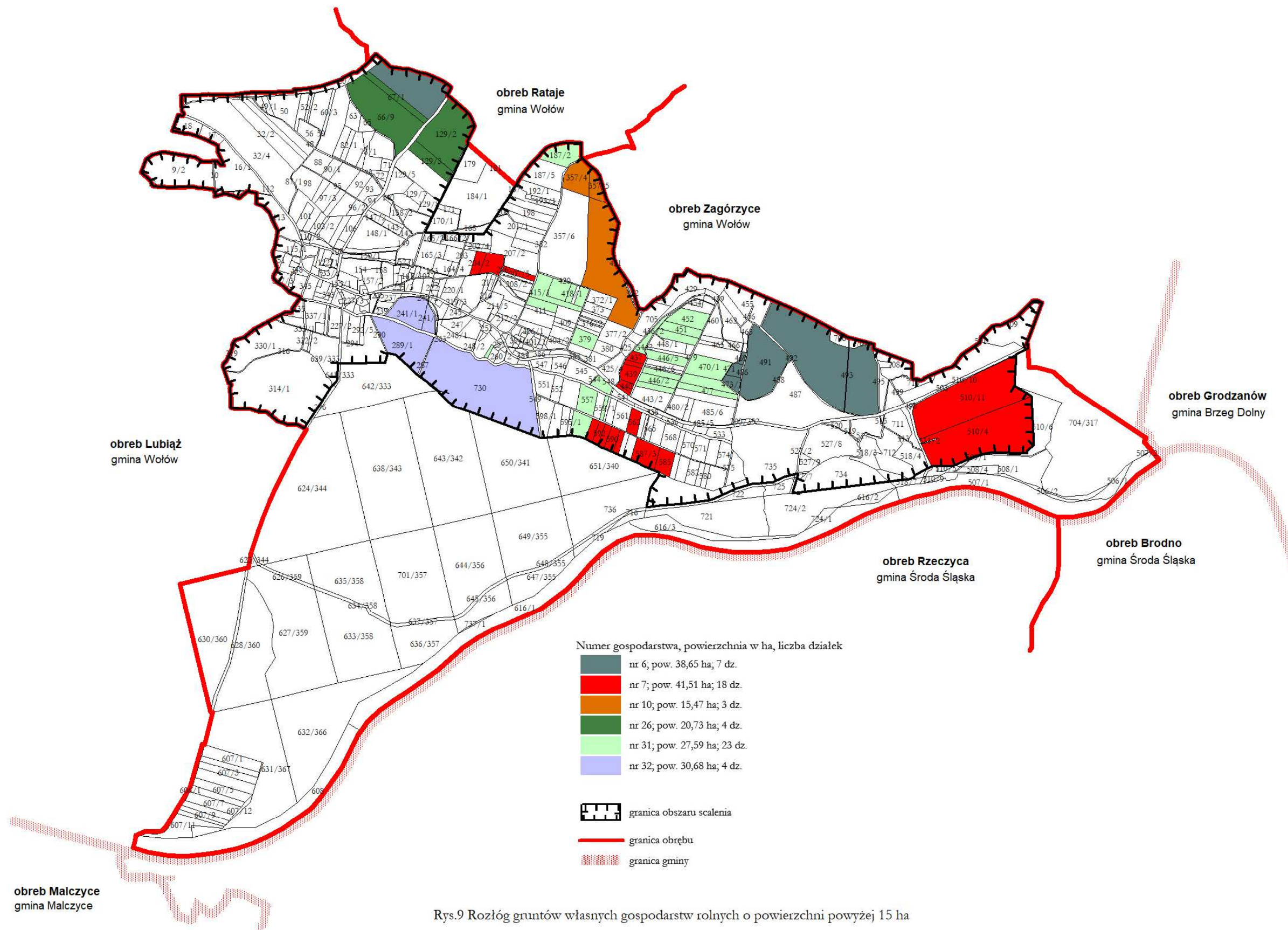
Konsekwencją istniejącego rozdrobnienia gruntów jest rozproszenie poszczególnych działek jednego właściciela w znacznej odległości od siebie, rozdzielonych działkami innych użytkowników (w tym KOWR czy Gmina Wołów) oraz niekorzystne ich położenie w stosunku do istniejącej zabudowy zagrodowej. Tworzy to konieczność utrzymywania rozbudowanej sieci dróg transportu rolnego do obsługi działek wielu właścicieli. Dodatkowym problemem są grunty o niekorzystnym kształcie do uprawy, charakteryzujące się występowaniem działek o średnim wydłużeniu boków przekraczającym proporcje 1:5. Dotyczy to w szczególności dwóch gospodarstw z grupy powyżej 15 ha oraz dwóch w przedziale od 5 do 14,99 ha.

Ponadto istotnym ograniczeniem dla gospodarowania gruntami są działki bez dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej oznaczone numerami: 122/1, 122/3, 200, 216, 248/1, 248/2, 466, do których dojazd odbywa się po sąsiadujących terenach. Ponadto występują działki, które mają dostęp do drogi poprzez przylegające grunty tego samego właściciela oznaczone numerami: 119/2, 335, 233/3, 607/12, 607/13, 147/4, 214/4, 214/5 i 253. Dodatkowo istnieją działki usytuowane wzdłuż wydzielonych pasów gruntów przeznaczonych pod poszerzenie dwóch dróg gminnych oraz drogi powiatowej, które stanowią użytki rolne opisane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne i pastwiska. Dotyczy to działek: nr 166/6 i 160/7 przylegających do działki gminnej nr 160/5 (RIVa) oraz nr: 160/8, 160/11 i 160/12 przylegających do działki gminnej nr 160/10 (PsIII),



Rys.7 Rozlóg gruntów własnych w gospodarstwach rolnych o powierzchni do 5 ha





Rys.9 Rozkład gruntów własnych gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 15 ha

a także działki nr 485/4 przylegającej do działki nr 485/3 (RIIIa) znajdującej się w zasobie Województwa Dolnośląskiego.

3.3 Grunty różniczan

Analizę struktury obszarowej oraz rozdrobnienia gruntów indywidualnych gospodarstw rolnych należących do różniczan wykonano na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków dla obrębu Prawików. Za różniczan przyjęto właścicieli gospodarstw posiadających grunty na terenie Prawikowa, ale ich adres zamieszkania i siedziba gospodarstwa znajduje się poza jego granicami.

Struktura obszarowa gospodarstw rolnych różniczan

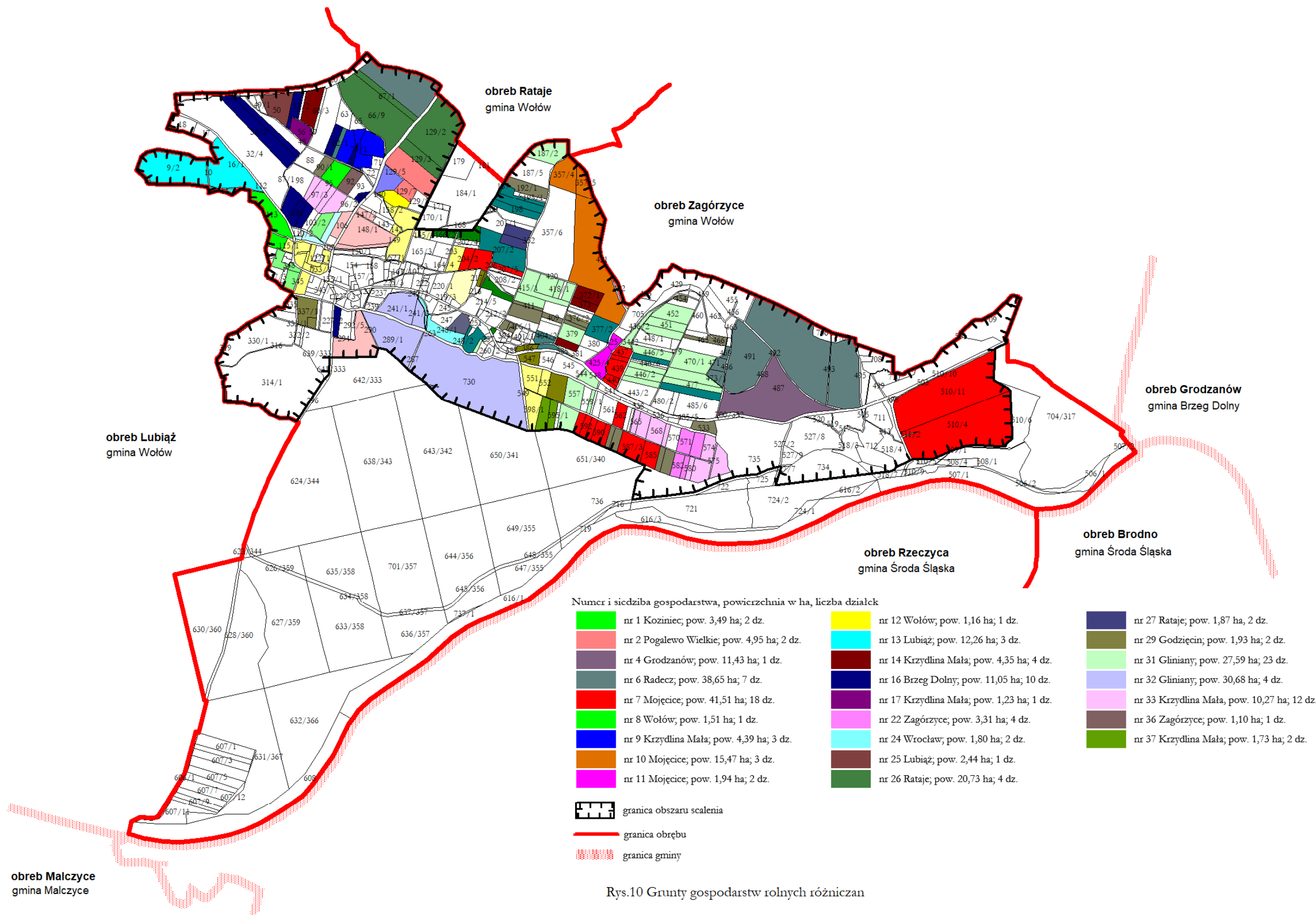
Tabela 6

L.p.	Grupa obszarowa	Powierzchnia gospodarstw	Liczba gospodarstw	Średnia powierzchnia gospodarstwa	Liczba działek	Średnia powierzchnia działki	Średnia liczba działek w gospodarstwie
	ha	ha	liczba	ha	liczba	ha	liczba
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1,00 - 1,99	14,27	9	1,59	14	1,02	1,6
2	2,00 - 4,99	22,93	6	3,82	16	1,43	2,7
3	5,00 - 9,99	-	-	-	-	-	-
4	10,00 - 14,99	45,01	4	11,25	26	1,73	6,5
5	15,00 - 49,99	174,63	6	29,11	59	2,96	9,8
ogółem		256,84	25	10,27	115	2,23	4,6

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

Przeprowadzona analiza wykazała, że obecnie w obszarze scalenia funkcjonuje 25 takich gospodarstw, co stanowi 67,6% ogólnej liczby gospodarstw znajdujących się na przedmiotowym obszarze. Łączna powierzchnia tych gospodarstw wynosi 256,84 ha, co stanowi 80,2% powierzchni wszystkich gospodarstw indywidualnych posiadających grunty w obszarze scalenia. Biorąc powyższe pod uwagę, przeciętne gospodarstwo rolne różniczan ma powierzchnię 10,27 ha i składa się z około 5 działek ewidencyjnych o średniej powierzchni jednostkowej 2,23 ha – tab. 6. Jednak w poszczególnych przedziałach obszarowych występuje wyraźne zróżnicowanie omawianych wartości.

Zdecydowanie dominują gospodarstwa małe i bardzo małe od 1 do 4,99 ha. Zajmują one powierzchnię 37,20 ha, co stanowi tylko 14,5% powierzchni wszystkich gospodarstw różniczan w obszarze scalenia. Pod względem liczbowym jest ich łącznie 15 co daje aż 60,0% ich ogólnej liczby. Średnia powierzchnia gospodarstwa w tej grupie wynosi 2,48 ha. W ich skład wchodzi średnio 2 działki o przeciętnym areale 1,24 ha. Można więc wnioskować, że na ogólną strukturę obszarową i rozdrobnienie gruntów istotny wpływ mają właśnie grunty należące do różniczan z tych dwóch przedziałów wielkościowych – rys 10.



Rys.10 Grunty gospodarstw rolnych różniczan

W grupie obszarowej od 10 do 14,99 ha znajdują się 4 gospodarstwa o średniej powierzchni 11,25 ha, składające się z ponad 6 działek o powierzchni 1,73 ha.

W największym przedziale obszarowym znajduje się 6 gospodarstw, o łącznym areale 174,63 ha, co stanowi aż 68,0% powierzchni wszystkich gruntów należących do różniczan. Średnia wielkość gospodarstwa (29,11 ha), średnia powierzchnia działki (2,96 ha) oraz ich liczba (9,8) jest tu znacząco większa niż w poprzedniej grupie obszarowej.

Z uwagi na fakt, że większość gospodarstw w obszarze scalenia pod względem liczbowym i wielkościowym należy do różniczan, przedmiotowe wskaźniki w poszczególnych grupach wielkościowych osiągają zbliżone wartości lub proporcje w odniesieniu do wszystkich gospodarstw obszaru scalenia. Większe różnice dotyczą stanu rozdrobnienia gruntów.

Analiza rozłogu gruntów różniczan wykazuje pewną prawidłowość. Gospodarstwa o największym areale gruntów posiadają duże powierzchniowo działki, które najczęściej tworzą zwarte kompleksy uprawowe. W gospodarstwach mniejszych stopień zwartości gruntów jest dużo niższy, a rozproszenie własnych zasobów ziemi jest znaczące.

Analiza miejsca zamieszkania właścicieli i siedziby gospodarstwa wykazuje zróżnicowanie, charakteryzujące odległość od użytkowanych gruntów. Biorąc pod uwagę liczbę i wielkość tych gospodarstw sytuacja przedstawia się następująco:

- Gmina Wołów, obręby: Gliniany – 2 gospodarstwa (58,27 ha), Krzydłina Mała – 5 gospodarstw (21,97 ha), Lubiąż – 2 gospodarstwa (14,70 ha), Mojęcice – 3 gospodarstwa (58,92 ha), Rataje – 2 gospodarstwa (22,60 ha), Zagórzycy – 2 gospodarstwa (4,41 ha) oraz miasto Wołów – 2 gospodarstwa (2,67 ha); łącznie 183,54 ha,
- Gmina Brzeg Dolny, obręby: Godzięcin – 1 gospodarstwo (1,93 ha), Grodzanów – 1 gospodarstwo (11,43 ha), Pogalewo Wielkie – 1 gospodarstwo (4,95 ha), Radech – 1 gospodarstwo (38,65 ha) oraz miasto Brzeg Dolny – 1 gospodarstwo (11,05 ha); łącznie 68,01 ha,
- Gmina Ząbkowice Śląskie, obręb Koziniec – 1 gospodarstwo 3,49 ha,
- Wrocław – 1 gospodarstwo (1,80 ha).

Z powyższego zestawienia wynika, że właściciele 71,5% powierzchni wszystkich gruntów należących do różniczan są mieszkańcami gminy Wołów, w tym Lubiąża, Ratajów i Zagórzyc (łącznie 6 gospodarstw), które to obręby graniczą bezpośrednio z Prawikowem. Ponadto znaczącą obszarowo grupę tworzą właściciele gospodarstw zamieszkujących na terenie sąsiedniej gminy Brzeg Dolny – w tym jeden rolnik z przyległego Grodzanowa.

IV. USTALENIA DLA OBSZARU SCALENIA GRUNTÓW WYNIKAJĄCE Z OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH

Dla projektowanego obszaru scalenia obowiązują następujące opracowania planistyczne:

- ✓ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów zatwierdzone uchwałą nr XXXIX/253/2013 z dnia 17 stycznia 2013 r. Rady Miejskiej w Wołowie, oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów zatwierdzone uchwałą nr XXXVII/234/2016 z dnia 20 grudnia 2016 r. Rady Miejskiej w Wołowie,
- ✓ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi: Lubiąż, Gliniany, Prawików, Rataje, Zagórzyce – Gmina Wołów – Strefa IX, zatwierdzony Uchwałą nr LIII/337/2013 z dnia 24 października 2013 r. Rady Miejskiej w Wołowie.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują zespół wsi Strefy IX i dotyczą przepisów ogólnych oraz zasad: zagospodarowania terenów, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, a także szczegółowych funkcji przeznaczenia terenów wsi. Załącznik graficzny dla wsi Prawików wykonano na podkładzie mapy zasadniczej oraz ewidencji gruntów poprzez ich połączenie, na którym oznaczono zasięg istniejących i projektowanych funkcji terenu oraz elementy z zakresu hydrografii, ochrony przyrody i zabytków – rys. 11.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze scalenia zostały wyznaczone następujące funkcje zagospodarowania terenu:

- MNR – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujące wypełnienie i poszerzenie istniejącej strefy osadniczej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych wsi,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej usytuowane w południowo-zachodniej części wsi wzdłuż Młynnej, które w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów z 2016 r. zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
- U – tereny usług handlu i gastronomii na wydzielonych działkach, usytuowane w strefie zabudowy wsi,
- UK – tereny obiektów sakralnych i kultury, ustalone jako cele publiczne, położone w centrum wsi przy głównym skrzyżowaniu,

- US – tereny usług sportu i rekreacji na wydzielonych działkach, wyznaczone w centralnej części wsi, w sąsiedztwie planowanej strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
- AG – tereny aktywności gospodarczej (w tym handlu hurtowego i detalicznego, składów, baz i magazynów) usytuowane w centrum wsi oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 338 w zachodniej części Prawikowa,
- P – tereny działalności przemysłowej (w tym handlu hurtowego i półhurtowego, składów, baz i magazynów) znajdujące się na skraju północnej części strefy zabudowy,
- PE – tereny eksploatacji powierzchniowej związane z pozyskiwaniem złoża piasków „Prawików”, usytuowane w północnej części wsi, przy granicy z Zagórzycami,
- KSU – tereny usług komunikacyjnych związane z lokalizacją obiektów usługowych związanych z obsługą ruchu samochodowego, wyznaczone wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 338, przy granicy z Lubiążem.

Ponadto w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów wyznaczono rezerwę terenu pod projektowane północne obejście istniejącej i planowanej zabudowy Prawikowa w ciągu drogi powiatowej do Grodzanowa (dawnej drogi wojewódzkiej nr 341) – wyznaczoną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego.

Biorąc pod uwagę ustalenia omawianych dokumentów planistycznych dotyczących obszaru scalenia w zakresie projektowanych inwestycji, ogółem wyznaczono pod ten cel 51,84 ha gruntów rolnych i użytków kopalnych.

Zgodnie z mpzp większość projektowanego obszaru scalenia zajmują tereny upraw polowych oznaczone symbolem R, w mniejszym stopniu łąki, pastwiska i nieużytki (R1), lasy (ZL) z terenem obsługi gospodarki leśnej (ZLU) oraz planowanymi terenami dolesień (ZLd), a także obszary wód otwartych, płynących i stawów rekreacyjnych (WS) oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej związane z regulacją rzeki Odry (TSW).

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego wsi oraz wprowadzono następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

- KDZ – drogi: wojewódzka nr 338 oraz powiatowa (bez numeru, dawna wojewódzka nr 341) w kierunku Grodzanowa o parametrach drogi zbiorczej,
- KDL – droga powiatowa nr 1294D o parametrach drogi lokalnej,
- KDD – drogi gminne klasy dojazdowej,



Rys.11 Istniejące i planowane zagospodarowanie terenu

- KDPJ – ciągi pieszo – jezdne gminne (wewnętrzne), wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,
- KDP – teren komunikacji publicznej gminny (pokolejowy) na którym wybudowano trasę rowerową o nawierzchni bitumicznej,
- pozostałe gminne drogi transportu rolnego oznaczone jako tereny rolnicze.

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

1 SCALENIE GRUNTÓW

Założenia do projektu scalenia gruntów wsi Prawików gmina Wołów, powiat wołowski stanowią załącznik do wniosku o przyznanie pomocy na przeprowadzenie operacji scalenia gruntów i zagospodarowania poscaleniowego.

Projektowany obszar scalenia obejmuje grunty części wsi Prawików o całkowitej powierzchni 577,91 ha, łącznie 544 działek ewidencyjnych – w większości użytków rolnych. Ze scalenia wyłączony został kompleks gruntów ornych oraz zadrzewionych i zakrzewionych położony w północnej części wsi, bezpośrednio przy granicy z wsią Rataje, który został objęty postępowaniem scaleniowym tej wsi. Ponadto z obszaru scalenia zostały wyłączone grunty leśne zlokalizowane w południowej części obrębu oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej związane z regulacją rzeki Odry, na których realizowana jest budowa stopnia wodnego „Malczyce” wraz z obiektami towarzyszącymi, a także kompleks łąk usytuowany w południowo-zachodniej części wsi. Ogółem grunty wyłączone z postępowania scaleniowego zajmują powierzchnię 499,73 ha.

Zgodnie z art. 3.1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów z dnia 26 marca 1982 r., postępowanie scaleniowe może być wszczęte na wniosek większości właścicieli gospodarstw rolnych, położonych na projektowanym obszarze scalenia lub na wniosek właścicieli gruntów, których łączny obszar przekracza połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia.

Korzystne aspekty projektowanych prac scaleniowych dotyczą przede wszystkim poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych, związanej z racjonalnym ukształtowaniem rozłogu gruntów poprawiającym warunki gospodarowania. Dotyczy to w szczególności:

- poprawy struktury obszarowej gospodarstw na wniosek uczestników scalenia przez ich powiększenie za dopłaty w oparciu o grunty innych uczestników scalenia, którzy na etapie zbierania życzeń złożą wnioski o pomniejszenie swojego gospodarstwa,
- zmniejszenia liczby działek i likwidację szachownicy gruntów,

- poprawy rozłogu gruntów polegającej na przeniesieniu działek bliżej siedliska i połączeniu ich w większe kompleksy uprawowe,
- zniesienia współwłasności i regulacji stanu prawnego działek za zgodą współwłaścicieli,
- zaprojektowania działek w dostosowaniu do granic naturalnych skarp, wód płynących i rowów melioracyjnych oraz rzeźby terenu; z uwzględnieniem kształtów działek dogodnych do uprawy mechanicznej (likwidacja działek nadmiernie wydłużonych).

Ponadto we wstępnej fazie prac scaleniowych jest przeprowadzana klasyfikacja zmienionych użytków rolnych (zaoranych łąk i pastwisk oraz nowych użytków zielonych), a stwierdzone zmiany po uprawomocnieniu się stosownej decyzji zostają uwidocznione w operacie ewidencji gruntów i budynków. Dotyczy to również pozostałych terenów, na których stwierdzono trwałą zmianę sposobu ich użytkowania, zgodną z obowiązującymi przepisami (nowymi ujawnionymi rowami melioracyjnymi, gruntami zabudowanymi czy zadrzewionymi).

W trakcie scalenia każdej działce ewidencyjnej zostanie zapewniony dostęp do drogi – dotyczy to również gruntów należących do jednego właściciela, po których obecnie odbywa się transport na jego sąsiednie działki pozostające bez dojazdu.

Podczas realizacji prac scaleniowych nastąpi wydzielenie gruntów na cele miejscowej użyteczności publicznej z działki nr 150/1 należącej do KOWR na rzecz Gminy Wołów. Przedmiotowe grunty sąsiadują bezpośrednio ze zbiornikiem wodnym (działka nr 151/1, własność Gminy Wołów), który w ramach środków funduszu sołeckiego będzie poddany pracom konserwacyjnym. Na wydzielonym obszarze będzie możliwe utworzenie obiektów rekreacji dla mieszkańców wsi oraz miejsca odpoczynku dla uczestników turystyki pieszej i rowerowej. Proponowane do wydzielenia grunty położone w sąsiedztwie centrum wsi będą dobrze skomunikowane poprzez drogę wojewódzką nr 338 oraz planowaną do modernizacji drogę transportu rolnego nr 1.

W ramach scalenia odbywa się również realizacja prac w zakresie zagospodarowania poscaleniowego terenu, związanych z poprawą organizacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Działania te polegają na stworzeniu funkcjonalnej sieci dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych, z nasadzeniem przydrożnych szpalerów drzew wzdłuż części z nich oraz porządkowaniu terenu (np. likwidacji zbędnych miedz), co umożliwi objęcie w posiadanie nowo wydzielonych działek. Wspomniane prace dotyczą przede wszystkim modernizacji wybranych ciągów komunikacyjnych, które spełniają kluczową rolę w obsłudze transportu rolnego na terenie całego obszaru scalenia. Poszerzenie istniejących pasów drogowych z właściwym ich odwodnieniem oraz zmiana nawierzchni o trwałym materiale umożliwi dogodny transport przez współcześnie używane maszyny rolnicze. Grunty pod przyszłe poszerzenie

modernizowanych dróg będą mogły być pozyskane z już zlikwidowanych odcinków dróg oraz tych planowanych do likwidacji i rekultywacji.

Zakres prac wynikający z realizacji scalenia gruntów będzie miał pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze, poprzez:

- przebudowę nawierzchni dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych, co umożliwi znaczącą redukcję emisji spalin i hałasu wskutek szybszego i płynniejszego przejazdu ciągników i maszyn rolniczych,
- wybudowanie rowów wzdłuż dróg, które oprócz prawidłowego odwodnienia pasa drogowego wpłynie pozytywnie na poprawę bilansu wodnego przyległych użytków rolnych,
- wprowadzenie zadrzewień przydrożnych, pełniących ważne funkcje ekologiczno-przyrodnicze, które przyczynią się do ograniczenia prędkości wiatru, zmniejszenia parowania wody z gleby, osłabienia procesu erozji wietrznej oraz zmniejszą ryzyko tworzenia się zasp śnieżnych w okresie zimowym; stając się jednocześnie miejscem bytowania niektórych gatunków zwierząt, przy wzmocnieniu atrakcyjności krajobrazowej wsi,
- zaprojektowanie większych działek uprawowych, które zmniejszy częstotliwość dojazdów oraz zminimalizuje ilość manewrów maszyn na polach, powodując oszczędności w zużyciu paliwa, ograniczenie hałasu i zanieczyszczenia powietrza oraz poprawi strukturę gleby poprzez ograniczenie jej ugniatania, które jest efektem nadmiernie manewrującego ciężkiego sprzętu rolniczego.

Planowane działania nie spowodują zmiany dotychczasowego rolniczego charakteru obszaru objętego scaleniem gruntów. Operacja ta nie będzie naruszała znajdujących się na tym terenie obszarów cennych przyrodniczo oraz charakteryzujących się walorami historyczno-kulturowymi objętymi ochroną konserwatorską.

2 ZAGOSPODAROWANIE POSCALENIOWE

2.1 Kształtowanie sieci dróg transportu rolnego

Sieć drogowa obrębu Prawików (według danych z ewidencji gruntów i budynków – użytki oznaczone jako „dr”) obejmuje łącznie 32,19 km, na którą składają się trasy komunikacyjne o zróżnicowanej nawierzchni i stanie technicznym, pozostające we władaniu trzech podmiotów prawnych.

Głównymi osiami komunikacyjnymi w obszarze scalenia są: droga wojewódzka nr 338 łącząca Prawików z Lubiążem i Ratajami oraz droga powiatowa (dawna droga wojewódzka

nr 341, obecnie jeszcze bez nadanego numeru,) w kierunku Grodzanowa, a także początkowy fragment drogi powiatowej nr 1294D przebiegającej od centrum wsi w kierunku dawnej przeprawy promowej przez Odrę w Malczycach. Są to drogi o nawierzchni bitumicznej. Pozostałe drogi w większości o nawierzchni gruntowej są własnością Miasta i Gminy Wołów. Wyjątek stanowią odcinki obsługujące bezpośrednio strefę istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, posiadające utwardzoną nawierzchnię. Średnia gęstość sieci drogowej obszaru scalenia wynosi 4,98 km/100 ha.

Przeprowadzona w październiku 2020 r. inwentaryzacja terenowa ujawniła w obszarze scalenia likwidację siedmiu odcinków dróg (ogółem 2,09 km), które już od dłuższego czasu nie pełniły funkcji dróg transportu rolnego i stanowiły utrudnienie w prowadzeniu produkcji polowej przez właścicieli przyległych gruntów – głównie gospodarstw wielkoobszarowych prowadzących intensywną produkcję roślinną. Przedmiotowe drogi o łącznej powierzchni 1,26 ha zostały nieformalnie włączone do otaczających kompleksów uprawowych – tab. 7, rys. 12.

Drogi transportu rolnego nieistniejące w terenie

Tabela 7

L.p.	Nr działki	Długość drogi	Powierzchnia drogi	Właściciel	Uwagi
		km	ha		
1	2	3	4	5	6
1	65	0,55	0,39	Gmina Wołów	likwidacja ewidencyjna
2	144	0,23	0,07	Gmina Wołów	likwidacja ewidencyjna
3	cz. 203	0,17	0,11	Gmina Wołów	likwidacja ewidencyjna
3	cz. 492	0,40	0,28	Gmina Wołów	likwidacja ewidencyjna
5	575	0,22	0,15	Gmina Wołów	likwidacja ewidencyjna
6	cz. 577	0,07	0,04	Gmina Wołów	likwidacja ewidencyjna
7	287	0,45	0,22	Gmina Wołów	likwidacja ewidencyjna
Razem		2,09	1,26		

źródło: ewidencja, inwentaryzacja terenowa październik - 2020

Jednocześnie wytypowano cztery odcinki dróg przeznaczonych do likwidacji o łącznej długości 1,20 km, które w wyniku nowego rozlogu działek staną się zbędne dla celów transportu rolnego. Są to ciągi komunikacyjne o nawierzchni gruntowej trawiastej oraz porośnięte samosiewem drzew i krzewów, z których trzy (działki nr: 139/1, cz. 203 i 499) obecnie nie są wykorzystywane dla celów transportowych związanych z produkcją rolną. Drogi o nawierzchni gruntowej zostaną zrekultywowane w ramach zagospodarowania poscaleniowego i włączone do przyległych użytków rolnych, natomiast drogi porośnięte samosiewem pozostaną gruntami zadrzewionymi, stanowiąc zwarty obszar z sąsiednimi kompleksami leśnymi – tab. 8,

rys. 12. Ostateczny zakres likwidacji będzie uzgodniony na etapie przeprowadzania prac scaleniowych.

Wszystkie drogi już zaorane oraz przeznaczone do likwidacji są własnością Miasta i Gminy Wołów. Ich łączna powierzchnia wynosząca 1,91 ha jako ekwiwalent gruntowy będzie mogła być przeznaczona pod poszerzenie planowanych do przebudowy pasów drogowych.

Przeprowadzona inwentaryzacja terenowa oraz analiza w zakresie obsługi działek oraz komunikacji z sąsiednimi wsiami, pozwoliła na zaplanowanie 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 Miasta i Gminy Wołów.

Drogi transportu rolnego przeznaczone do likwidacji

Tabela 8

L.p.	Nr działki	Długość drogi	Powierzchnia drogi	Właściciel	Uwagi	Potrzeba rekultywacji
		km	ha			
1	2	3	4	5	6	7
1	139/1	0,13	0,04	Gmina Wołów	gruntowa, samosiew drzew	NIE
2	cz. 203	0,08	0,06	Gmina Wołów	gruntowa, trawiasta	TAK
3	442	0,83	0,41	Gmina Wołów	gruntowa, trawiasta	TAK
4	499	0,16	0,14	Gmina Wołów	gruntowa, samosiew drzew	NIE
Razem		1,20	0,65			

źródło: ewidencja, inwentaryzacja terenowa październik - 2020

Zaprojektowany do modernizacji szkielet układu komunikacyjnego, stanowiący bazę do wytyczenia nowego układu działek w procesie scalenia gruntów, będą tworzyły przebudowane i poszerzone w trakcie scalenia gruntów istniejące drogi transportu rolnego. Właścicielem dróg wytypowanych do przebudowy jest Urząd Miasta i Gminy Wołów. Oprócz najważniejszego zadania jakim jest obsługa działek rolnych i gospodarczych, jedna droga będzie tworzyć dodatkowo lokalne połączenie z siedliskami sąsiednich Ratajów, pełniąc rolę alternatywnego połączenia z tą miejscowością w odniesieniu do istniejącej drogi wojewódzkiej nr 338, charakteryzującej się dużym natężeniem ruchu kołowego. Spełni również dodatkową funkcję rekreacyjną, stwarzając warunki do rozwoju turystyki rowerowej w tym atrakcyjnie przyrodniczo i krajobrazowo regionie – tab. 9, rys. 12.

Rozwiązania projektowe i parametry techniczne dróg modernizowanych w ramach zagospodarowania poscaleniowego, powinny gwarantować długi okres ich bezawaryjnej eksploatacji. 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 ciekami i rowami melioracyjnymi, należy uwzględnić wymianę przepustów i dostosowanie ich parametrów do wielkości przepływów wody w ciekach i rowach melioracyjnych oraz obciążenia wynikającego z przejazdów ciężkim sprzętem rolniczym, łącznie z transportem plodów rolnych. Dokładne i szczegółowe parametry wytrzymałościowe oraz sposoby odwodnienia pasa drogowego zostaną określone w szczegółowych projektach technicznych dróg.

Niżej zamieszczono szczegółowy opis dróg planowanych do modernizacji – tab. 9, rys. 12:

1. Droga nr 1 – dojazdowa i rolnicza o długości 1,16 km, przeznaczona do obsługi istniejącej i planowanej strefy zabudowy oraz kompleksu pól uprawnych środkowej części wsi, która stanowi alternatywne połączenie z drogą wojewódzką nr 338 omijające główne skrzyżowanie wsi. Konieczna jest wycinka części przydrożnych drzew i krzewów oraz remont przepustu na rowie melioracyjnym. Projektowana szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 12 m.

2. Droga nr 2 – dojazdowa o długości 1,20 km, przeznaczona do obsługi kompleksów rolnych północnej części wsi, która stanowi alternatywne połączenie istniejącej i planowanej zabudowy usytuowanej przy drodze do Grodzanowa z Ratajami. Konieczny jest remont przepustu na rowie melioracyjnym odprowadzającym nadmiar wody do ciek Białka. Dodatkowo zaprojektowano jednorzędowe obustronne nasadzenia drzew wzdłuż modernizowanej drogi z wyłączeniem odcinków wzdłuż planowanej zabudowy oraz terenów leśnych w części północnej. Projektowana szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 12 m.



Fot.1 Droga do przebudowy nr 1

3. Droga nr 3 – droga rolnicza o długości 1,05 km, przeznaczona do obsługi kompleksu gruntów ornych południowej części obszaru scalenia. Konieczny jest remont dwóch przepustów na ciek Młynna. Projektowana szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m.

Drogi dojazdowe do gruntów rolnych, leśnych i zabudowań gospodarczych planowane do przebudowy

Tabela 9

Nr drogi na mapie	Nr działki	Długość	Właściciel	Aktualna powierzchnia	Kategoria w MPZP	Planowana szerokość w liniach rozgraniczających	Planowana powierzchnia	Dodatkowa powierzchnia pod poszerzenie	Nasadzenia drzew
		km		ha		m	ha	ha	km
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	153	1,16	Gmina Wołów	0,61	KDD, rolnicza	12	1,39	0,78	-
	cz. 180/1		Gmina Wołów						
	163		Gmina Wołów						
	cz. 180/1		Gmina Wołów						
	209		Gmina Wołów						
2	352	1,20	Gmina Wołów	0,91	KDD	12	1,09	0,18	1,88
	cz. 384/1		Gmina Wołów						
3	cz. 549	1,05	Gmina Wołów	0,87	rolnicza	10	1,05	0,18	-
	cz. 577		Gmina Wołów						
	564		Gmina Wołów						
	539		Gmina Wołów						
ogółem		3,41					3,53	1,14	1,88

źródło: inwentaryzacja terenowa - październik 2020



Rys.12 Planowana sieć drogowa



Fot. 2 Droga do przebudowy nr 2



Fot. 3 Droga do przebudowy nr 3

Biorąc pod uwagę zapotrzebowanie na dodatkowe grunty konieczne do poszerzenia przebudowywanych dróg (1,14 ha) oraz powierzchnię dróg zaoranych i planowanych do likwidacji (1,91 ha), ostatecznie do modernizacji wyszczególnionych tras komunikacyjnych nie jest konieczne zabezpieczenie dodatkowej powierzchni gruntów.

Analiza mapy glebowo-rolniczej dla obszaru scalenia umożliwiła określenie zasięgów poszczególnych typów gleb i rodzajów podłoża z jakiego zostały one wytworzone, przez które przebiegają proponowane do przebudowy drogi transportu rolnego. Wskazane do modernizacji drogi nr 1 i 2 są usytuowane na podłożu mineralnym: piaszczystym (piaski słabo gliniaste, piaski gliniaste), gliniastym (głina lekka). Natomiast droga nr 3 jest położona na podłożu gliniastym (głina lekka, średnia i ciężka) oraz ilastym.

Należy jednocześnie zauważyć, że drogi oznaczone numerami 1 i 2 przebiegają przez zinventaryzowane stanowiska archeologiczne lub do nich bezpośrednio przylegają. Wobec powyższego projektowany zakres prac modernizacyjnych tych dróg należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

2.2 Zadrzewienia przydrożne

Uzupełniającym elementem istniejącej szaty roślinnej oraz krajobrazu w obszarze scalenia są zadrzewienia i zakrzewienia, występujące wzdłuż ciągów komunikacyjnych i rowów melioracyjnych oraz aleje drzew usytuowane obrębnie strefy zabudowy przy głównych drogach wsi. Istniejące szpalery drzew i krzewów mają istotny wpływ na kształtowanie mikroklimatu, poprawę bilansu wody w glebie, zmniejszenie prędkości wiatru oraz przeciwdziałanie tworzeniu się zasp śnieżnych na szlakach komunikacyjnych. Ponadto stanowią naturalne stałe lub czasowe siedliska lokalnych roślin i zwierząt, pełniąc dodatkowo funkcję korytarzy ekologicznych.

Utrzymanie i uzupełnianie istniejących zadrzewień i zakrzaczeń pasmowych jest ważnym zadaniem w sytuacji występowania tendencji zaniku tych zbiorowisk roślinnych, które nie są objęte żadną formą prawnej ochrony.

Podczas realizacji zagospodarowania poscaleniowego w zakresie planowanej modernizacji dróg zaprojektowano jednorzędowe obustronne nasadzenia drzew wzdłuż modernizowanej drogi nr 2 (o łącznej długości 1,88 km) z wyłączeniem odcinków wzdłuż planowanej zabudowy oraz terenów leśnych w części północnej – rys. 12. Przedmiotowa droga jest usytuowana w otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a proponowane zadrzewienia przydrożne drzew gatunków miododajnych będą stanowić urozmaicenie lokalnego krajobrazu i swego rodzaju kompensację przyrodniczą przywracającą równowagę po ewentualnym usunięciu niektórych drzew czy krzewów podczas przebudowy proponowanych dróg. Szczegółowy projekt zadrzewień, które będą się mieściły w liniach rozgraniczających drogi zostanie uwzględniony w opracowanej dokumentacji technicznej. Pozostałe drogi nie wymagają wprowadzania przydrożnego drzewostanu.

VI. PODSUMOWANIE

Charakterystyka obszaru scalenia

Projektowany obszar scalenia obejmuje grunty części wsi o łącznej powierzchni **577,91 ha**. Przedmiotowe tereny zostały zaliczone do obszarów o niekorzystnych warunkach gospodarowania: typ specyficzny strefa nizinna I (niekorzystne warunki o walorach przyrodniczo-turystycznych).

Z obszaru scalenia został wyłączony kompleks gruntów ornych oraz zadrzewionych i zakrzewionych położony w północnej części wsi, bezpośrednio przy granicy z obrębem Rataje, który został włączony do wcześniejszego postępowania scaleniowego tej wsi. Ponadto z obszaru scalenia zostały wyłączone grunty leśne obejmujące południową i wschodnią część obrębu Prawików oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej związane z regulacją rzeki Odry, na których realizowana jest budowa stopnia wodnego „Malczyce” wraz z obiektami towarzyszącymi, a także kompleks łąk usytuowany w południowo-zachodniej części wsi. Ogółem grunty wyłączone z postępowania scaleniowego zajmują powierzchnię 499,73 ha.

W granicach obszaru scalenia znajduje się **544 działek ewidencyjnych**. Powierzchnia użytków rolnych wynosi 481,61 ha, a gruntów leśnych 51,27 ha.

W obszarze scalenia funkcjonuje 37 gospodarstw rolnych, prowadzących działalność rolniczą na 193 działkach o łącznej powierzchni 320,21 ha. W ogólnej liczbie przeważają zdecydowanie gospodarstwa o małym i bardzo małym areale gruntów.

Średnia powierzchnia gospodarstwa w obszarze scalenia wynosi 8,65 ha, a w jego skład średnio wchodzi ponad 5 działek o przeciętnej wielkości wynoszącej 1,66 ha. Największym udziałowcem w strukturze obszarowej w sektorze publicznym jest KOWR, z całkowitym arealem wynoszącym 136,50 ha, co stanowi 23,7% powierzchni obszaru scalenia.

Informacje zawarte w rozdziale IV dotyczącym ustaleń dla obszaru scalenia gruntów wynikających z opracowań planistycznych nie będą realizowane w ramach scalenia gruntów i zagospodarowania poscaleniowego. Zostały one uwzględnione w związku z zapisami Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi „w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania oraz wypłaty pomocy finansowej na operacje typu „Scalanie gruntów”, jako wykazanie zamierzeń planistycznych związanych z przeznaczeniem gruntów na cele inne niż rolne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Prawików oraz SUIKZP dla Miasta i Gminy Wołów. Nie przewiduje się zalesiania gruntów wskazanych w mpzp. Procedura scaleniowa nie będzie naruszała znajdujących się na terenie wsi obszarów historyczno- kulturowych objętych ochroną konserwatorską oraz terenów podlegających ochronie przyrodniczej.

Proponowane do realizacji prace w ramach zagospodarowania poscaleniowego

W ramach zagospodarowania poscaleniowego zostanie zaprojektowana funkcjonalna sieć dróg dojazdowych do rozłogu pól i zabudowań gospodarczych, co w sposób znaczący przyczyni się do zwiększenia efektywności i opłacalności prowadzenia produkcji rolnej. Część z nich o łącznej długości 3,41 km zostanie przebudowana w ramach zagospodarowania poscaleniowego. Na ich poszerzenie należy przeznaczyć dodatkowo 1,14 ha gruntów, które mogą być pozyskane z dróg już zaoranych i przeznaczonych do likwidacji (ogółem 1,91 ha).

Proponowane do likwidacji ciągi komunikacyjne o nawierzchni gruntowej będą wymagały przeprowadzenia prac rekultywacyjnych przed włączeniem ich do sąsiednich kompleksów użytków rolnych. Ostateczny zakres likwidacji dróg będzie uzgodniony na etapie przeprowadzania postępowania scaleniowego. Kształtowanie sieci dróg transportu rolnego 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.

Wzdłuż planowanej do przebudowy drogi nr 2 w jej liniach rozgraniczających przewiduje się wprowadzenie obustronnych jednorzędowych zadrzewień przydrożnych o łącznej długości 1,88 km. Szczegółowe projekty zadrzewień zostaną określone w dokumentacjach projektowych dróg transportu rolnego.

Podczas przeprowadzonej inwentaryzacji terenowej stwierdzono trwale zmiany w strukturze użytkowania gruntów w odniesieniu do zapisów ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków. Dotyczy to gruntów nowych gruntów ornich powstałych z zaoranych łąk i pastwisk o łącznej powierzchni 48,44 ha oraz nowych użytków zielonych – ogółem 20,59 ha. Zmiany dotyczą również nowych terenów zadrzewionych i zakrzewionych, wybudowanego zbiornika wodnego oraz ujawnionych rowów melioracyjnych. Jeżeli będą one miały trwały charakter, konieczne jest przeprowadzenie gleboznawczej klasyfikacji gruntów oraz uaktualnienie wykazem zmian wszystkich stwierdzonych rozbieżności – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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, wprowadzenie zadrzewień liniowych, nastąpi poprawa efektywności gospodarowania, ułatwienie mechanizacji upraw polowych oraz poprawa walorów krajobrazowych wsi, a także przeciwdziałanie zmianom klimatycznym poprzez zwiększenie bioróżnorodności oraz retencji wodnej.

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

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 ograniczy przesiąkanie do gruntu paliw i smarów wyciekających z maszyn rolniczych;
- wprowadzenia zadrzewień przydrożnych przyczyni się do poprawy walorów przyrodniczych i krajobrazowych, wpłynie na ograniczenie siły wiatru i erozji wietrznej oraz lepszy bilans wodny. Zadrzewienia zwiększą bioróżnorodność otaczających obszarów, stając się miejscem schronienia oraz żerowania dziko żyjących zwierząt, ptaków, płazów i owadów.

Granicami obszaru scalenia objęte zostały: Obszar Specjalny Ochrony Ptaków "Łęgi Odrzańskie" (PLB020008), Obszar Specjalny Ochrony Siedlisk "Łęgi Odrzańskie" (PLB020018) oraz Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Zagórzyckie Łąki” PLH020053. W obszarach tych planowane są tylko prace związane z opracowaniem projektu scalenia gruntów. Pozostałe prace zagospodarowania poscaleniowego prowadzone będą poza obszarem objętym ochroną.

W granicach obszaru scalenia znajdują się 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. Zagospodarowanie poscaleniowe prowadzone będzie poza trwałymi użytkami zielonymi wartościowymi pod względem środowiskowym.

Całość przeprowadzonych prac wpłynie pozytywnie na poprawę warunków klimatycznych i środowisko, zwiększy lokalną retencję wodną oraz bioróżnorodność obszaru.

Spis tabel

Tab. 1 Struktura użytkowania gruntów-----	11
Tab. 2 Bonitacja gruntów ornyczych i użytków zielonych-----	14
Tab. 3 Struktura władania gruntami-----	17
Tab. 4 Struktura obszarowa gospodarstw rolnych w obszarze scalenia-----	20
Tab. 5 Rozdrobnienie gruntów gospodarstwach rolnych w obszarze scalenia-----	21
Tab. 6 Struktura obszarowa gospodarstw rolnych różniczan w obszarze scalenia-----	26
Tab. 7 Drogi transportu rolnego nieistniejące w terenie-----	35
Tab. 8 Drogi transportu rolnego przeznaczone do likwidacji-----	36
Tab. 9 Drogi dojazdowe do gruntów rolnych, leśnych i zabudowań gospodarczych planowane do przebudowy-----	38

Spis rysunków

Rys. 1 Granice obszaru scalenia-----	5
Rys. 2 Obszary i obiekty o znaczeniu kulturowym i przyrodniczym-----	9
Rys. 3 Struktura użytkowania gruntów-----	12
Rys. 4 Bonitacja gruntów ornyczych i użytków zielonych-----	15
Rys. 5 Struktura władania gruntami-----	18
Rys. 6 Struktura obszarowa gospodarstw rolnych w obszarze scalenia-----	20
Rys. 7 Rozlóg gruntów własnych w gospodarstwach rolnych o powierzchni do 5 ha-----	23
Rys. 8 Rozlóg gruntów własnych w gospodarstwach rolnych o powierzchni od 5 do 15 ha-----	24
Rys. 9. Rozlóg gruntów własnych w gospodarstwach rolnych o powierzchni powyżej 15 ha-----	25
Rys. 10 Grunty gospodarstw rolnych różniczan-----	27
Rys. 11 Istniejące i planowane zagospodarowanie terenu-----	31
Rys. 12 Planowana sieć drogowa-----	39

Spis fotografii

Fot. 1 Droga do przebudowy nr 1-----	37
Fot. 2 Droga do przebudowy nr 2-----	40
Fot. 3 Droga do przebudowy nr 3-----	40