

3. Sytuacja socjalna i ekonomiczna.

3. 1. Demografia.

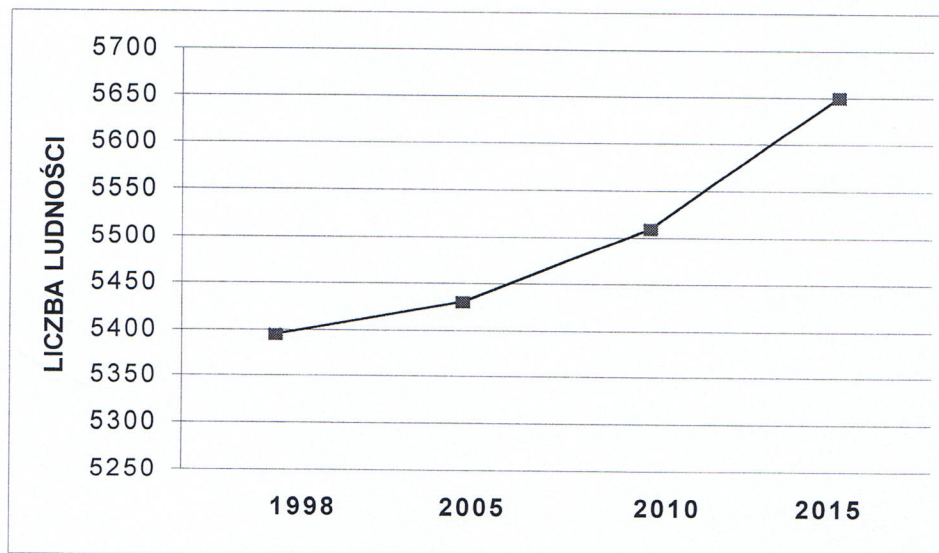
Prognoza, ruch naturalny i wędrówkowy ludności.

Prognoza demograficzna dla Polski, opracowana przez Główny Urząd Statystyczny na lata 1998 – 2030, zakłada spadek ogólnej liczby ludności województwa dolnośląskiego do roku 2015 o około 0,8 % w stosunku do stanu wyjściowego z 1998 roku. Dla powiatu oławskiego przewiduje do roku 2015 wzrost ogólnej liczby mieszkańców o około 1,25 %. Na obszarach wiejskich zakłada się dodatni przyrost naturalny oraz ujemne saldo migracji.

Gmina Domaniów znajduje się w grupie jednostek o najniższym wskaźniku zaludnienia. Spowodowały go znaczne migracje okresu ostatnich 5 lat. Celem zatrzymania liczby mieszkańców, a tym samym osiągnięcia dodatniego wskaźnika przyrostu rzeczywistego ludności, należy stwarzać nowe miejsca pracy. Szczególnie w rolnictwie, dla którego gmina ma dobre warunki oraz w małych zakładach serwisowych je obsługujących.

W końcu 1999 roku gminę Domaniów zamieszkiwało 5371 mieszkańców. Według prognozy na rok 2015 przewiduje się wzrost liczby mieszkańców do około 5650 osób.

RYCINA 13: Prognoza demograficzna dla gminy Domaniów na lata 1999 – 2015.



Na powyższy wynik składa się kilka negatywnych i pozytywnych czynników.

Według przedstawionych prognoz gmina Domaniów pozostanie pod względem struktury mieszkańców jednostką młodą. Do 2015 roku odsetek obywateli przed ukończeniem 25 roku życia nie spadnie poniżej 30 %. W związku z tym z punktu widzenia demografii korzystnie kształtowała się będzie struktura ludności wieku produkcyjnego i nieprodukcyjnego.

TABELA 38: Ludność gminy Domaniów w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym według prognozy na lata 1998 – 2015.

Ludność w wieku:	1998 rok	2005 rok	2010 rok	2015 rok
Przedprodukcyjnym	1541	1520	1598	1695
Produkcyjnym	3087	3258	3306	3277
Poprodukcyjnym	767	652	606	678

Analizując obecną strukturę ludności według wieku można wnioskować, że w ciągu najbliższych lat (do 2005 roku) na rynek pracy wkroczy prawdopodobnie 450, a do 2010 roku następnych 600 mieszkańców. Z bilansu wynika, że po odjęciu liczby osób, które wkroczą w wiek poprodukcyjny bądź odejdą na wcześniejszą emeryturę, należy stworzyć około 200 nowych miejsc pracy. Obecnie gmina nie jest przygotowana ekonomicznie na taką sytuację i prawdopodobnym staje się znaczny wzrost bezrobocia, bądź znaczne ujemne saldo migracji.

Czynniki negatywne, powodujące ograniczenie wzrostu liczby ludności mieszkańców gminy to:

- model rodziny 2 + 1, wynikający z obniżenia wartości współczynnika dzietności; tendencja ta występuje na terenie całej Polski i Europy Zachodniej;
- odpływ do większych ośrodków miejskich ludzi młodych i wykształconych (wiek rozrodczy i produkcyjny) jako migracja zarobkowa.

Wyżej wymienione uwarunkowania spowodowane są głównie kondycją ekonomiczną gminy. Brak atrakcyjnych miejsc pracy dla absolwentów szkół średnich i wyższych jest największym problemem regionów z jedną dominującą funkcją w strukturze gospodarczej.

Czynniki pozytywne, kreujące wzrost liczby mieszkańców gminy to:

- wydłużenie przeciętnego okresu trwania życia;
- większa wartość współczynnika małżeństw oraz dzietności regionów wiejskich;
- wejście w wiek dojrzały osób z wyżu demograficznego, urodzonych w latach 1978 – 1983. Pomiędzy rokiem 2002 – 2010 spowoduje to wzrost urodzeń porównując z analogicznym okresem lat 90 – tych. Liczba ta nie będzie jednak równie wysoka jak pomiędzy 1978 a 1983 rokiem.

Przedstawiona prognoza nie obejmuje trudnego do dokładnego oszacowania ruchu wędrownego. Jeśli sytuacja ekonomiczna gminy nie ulegnie poprawie, możliwy jest odpływ ludności, minimum rzędu kilkunastu osób rocznie.

Wraz ze wzrostem liczby ludności, nieznacznie powiększy się gęstość zaludnienia, z 57 do 60 osób / km².

Struktura wieku ludności.

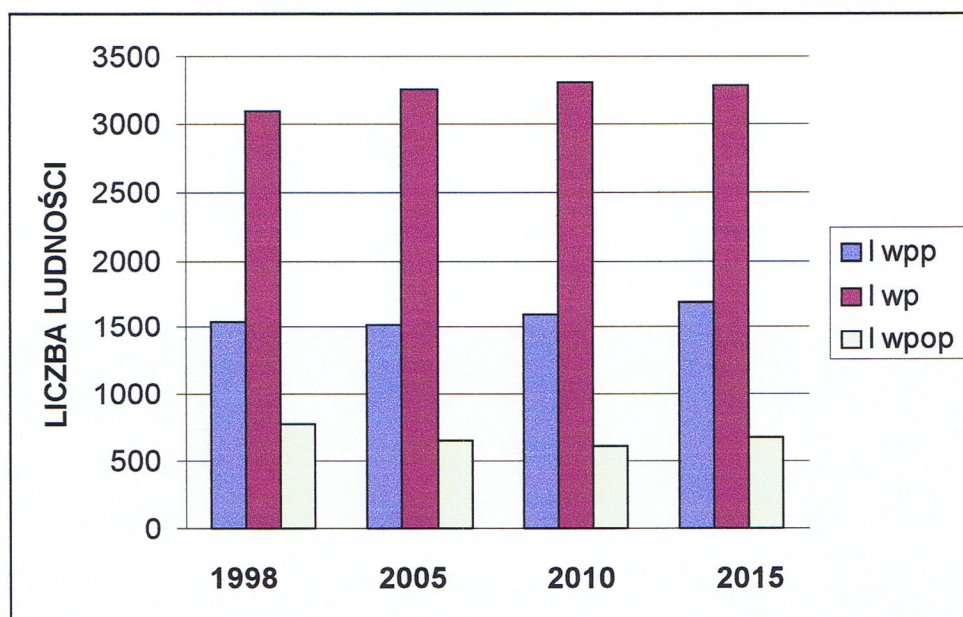
TABELA 36: Gmina Domaniów – prognoza rozkładu ludności według wieku w latach 1998 – 2015.

Grupa wieku	1998 rok	2005 rok	2010 rok	2015 rok
0 – 19	1724	1520	1598	1695
20 – 39	1575	1683	1653	1582
40 – 59	1226	1303	1378	1469
60 – 64	222	272	276	226
65 i więcej	648	652	606	678

TABELA 37: Gmina Domaniów – prognoza struktury ludności według wieku w latach 1998 – 2015.

Grupa wieku	1998 rok	2005 rok	2010 rok	2015 rok
0 – 19	32 %	28 %	29 %	30 %
20 – 39	29 %	31 %	30 %	28 %
40 – 59	23 %	24 %	25 %	26 %
60 – 64	4 %	5 %	5 %	4 %
65 i więcej	12 %	12 %	11 %	12 %

RYCINA 14: Gmina Domaniów – prognoza rozkładu ludności w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym na lata 1998 – 2015.



Na przestrzeni analizowanego okresu współczynnik obciążenia demograficznego będzie się kształtował na bezpiecznym poziomie około 0,70.

TABELA 39: Gmina Domaniów – struktura ludności wieku produkcyjnego i nieprodukcyjnego według prognoz na lata 1998 – 2015.

Ludność w wieku:	1998 rok	2005 rok	2010 rok	2015 rok
Przedprodukcyjnym	32 %	28 %	29 %	30 %
Produkcyjnym	56 %	60 %	60 %	58 %
Poprodukcyjnym	21 %	12 %	11 %	12 %

Za produkcyjny, w przypadku przedstawionych prognoz przyjęto zarówno dla kobiet jak i mężczyzn wiek 19 – 64.

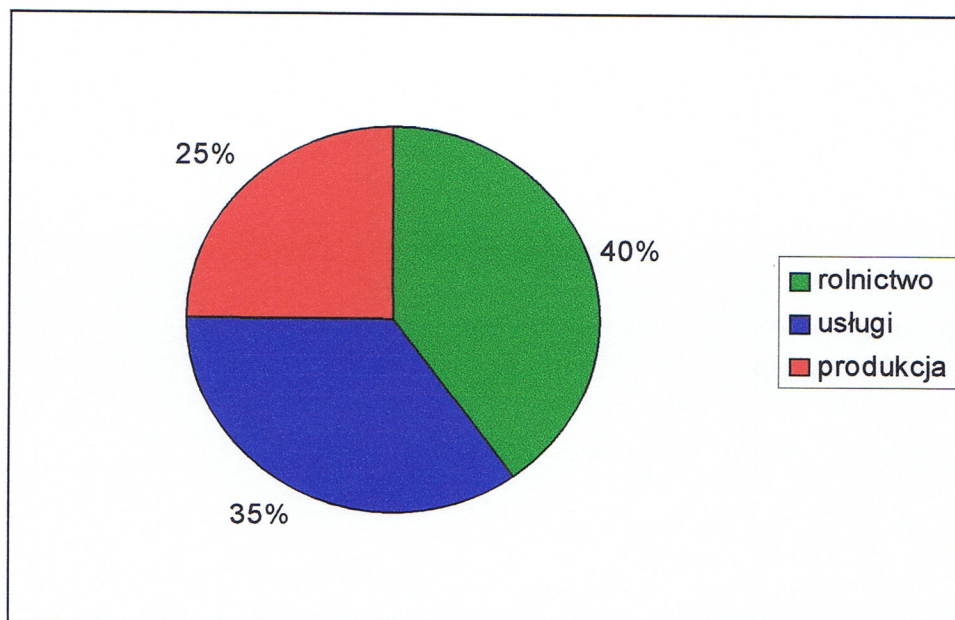
3. 2. Zatrudnienie.

Rynek pracy i zatrudnienie.

Domaniów pozostanie ośrodkiem usługowo – rolniczym, pełniącym rolę gminnego ośrodka administracyjnego o zrównoważonym udziale funkcji miejsca pracy i zamieszkania. Tutaj głównie skupiać się będą miejsca zatrudnienia w sektorze publicznym (administracja, edukacja), usługach (handel, rzemiosło) oraz obsłudze rolnictwa. W pozostałych sołectwach większość ludności nadal będzie utrzymywać się z rolnictwa (uprawy, hodowla, gospodarstwa ekologiczne) oraz towarzyszących mu działalności. Oczekuje się, że lokalizacja węzła autostradowego Brzezimierz

wraz z odpowiednim zagospodarowaniem przyległych do niego terenów umożliwi powstanie nowych miejsc pracy w sektorze produkcyjnym i usługach.

RYCINA 15: Prognozowany rozkład zatrudnienia według sektorów gospodarki narodowej w gminie Domaniów do roku 2015.



Powyższa rycina przedstawia pożądany dla rozwoju gminy rozkład zatrudnienia mieszkańców według poszczególnych sektorów gospodarki narodowej:

- I sektor (rolnictwo i leśnictwo) – 40 %;
- II sektor (przemysł, górnictwo i kopalnictwo) – 25 %;
- III sektor (szeroko pojęta działalność usługowa) – 35 %.

Oczekiwany odsetek zatrudnionych w pierwszym sektorze gospodarki narodowej jak na obecne standardy europejskie i wkrótce ogólnopolskie utrzymywał się będzie na wysokim poziomie. Związane jest to z wybitnie rolniczym charakterem gminy, a przede wszystkim z możliwościami jakie są do wykorzystania w tym potencjale. Na terenie samorządu powinny funkcjonować średniej i dużej wielkości, nowoczesne gospodarstwa rolne oraz zakłady przetwórstwa rolnego, umożliwiające uzyskiwanie korzystnych wyników ekonomicznych.

W najbliższych latach gmina przewiduje wzrost znaczenia funkcji produkcyjnych i usługowych, co wiąże się z lokalizacją na jej terenie węzła autostradowego Brzezimierz. Na pracę oczekują 10 – 19 letni mieszkańcy wkraczający w wiek produkcyjny oraz ci, którzy okażą się zbędni dla rolnictwa.

Osiągnięcie powyżej określonych parametrów wydaje się być możliwe poprzez preferowanie rozwoju inicjatywy prywatnej, opartej o małe rodzinne przedsiębiorstwa oraz rozwijanie kontaktów gospodarczych i pozyskiwanie inwestorów krajowych a także zagranicznych.

Bezrobocie.

Brak miejsc pracy jest obecnie jednym z ważniejszych wyzwań dla gminy. Oprócz 377, bezrobotnych zarejestrowanych 31 XII 2000 roku, oczekującym problemem jest zbliżający się wyż demograficzny w wieku produkcyjnym. Natychmiastowe stworzenie kilkuset miejsc pracy, oparte tylko ośrodki własne gminy, jest praktycznie niemożliwe.

Zakładając utrzymanie się na obecnym poziomie zrównoważonego rozwoju gospodarczego Polski, a wraz z nim województwa dolnośląskiego, odsetek bezrobotnych kształtujący się na poziomie zbliżonym do 5 – 7 % będzie możliwy do osiągnięcia dopiero po 2010 roku.

Szansę na poprawę sytuacji upatruje się w znalezieniu grupy inwestorów strategicznych, mogących zatrudnić kilkuset pracowników. Gmina posiada teren i warunki infrastrukturalne do przyjęcia niezbędnych zamierzeń.

Istotnym czynnikiem prowadzącym do ograniczenia bezrobocia może być właściwe wykorzystanie oraz propagowanie na arenie krajowej i międzynarodowej położenia gminy. Okolice Domaniowa wiążą swoją przyszłość przede wszystkim z efektywnym rolnictwem, bliskością Wrocławia oraz autostradą.

3. 3. Aktywności społeczno – gospodarcze.

Działalności produkcyjne.

Poza rolnictwem gmina zainteresowana jest rozwojem funkcji produkcyjnych. Lokalizacja węzła autostradowego Brzezimierz na międzynarodowej trasie, umożliwia tworzenie nowych, pozarolniczych form aktywności gospodarczych, w powiązaniu z węzłami komunikacyjnymi.

Władze gminy zainteresowane są rozwojem ekonomicznym i oczekują na propozycje potencjalnych inwestorów. W związku z tym wokół węzła Brzezimierz przewiduje się utworzenie uruchamianej etapowo strefy produkcyjno – usługowej o powierzchni 173 hektarów oraz na północ od Wierzbna o areale 64 ha. Potencjalni inwestorzy musieliby dostosować się do wymogów środowiska naturalnego gminy i prowadzić działalność proekologiczną. Gmina stosuje preferencje w postaci zwolnienia z podatku gruntowego. Na pozostałych terenach wiejskich nie przewiduje się rezerwacji terenów pod działalność gospodarczą. Ponadto należy wspierać rozwój małych i średnich prywatnych podmiotów gospodarczych, powstających w wyniku zaangażowania własnych kapitałów.

Usługi.

Charakterystyczny w ostatnich 30 latach XX wieku dla krajów wysoko rozwiniętych proces serwicyzacji gospodarki, postępuje w Polsce od 10 lat. Rośnie odsetek zatrudnionych w III sektorze gospodarki narodowej. Dogodne położenie geograficzne gminy powoduje, że pożądany staje się rozwój sektora usług: gastronomicznych, sportowych, rekreacyjnych i obsługi transportu.

Handel, gastronomia, rzemiosło.

W związku z zaplanowaniem wokół węzła autostradowego Brzezimierz strefy aktywności produkcyjno – usługowej oraz punktu poboru opłat za korzystanie z trasy A 4, zwiększy się ilość placówek usługowych. Na tym obszarze powinny funkcjonować obiekty oferujące obsługę transportową (stacje paliw, punkty serwisowe itp.) oraz gastronomiczną.

Ludność gminy Domaniów nadal będzie korzystać z usług ponadpodstawowych zlokalizowanych w siedzibie powiatu - Oławie oraz stolicy województwa – Wrocławiu.

Na terenie wiejskich jednostek osiedleńczych wskazane jest modernizowanie obecnie funkcjonujących i lokalizowanie nowych sklepów o małej powierzchni handlowej oraz wspieranie działalności rzemiosła usługowego. Zalecane jest wzbogacenie funkcji gastronomicznych. W tym celu należy wykorzystać między innymi istniejące obiekty pałacowe.

Służba zdrowia i opieka socjalna.

Charakteryzująca gminy wiejskie województwa dolnośląskiego niska liczba ludności powoduje, że także w gminie Domaniów całość infrastruktury służby zdrowia składa się z dwóch instytucji lekarza rodzinnego i sprywatyzowanego Niepublicznego Ośrodka Zdrowia. Mieszkańcy samorządu nadal będą korzystać z medycznych usług specjalistycznych w Oławie oraz Wrocławiu.

Obecny stan jest wystarczający z punktu widzenia potrzeb, toteż nie przewiduje się rozbudowy istniejących obiektów.

Uwzględniając problem wzrostu bezrobocia w latach 1998 – 2000 należy mieć na uwadze możliwość zwiększenia się liczby osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej: zasiłków stałych, okresowych oraz jednorazowych.

Szkolnictwo.

Ze względu na przewidywany mniejszy przyrost młodzieży wieku szkolnego, planuje się uszczuplenie obecnej sieci szkolno – oświatowej.

Docelowo funkcjonować mają tylko:

- Szkoła Podstawowa i Gimnazjum w Domaniowie;
- Szkoła Podstawowa oraz filia Gimnazjum z Domaniowa we Wierzbnie.

Opuszczone obiekty należy przekształcić na cele usług komercyjnych. Naukę na średnim i wyższym szczeblu młodzież w dalszym ciągu będzie pobierać w placówkach zlokalizowanych na terenie Oławy, Strzelina oraz Wrocławia.

Ważnym przedsięwzięciem jest budowa przyszkolnej sali gimnastycznej w Domaniowie. Obiekt wzbogaci możliwości rozwoju kultury fizycznej wśród miejscowej młodzieży i stworzy szansę na wykorzystanie jej w celach komercyjnych.

Tak kształtująca się sieć oświatowa spełniać będzie długofalowe potrzeby gminy. W związku z tym nie przewiduje się rezerwacji terenów pod nowe obiekty szkolne.

Kultura.

Obecny charakter oraz zakres usług świadczonych przez Gminny Ośrodek Kultury w Domaniowie jest wystarczający z punktu widzenia potrzeb. Należy utrzymać stan wyposażenia Biblioteki Publicznej oraz dążyć do wzbogacenia oferty i połączenia działalności instytucji kulturalnych z innymi rodzajami aktywności. Szczególnie w dziedzinie rekreacji, handlu czy gastronomii.

Celem wzbogacenia życia kulturalnego gminy proponuje się opracowanie kalendarium cyklicznych imprez oraz promowanie miejscowego środowiska twórczego.

Gmina zamierza przeznaczyć do sprzedaży świetlice w mniejszych sołectwach, z przeznaczeniem na cele kulturalne. Nie istnieje potrzeba budowy nowych lub rozbudowy obiektów funkcjonujących. Studium nie przewiduje przeznaczenia nowych obszarów na cele kulturalne.

Sport i turystyka.

Działania samorządu będą się koncentrować wokół rozwoju oraz upowszechniania na terenie gminy różnych form rekreacji. Planowane realizacje to przede wszystkim modernizacja i aktywizacja bazy sportowo – wypoczynkowej.

Zlokalizowane w sołectwach obiekty, takie jak: pawilony sportowe, boiska piłkarskie itp. spełniają funkcje centrów kultury fizycznej. Aby uatrakcyjnić korzystanie z tych miejsc trzeba przeprowadzić ich remonty oraz modernizacje.

Wskazane jest wprowadzanie funkcji turystycznych do obiektów zabytkowych. Przede wszystkim poprzez adaptacje zespołów parkowo – pałacowych, dworów i zabudowań folwarcznych na hotele, zajazdy lub pensjonaty z towarzyszącymi im

ośrodkami sportów jeździeckich. Aby wykorzystać istniejący potencjał tych obiektów należy doskonalić ich standard, dostosować infrastrukturę do wymogów architektonicznych, ekologicznych oraz ogólnych uwarunkowań ładu przestrzennego.

Mając na uwadze przede wszystkim aktywizację obecnie istniejącego potencjału, nie przewiduje się rezerwacji terenów pod budowę nowych obiektów sportowo – rekreacyjnych

Rolnictwo i leśnictwo.

Rolnictwo.

Udział użytków rolnych, wynoszący 90,86 % powierzchni ogólnej gminy, ich wysoka jakość (90 % gruntów ornych od I do III klasy bonitacyjnej) oraz wysoki wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej (107,5 punktu według IUNG w Puławach), lokuje samorząd w obszarze o bardzo korzystnych warunkach dla rozwoju intensywnej produkcji i przetwórstwa rolno – spożywczego. Dodatkowym czynnikiem sprzyjającym jest bliskie położenie chłonnego rynku zbytu – aglomeracji wrocławskiej.

Duże rozdrobnienie gospodarstw indywidualnych oraz stosunkowo znaczny udział sektora publicznego w strukturze własności użytków rolnych powoduje, że należy przyspieszyć tempo restrukturyzacji sektora rolniczego, celem poprawy struktury agrarnej gospodarstw.

Warunkiem rozwoju obszarów wiejskich jest nadanie im wielofunkcyjnego charakteru poprzez kompleksową modernizację. Należy zmieniać strukturę gospodarstw oraz tworzyć nowe miejsca pracy w przetwórstwie rolno – spożywczym i innych gałęziach związanych z otoczeniem rolnictwa: działalności produkcyjnych, usługach oraz handlu. W tym celu postuluje się aktywizację zabudowań po byłych PGR – ach. Ponadto odpowiednią bazę na rozwój tych funkcji posiadają sołectwa: Domaniów, Polwica, Wierzbno.

Spełnienie wyżej wymienionych warunków wymaga dużych nakładów na modernizację i powstanie nowych urządzeń infrastruktury technicznej, zwłaszcza w zakresie: telekomunikacji, kanalizacji i oczyszczaniu ścieków.

Obecnie zdecydowana większość mieszkańców gminy utrzymuje się z pracy na roli. Restrukturyzacja znacznie zmniejszy zatrudnienie w tym sektorze. Według założeń do około 40 %. Sytuacja będzie wymagała stworzenia dla mieszkańców wsi nowych miejsc pracy poza rolnictwem. Proces musi być rozłożony w czasie od 10 do 15 lat i dostosowany do możliwości ekonomicznych gminy, państwa oraz sytuacji społecznej sołectw.

Aby osiągnąć wyżej wymienione cele należy:

- ochraniać grunty rolne poprzez pozostawienie w produkcji rolniczej gruntów wysokiej jakości, pozostałe nie gwarantujące uzyskania opłacalnych plonów tereny przeznaczyć na inne cele, np. pod zalesienia. Będzie to skutkowało przeobrażeniem i uatrakcyjnieniem krajobrazu;
- poprawić efektywność gospodarki rolnej poprzez dostosowanie kierunków produkcji do warunków naturalnych oraz istniejącej bazy skupu, przechowywania i przetwórstwa;
- podnosić wiedzę zawodową rolników;
- poprawić obsługę rolnictwa i wsi;
- promować inne niż tradycyjna produkcja działalności, czyli między innymi rolnictwo ekologiczne, przetwórstwo;
- rozwijać sieć działalności usługowej na rzecz ludności wiejskiej w celu likwidacji bezrobocia na wsi;
- stosować zasady polityki socjalnej wobec gospodarstw niekonkurencyjnych, nie gwarantujących opłacalności produkcji, z wykorzystaniem ich zasobów dla wzmocnienia gospodarstw rozwojowych;
- promować produkcję mleczarską, rozwijając gospodarstwa hodowlane odpowiedniej wielkości i wydajności, odpowiadające normom międzynarodowym;
- usprawnić system skupu i przetwórstwa płodów rolnych;
- tworzyć podwaliny pod system regionalnego hurtu rolnego;
- rozwijać sieć infrastruktury technicznej;

Na obszarze gminy Domaniów istnieje potrzeba wykonania prac drenarskich na obszarze 6111 ha. Długość sieci rowów melioracyjnych wymagających odbudowy wynosi 72 km, a konserwacji 34,7 km.

TABELA 40: Gmina Domaniów – potrzeby inwestycji w zakresie melioracji.

Miejscowość	Potrzeby wykonania prac drenarskich w ha	Sieć rowów melioracyjnych wymagających odbudowy w km	Sieć rowów melioracyjnych wymagających konserwacji w km
1	2	3	4
Brzezimierz	0	0	0
Chwastnica	38	0,6	0
Danielowice	26	0,9	0
Domaniów	784	7,7	7,7
Domaniówek	0	0	0
Gęsice	124	1,4	1,3
Gostkowice	168	2,4	0
Goszczyna	118	0,8	0,7
Grodziszowice	253	3,0	1,1
Janków	308	1,1	3,8
Kończyce	455	4,0	4,1

1	2	3	4
Kuchary	316	3,5	0
Kuny	0	0	0
Kurzątkowice	209	4,1	0
Pełczyce	103	0,6	0
Piskorzów	368	3,7	3,8
Piskorzówek	354	4,0	3,9
Polwica	603	6,4	1,4
Radłowice	191	3,0	1,1
Radoszkowice	150	1,6	1,9
Skrzypnik	355	2,0	1,5
Swojków	109	0,4	0,3
Teodorów	574	15,0	0
Wierzbno	233	2,3	2,3
Wyszkowice	272	3,7	0

W celu ochrony gruntów oraz krajobrazu gminy Studium przewiduje całkowity zakaz zabudowy obszarów przeznaczonych pod użytkowanie rolnicze.

Leśnictwo.

Nadleśnictwo Oława z siedzibą w Bystrzycy nie planuje realizacji programu zwiększania lesistości na terenie gminy Domaniów.

W ramach ochrony naturalnego środowiska należy wprowadzać pasy zieleni wysokiej prostopadłe do kierunku przeważających wiatrów.

Celem ochrony walorów krajobrazowych gminy Studium przewiduje całkowity zakaz zabudowy obecnych gruntów leśnych.

3. 4. Gospodarka mieszkaniowa.

Na terenie gminy obowiązuje zabudowa wolnostojąca typu wiejskiego. Wielkość działek kształtuje się w granicach od 1000 do 2000 m². Dla utrzymania obecnej charakterystyki gminy, nową zabudowę mieszkaniową oraz gospodarczą należy kreować nawiązując do dziś istniejącej. Wymagane są budynki z użytkowym poddaszem i dachem spadowym, krytym dachówką.

Celem polepszenia warunków zamieszkania ludności gminy według europejskich podstawowych norm zamieszkania, zakłada się osiągnięcie wskaźników przedstawionych w tabeli 41.

TABELA 41: Wskaźniki porównawcze Gminy Domaniów z europejskimi podstawowymi normami standardu zamieszkania:

Wyszczególnienie	Wskaźniki zachodnioeuropejskie	Dane gminy z 1998 roku
Ilość osób / mieszkanie	2,80 – 3,00	3,84
Ilość osób / izbę	0,50 – 0,75	0,99
Powierzchnia użytkowa w m ² / osobę	25 – 30	19,30
Powierzchnia użytkowa m ² / mieszkanie	75 – 80	74,10

Osiągnięcie zbliżonych parametrów będzie procesem długofalowym. Ich realizację przewiduje się po 2010 roku. Aby dostosować się do podstawowych standardów europejskich norm zamieszkania muszą nastąpić procesy:

- zwiększenia powierzchni użytkowej o około 5 m² na mieszkanie (średnio o 7 %);
- wzrostu powierzchni użytkowej w ilości od 6 do 11 m² na osobę (przeciętnie o około 50 %);
- ograniczenia liczby mieszkańców przypadających na izbę w granicach od 25 do 50 %;
- zmniejszenia ilości osób na mieszkanie (średnio o około 25 %).

Poza zapewnieniem każdemu gospodarstwu domowemu zakwaterowania o odpowiednim standardzie, należy wyposażyć go w pełny zakres urządzeń infrastruktury technicznej.

Studium utrzymuje ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Mając na uwadze wysoki stopień wypełnienia dotychczasowych terenów oraz potrzeby mieszkańców wynikające między innymi ze złego stanu obecnej substancji, przewiduje się przeznaczenie pod zabudowę zagrodową i jednorodziną następujących obszarów:

- Radłowice – 0,8 ha;
- Wierzbno – 6 ha;
- Polwica – 2 ha;
- Domaniów – 6 ha;
- Kończyce – 2 ha;
- Goszczyna – 2,5 ha;
- Piskorzówek - 2 ha;
- Piskorzów - 1 ha;
- Skrzypnik - 3 ha;
- Wyszkowice - 2 ha;
- Swojków - 2 ha;
- Brzezimierz - 1 ha.

Powyższe, oraz rezerwa z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi wydzielenie docelowo około od 150 do 200 działek budowlanych o śred-

niej powierzchni od 1500 do 2000 m², zakładając że 10 % terenu będzie wykorzystane pod infrastrukturę techniczną i społeczną.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wydzielonych obszarach rozwojowych mogą być wydawane po:

- opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- wydaniu pozwoleń na co najmniej 80 % planowanej zabudowy etapu poprzedniego;
- zapewnieniu możliwości podłączeń do dróg i sieci infrastruktury technicznej, zwłaszcza kanalizacji sanitarnej.

Opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów rozwojowych winny uwzględnić:

- pełną analizę ekonomiczną dla spełnienia wymogu art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;
- wymóg scalenia i podziału nieruchomości na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24.03.1998 roku (Dz. U. nr 44 poz. 262) o scalaniu i podziale nieruchomości;
- skalę rekomendowaną 1 : 1000;
- precyzyjne ustalenia odnośnie form, kształtów oraz typu zabudowy, włącznie z elementami „małej architektury”, zieleni, kolorystyki, materiałów konstrukcyjno – elewacyjnych a także detali.

Aby uniknąć rozproszenia i rabunkowej gospodarki przestrzenią, Studium nie przewiduje przeznaczenia nowych obszarów mieszkaniowych pozostałych sołectw gminy. Dopuszczalna jest tam rozbudowa i modernizacja istniejących obiektów oraz zabudowa odtworzeniowa w granicach istniejących działek. Uzasadnione przypadki umożliwiają zabudowę uzupełniającą w granicach istniejącego zainwestowania. Studium nie przeznacza terenów pod budownictwo wielorodzinne.

Ze względu na przewidywany niski przyrost ludności, przedstawione powyżej plany rozwoju gospodarki mieszkaniowej w pełni zapewnią każdej rodzinie możliwość lokalizacji i budowy własnego domu na terenie gminy na perspektywę kilkunastu lat.