



# PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA

UZASADNIENIE

Wrocław 2026 r.

**Wykonawca:**



LEMITOR Ochrona Środowiska Sp. z o.o.

ul. Jana Długosza 40

51-162 Wrocław

**Zespół autorski:**

mgr inż. Przemysław Lewicki

mgr inż. Patrycja Graba

dr Paweł Binkiewicz

mgr inż. Wiktoria Hądzlik

mgr inż. Barbara Kaleta

mgr inż. Krzysztof Kapral

mgr Lidia Kasperczyk

mgr inż. Marta Olechowska

dr inż. Krzysztof Papuga

mgr inż. Dominika Sobocińska

mgr inż. Katarzyna Stadnik

mgr inż. Agnieszka Szczęsna

mgr inż. Aleksandra Twardygrosz

mgr inż. Joanna Woźniak

mgr Zuzanna Szymków

## SPIS TREŚCI

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | WPROWADZENIE .....   | 5  |
| 2.     | PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM .....  | 6  |
| 3.     | PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM .....  | 13 |
| 4.     | PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM .....   | 16 |
| 5.     | SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY .....  | 18 |
| 5.1.   | POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO .....   | 18 |
| 5.2.   | USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA .....  | 21 |
| 5.3.   | TERENY, OBSZARY LUB OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .....  | 24 |
| 5.3.1  | Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....  | 24 |
| 5.3.2  | Obszary szczególnego zagrożenia powodzią .....   | 26 |
| 5.3.3  | Obszary gruntów zmeliorowanych .....   | 28 |
| 5.3.4  | Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy   | 30 |
| 5.3.5  | Strefy ochronne ujęć wody .....  | 31 |
| 5.3.6  | Obszary ochronne zbiorników wód śródłądowych .....   | 32 |
| 5.3.7  | Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....  | 32 |
| 5.3.8  | Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji .....   | 33 |
| 5.3.9  | Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej .....   | 34 |
| 5.3.10 | Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ..... | 34 |
| 5.3.11 | Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne .....   | 54 |
| 5.3.12 | Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....   | 55 |
| 5.3.13 | Obszary ograniczonego użytkowania .....  | 57 |
| 5.3.14 | Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....   | 57 |
| 5.3.15 | Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....   | 58 |
| 5.3.16 | Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....  | 61 |
| 5.3.17 | Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne .....  | 61 |
| 5.3.18 | Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .  | 64 |
| 5.3.19 | Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego .....   | 64 |

## PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 5.4.  | SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH<br>OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ<br>Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU ..... | 65 |
| 5.4.1 | Istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej .....  | 65 |
| 5.4.2 | Istniejące i planowane obiekty infrastruktury transportowej.....  | 68 |
| 5.4.3 | Istniejące i planowane obiekty infrastruktury technicznej.....  | 70 |
| 5.5.  | SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE<br>KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH.....  | 74 |
| 5.6.  | SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO .....  | 75 |
| 5.7.  | SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ<br>MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....   | 76 |
| 6.    | SPIS AKTÓW PRAWNYCH .....   | 79 |
| 7.    | SPIS RYSUNKÓW .....   | 80 |

## 1. WPROWADZENIE

*Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* [1], wprowadziła obowiązek sporządzania **planów ogólnych gmin** – aktów prawa miejscowego, obejmujących cały obszar gmin i sporządzanych w formie cyfrowej. Plan ogólny zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na podstawie planu ogólnego sporządzane będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz wydawane decyzje lokalizacyjne, tj. decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W związku z powyższym, uchwałą nr LVI/512/24 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Żórawina, Rada Gminy podjęła decyzję o rozpoczęciu prac nad tym dokumentem.

Dokument powstał zgodnie z aktualnym stanem prawnym, w szczególności na podstawie przepisów art. 13a-13i *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], a także w oparciu o przepisy wykonawcze, w tym:

- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* [3];
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* [4].

Zgodnie z art. 13h *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Zakres i forma uzasadnienia zostały precyzyjnie określone w przepisach ustawowych.

Celem opracowania Planu Ogólnego Gminy Żórawina jest zapewnienie spójnych, przejrzystych i długofalowych ram prowadzenia lokalnej polityki przestrzennej. Dokument ten stanowi podstawowe narzędzie kształtowania ładu przestrzennego na poziomie gminnym, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców, uwarunkowań środowiskowych, społecznych i gospodarczych, a także zgodności z dokumentami strategicznymi na poziomie regionalnym.

## 2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z art. 13 c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2], obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ);
- 4) strefa usługowa (SU);
- 5) strefa gospodarcza (SP);
- 6) strefa produkcji rolniczej (SR);
- 7) strefa infrastrukturalna (SI);
- 8) strefa zieleni i rekreacji (SN);
- 9) strefa cmentarzy (SC);
- 10) strefa górnictwa (SG);
- 11) strefa otwarta (SO);
- 12) strefa komunikacyjna (SK).

W procesie sporządzania planu ogólnego gminy dokonano szczegółowej analizy przestrzennej, mającej na celu wyznaczenie stref planistycznych w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2], strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 (tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), wyznacza się w pierwszej kolejności:

- na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które przewidują przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej;
- w wyznaczonych w planie ogólnym obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ);
- na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Gmina Żórawina jest częściowo pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które przewidują funkcje mieszkaniowe. Na tych obszarach wyznaczono odpowiednie strefy planistyczne, zgodnie z ich przeznaczeniem. Strefy mieszkaniowe wyznaczono dodatkowo na terenach już zabudowanych budynkami o funkcji mieszkaniowej jak również w ramach

zidentyfikowanego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) dla obszarów nadających się, aby pełnić w przyszłości funkcję mieszkaniową. Dla powyższych terenów wyznaczono w planie **strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ).**

W celu spełnienia wymogu określonego w art. 13d ust. 2 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], przeprowadzono obliczenia dotyczące chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach planistycznych.

Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* [3] **chłonność terenów niezabudowanych**, w tym luk w istniejącej zabudowie oblicza się w następujących strefach:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ);
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ);

uwzględniając :

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami.

Do obliczenia chłonności wykorzystano następujący wzór:

$$CH = \frac{P \times U \times I \times W}{M}$$

gdzie:

- P – oznacza **powierzchnię terenów niezabudowanych**, w tym luk w istniejącej zabudowie.

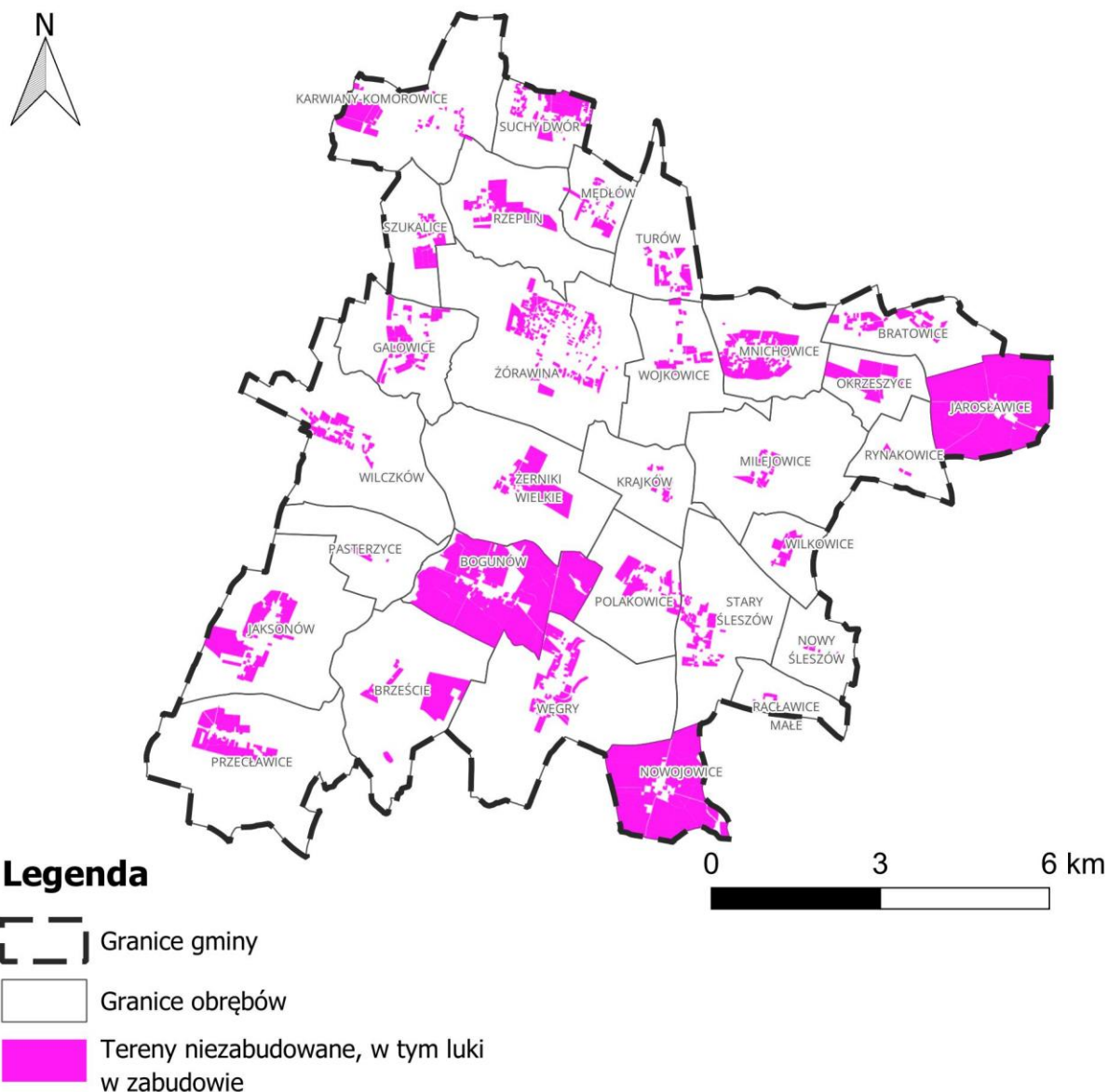
## PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

Poniższa tabela przedstawia obliczone powierzchnie:

| <i>Strefa</i> | <i>Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m<sup>2</sup>]</i> |
|---------------|--|
| <i>SW</i>     | 421 325  |
| <i>SJ</i>     | 4 216 049  |
| <i>SZ</i>     | 13 061 204   |

Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie przedstawia poniższy rysunek.

## PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE



Rysunek 1 Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych, w tym luki w zabudowie na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne)

- U – oznacza udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej.

Do obliczenia chłonności wprowadzono parametr U - udział powierzchni zabudowy, obrazujący zależność pomiędzy powierzchnią zabudowy, a innymi funkcjami występującym w danej strefie, między innymi zielenią, ciekami wodnymi, drogami.

- I – oznacza wskaźnik intensywności zabudowy.

## PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

Biorąc pod uwagę przyjęty parametr maksymalnej intensywności zabudowy w danej strefie planistycznej jak również wiejski charakter gminy do obliczeń przyjęto intensywność zabudowy z podziałem na rodzaj strefy:

- $I = 0,8$  dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- $I = 0,4$  dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- $I = 0,4$  dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.
- $W$  – oznacza udział powierzchni budynków mieszkalnych w stosunku do pozostałych budynków.

Wskaźnik udziału powierzchni budynków mieszkalnych w stosunku do powierzchni pozostałych budynków w ramach zabudowy mieszkaniowej, obrazuje związek między powierzchnią zabudowy, a powierzchnią użytkową funkcji mieszkaniowej. W praktyce oznacza to, że wskaźnik  $W$  pozwala oszacować występowanie budynków towarzyszących (budynki gospodarcze, garaże, budynki usługowe) w strefach z zabudową mieszkaniową.

- $M$  - oznacza **prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań** w gminie na jednego mieszkańca.

Przyjęte parametry przedstawia poniższa tabela:

| <i>Strefa</i> | <i>U – udział powierzchni zabudowy</i> | <i>I - Wskaźnik intensywności zabudowy</i> | <i>W - Wskaźnik udziału budynków mieszkalnych do pozostałych budynków</i> |
|---------------|--|--|---|
| SW            | 0.9                                    | 0.8  | 0.8   |
| SJ            | 0.9                                    | 0.4  | 0.6   |
| SZ            | 0.9                                    | 0.4  | 0.4   |

W celu obliczenia chłonności w poszczególnych strefach z zabudową mieszkaniową wyliczono łączną powierzchnię użytkową mieszkań dla całej gminy.

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| <i>Strefa</i> | <i>Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m<sup>2</sup>]</i> | <i>U – Udział powierzchni zabudowy</i> | <i>I - Wskaźnik intensywności zabudowy</i> | <i>W - Wskaźnik udziału budynków mieszkalnych do pozostałych budynków</i> | <i>Powierzchnia użytkowa mieszkań</i> |
|---------------|--|--|--|---|---------------------------------------|
| SW            | 421 325  | 0.9                                    | 0.8  | 0.8   | 242 683,200                           |
| SJ            | 4 216 049  | 0.9                                    | 0.4  | 0.6   | 910 666,584                           |
| SZ            | 13 061 204   | 0.9                                    | 0.4  | 0.4   | 1 880 813,376                         |

Łączna wartość powierzchni użytkowej wynosi = 3 034 163,160 m<sup>2</sup>.

Obliczoną wartość podzielono przez przyjętą prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, która wynosi **54,8 m<sup>2</sup>** (patrz: rozdział 5.7 uzasadnienia).

$$CH = \frac{3\,034\,163,160}{54,8}$$

$$CH = 55\,368 \text{ osób}$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami **chłonność** wynosi **55 368 osób**, natomiast jak wskazano w rozdziale 5.7. uzasadnienia, **zapotrzebowanie na nową zabudowę** w gminie wyniosło **8 606 osób**.

Zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2] suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Wyniki obliczeń wykazują, że **chłonność** wynosi **643,4 %** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, a więc zgodnie art. 13d ust. 3 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2] jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, w związku z czym **wyznaczenie dodatkowych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową na pozostałych obszarach gminy nie jest dopuszczalne**.

Wyznaczenie pozostałych stref planistycznych zostało przeprowadzone w sposób zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz efektywnego wykorzystania istniejących zasobów przestrzennych. Podstawą analizy, oprócz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego były dane z rejestru ewidencji gruntów i budynków, przeprowadzona

inwentaryzacja w terenie oraz wnioski złożone w procedurze, w których postulowano o przeznaczenie terenów pod strefy planistyczne umożliwiające realizację funkcji innych niż mieszkaniowe.

Zidentyfikowano więc obszary o przeznaczeniu pod zabudowę usługową, produkcyjną i rolniczą.

**Strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP) i strefy produkcji rolniczej (SR)** zlokalizowano głównie na terenach przeznaczonych na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach z istniejącą zabudową usługową, produkcyjną oraz zabudową związaną z produkcją w gospodarstwach rolnych. Dodatkowe duże, nowe strefy gospodarcze zostały wyznaczone również w centralnej części gminy w otoczeniu autostrady A4.

Ponadto w planie ogólnym wyznaczono **strefy cmentarzy (SC)** na terenach zajętych przez cmentarze, a także **strefy zieleni i rekreacji (SN)** dla terenów dla których planuje się przeznaczenie pod zieleni urządzoną i rekreację.

Na terenie gminy Żórawina wyznaczono także **strefę górnictwa (SG)**, zlokalizowana jest ona w otoczeniu udokumentowanego złoża kopalin znajdującego się w gminie sąsiedniej na skutek wniosku złożonego w ramach procedury sporządzania planu ogólnego.

Zdecydowaną większość powierzchni gminy stanowią **strefy otwarte (SO)** – obejmujące grunty rolne (z zakazem zabudowy), lasy, tereny zieleni naturalnej, cieki wodne i obszary komunikacji.

Jako **strefy komunikacji (SK)** zakwalifikowano tereny autostrady A4, istniejących dróg głównych oraz niektórych zbiorczych jak również tereny komunikacji kolejowej i szynowej.

W planie wyznaczono **strefy infrastrukturalne (SI)** na terenach zajętych przez istniejące lub planowane tereny infrastruktury technicznej. Dodatkowo, w ramach stref infrastrukturalnych (SI) oznaczono ważniejsze drogi niższego rzędu. Takie podejście pozwoliło na lepsze zobrazowanie układu komunikacyjnego gminy – widoczna jest struktura przestrzenna, stanowiąca istotny element powiązań funkcjonalnych jednostek osadniczych.

Na terenie gminy Żórawina w ramach planu ogólnego nie planuje się lokalizacji terenów elektrowni wiatrowych, wodnych oraz biogazowni. Wyjątek stanowi obszar istniejącej biogazowni w obrębie Żerniki Wielkie gdzie tereny biogazowni są dopuszczone. Pozostałe rodzaje odnawialnych źródeł energii (tereny elektrowni słonecznych, tereny elektrowni geotermalnych) są dopuszczone w planie ogólnym gminy Żórawina.

Dodatkowo w ramach planu ogólnego gminy Żórawina nie wyznaczono **strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH)**.

Podsumowując, wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym gminy Żórawina zostało przeprowadzone w sposób zgodny z przepisami prawa, oparty na analizach przestrzennych

i uwarunkowaniach lokalnych. Celem przyjętych rozwiązań jest zapewnienie ładu przestrzennego, efektywnego wykorzystania dostępnych zasobów przestrzeni oraz wspieranie zrównoważonego rozwoju gminy.

### 3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

W granicach gminy Żórawina **wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)**, natomiast w związku z wiejskim charakterem gminy **nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej**.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* [4].

W procesie tym wykorzystano dane pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym:

- bazę danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB);
- bazę obiektów topograficznych (BDOT), o szczególności zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000 oraz w skalach 1:10 000–1:100 000 zgodnie z § 1 ust. 2 *rozporządzenia*.

Przygotowanie poprawnej, wejściowej warstwy z wyselekcjonowanymi budynkami było niezbędnym krokiem do automatycznego wyznaczenia OUZ w dedykowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii wtyczce APP2 (w programie QGIS).

Budynki, na podstawie których wyznacza się OUZ, musiały posiadać określone, wyselekcjonowane symbole wg Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 *ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej* [5], zgodnie z §1 ust.1 pkt 1 *Rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* [4]:

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101;
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103;
- c) budynki biurowe o symbolu 105;
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106;
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107;
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109;
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110.

## PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określono zgrupowania nie mniej niż 5 wyżej wymienionych typów budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajdował się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. W ten sposób wyznaczony został bazowy obszar uzupełnienia zabudowy obejmujący obszar o łącznej powierzchni: 669,27 ha.

Na podstawie paragrafu 1 ust. 4 oraz ust. 5 wyżej wymienionego *rozporządzenia* [3], bazowy OUZ został poddany dalszej modyfikacji, uwzględniając lokalne uwarunkowania przestrzenne oraz potrzeby społeczno-gospodarcze gminy. Elementem modyfikacji było rozszerzenie obszaru, który powstał w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-5 *rozporządzenia* [3]. Zgodnie z paragrafem 1 ust. 5, rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, dopuszczone jest nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

$P_p$  – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic;

$P_b$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3;

$P_u$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

$$P_p = 25 \% * (11\,977\,840,98 - 6\,692\,747,43) = 1\,321\,273,39 \text{ m}^2$$

Na podstawie powyższego wzoru wyliczono, że w gminie Żórawina można rozszerzyć obszar o łącznej powierzchni nie przekraczającej **132,13 ha**.

Rozszerzeń obszaru OUZ dokonano na terenach przygotowanych do zabudowy, tj. charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej. W pierwszej kolejności OUZ rozszerzano na tereny niezabudowane zlokalizowane pomiędzy istniejącą zabudową w granicach jednostki osadniczej oraz tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.

Mając na uwadze ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz określone przepisami limity dozwolonej powierzchni rozszerzenia OUZ, działki położone w znacznym oddaleniu od istniejącej zabudowy nie mogły zostać uwzględnione w ramach OUZ.

Rozszerzenie OUZ miało na celu:

- umożliwienie wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sąsiedztwie obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;

## PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

- ułatwienie procesów inwestycyjnych poprzez brak potrzeby uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I–III na wyznaczonych OUZ w przypadku stwierdzenia nieważności obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dostosowanie granic OUZ do istniejących warunków terenowych oraz potrzeb społeczno-gospodarczych gminy.

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie w §1 ust. 2 pkt 6 rozporządzenia [3], na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast, rozszerzenie granic bazowych obszarów uzupełnienia zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych [20]. W związku z powyższym na gruntach chronionych, które były zlokalizowane w odległości większej niż 50 m od dróg publicznych obszar uzupełnienia zabudowy nie podlegał rozszerzeniom.

Oprócz omówionych wyżej rozszerzeń, modyfikacja granic obszarów uzupełnienia zabudowy polegała również na ograniczeniu zasięgu wyznaczonego automatycznie, bazowego obszaru uzupełnienia zabudowy, poprzez wyłączenie z niego terenów, które ze względu na swoje przeznaczenie, sposób zagospodarowania lub uwarunkowania przestrzenne nie spełniają funkcji obszarów przeznaczonych do uzupełnienia zabudowy.

W szczególności z obszaru uzupełnienia zabudowy wyłączono:

- części działek drogowych, zlokalizowanych w strefie SK oraz strefach SI, dla których brak jest przesłanek do obejmowania ich obszarem uzupełnienia zabudowy,
- działek, które jedynie w niewielkich fragmentach zostały pokryte bazowym obszarem uzupełnienia zabudowy, a przez brak możliwości nieograniczonego rozszerzania niemożliwe było przeznaczenie ich na cele budowlane w większym zakresie - fragmentaryczne objęcie obszarem uzupełnienia zabudowy nie stwarzałoby realnych możliwości realizacji inwestycji, w szczególności ze względu na niewystarczającą powierzchnię, brak dostępu do drogi publicznej lub niekorzystne proporcje terenu.

Dokonane rozszerzenia i ograniczenia miały na celu uporządkowanie i uszczegółowienie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, tak aby obejmowały one wyłącznie tereny faktycznie predysponowane do dalszego zagospodarowania, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz ograniczania rozpraszania zabudowy.

#### 4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], gminne standardy urbanistyczne obejmują **gminny katalog stref planistycznych** oraz fakultatywnie mogą obejmować **gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej**.

W ramach opracowywania planu ogólnego dokonano ustaleń w zakresie **gminnego katalogu stref planistycznych**, który stanowi obowiązkowy element gminnych standardów urbanistycznych.

W katalogu tym określono:

- **profile funkcjonalne** dla każdej strefy planistycznej;
- **wartości parametrów urbanistycznych** w odniesieniu do stref planistycznych wskazanych w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 *ustawy* [2], tj. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** dla stref wymienionych w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 *ustawy* [2].

|    | Nazwa strefy  | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalna wysokość zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
|----|---|--|------------------------------|--|---|
| 1  | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną | ●  | ●                            | ●                                      | ● 30%   |
| 2  | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną | ●  | ●                            | ●                                      | ● 30%   |
| 3  | strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową                  | ●  | ●                            | ●                                      | ● 30%   |
| 4  | strefa usługowa   | ●  | ●                            | ●                                      | ● 30%   |
| 5  | strefa gospodarcza  | ●  | ●                            | ●                                      | ● 20%   |
| 6  | strefa produkcji rolniczej                                  | ●  | ●                            | ●                                      | ● 30%   |
| 7  | strefa infrastrukturalna                                    | ○  | ○                            | ○                                      | ● 20%   |
| 8  | strefa zieleni i rekreacji                                  | ○  | ○                            | ○                                      | ● 50%   |
| 9  | strefa cmentarzy  | ○  | ○                            | ○                                      | ● 30%   |
| 10 | strefa górnictwa  | ○  | ○                            | ○                                      | ○   |
| 11 | strefa otwarta  | ○  | ○                            | ○                                      | ○   |
| 12 | strefa komunikacyjna  | ○  | ○                            | ○                                      | ○   |

● parametr obowiązkowy

○ parametr fakultatywny

Zgodnie z § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758, ze zm.): „W przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić

wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.”

W związku z powyższym w planie ogólnym w kilku przypadkach ustalono niższe wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niż przedstawia powyższa tabela, gdyż dla tych terenów wartości takie zostały określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego co pozostaje w pełnej zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

W niniejszym planie ogólnym **nie ustalono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej**, co wynika ze specyfiki gminy wiejskiej oraz ograniczeń systemowych i funkcjonalnych w zakresie dostępności tej infrastruktury.

Zgodnie z art. 13i ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], gminne standardy urbanistyczne mogą obejmować standardy dostępności infrastruktury społecznej – nie jest to jednak obowiązek. W przypadku gmin wiejskich ustalanie takich standardów często nie jest możliwe do skutecznego wdrożenia ze względu na:

- **rozproszony charakter osadnictwa**, co powoduje znaczne odległości między poszczególnymi miejscowościami, a co za tym idzie – trudności w spełnieniu określonych progów dostępności;
- **niższą gęstość zaludnienia** i związany z tym ograniczony potencjał inwestycyjny w infrastrukturę społeczną;
- **dominującą funkcję rolniczą** wielu terenów, która wyklucza koncentrację zabudowy wymagającą określonych poziomów obsługi;
- **brak lokalizacji niektórych typów obiektów infrastruktury społecznej**, takich jak np. domy kultury, biblioteki, posterunki policji czy ambulatoria POZ w większości mniejszych miejscowościach.

Z tych względów ustalono, że przyjęcie takich standardów mogłoby skutkować błędną oceną rzeczywistych możliwości inwestycyjnych gminy lub stwarzać iluzję równomiernej dostępności usług publicznych, co w warunkach wiejskich byłoby niemożliwe do zagwarantowania w sposób przestrzennie i finansowo racjonalny.

## 5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Plan ogólny gminy uwzględnia szereg uwarunkowań wpływających na kierunki i możliwości rozwoju przestrzennego. Przeanalizowano dokumenty strategiczne gminy, jak również ustalenia dokumentów ponadlokalnych takich jak plan zagospodarowania przestrzennego województwa, które miały wpływ na planowane przeznaczenia terenów.

**Uwarunkowania środowiskowe** obejmują m.in. obszary objęte ochroną przyrody, zagrożenia powodziowe, tereny górnicze, złoża kopalin, a także obszary o wysokiej wartości krajobrazowej. Plan zakłada ochronę tych terenów poprzez odpowiednie ograniczenia funkcji i parametrów zabudowy.

**Uwarunkowania funkcjonalne** wynikają z rozmieszczenia istniejącej infrastruktury technicznej, transportowej i społecznej. W planie ogólnym zapewniono zgodność z planowanymi inwestycjami oraz wykluczono lokalizacje zabudowy kolidującej z ochroną zasobów naturalnych czy walorami kulturowymi.

Dzięki uwzględnieniu powyższych uwarunkowań, plan ogólny stanowi narzędzie zrównoważonego i odpowiedzialnego rozwoju gminy.

### 5.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Gmina Żórawina rozpoczęła proces opracowywania Strategii Rozwoju Gminy Żórawina 2023–2030, jednak dokument ten do tej pory nie został uchwalony. Projekt ww. Strategii zakłada następujące cele strategiczne:

- Cel strategiczny 1: Wzmocnienie konkurencyjności gminy wraz z zapewnieniem wysokiej jakości życia;
- Cel strategiczny 2: Poprawa jakości i dostępności usług publicznych;
- Cel strategiczny 3: Rozwój terytorialnie zrównoważony.

Zapisy oraz ustalenia przyjęte w ramach planu ogólnego gminy Żórawina bezpośrednio korespondują z celami strategicznymi wyznaczonymi w ramach „Strategii Rozwoju Powiatu Wrocławskiego 2030”. Poniżej przedstawiono cele strategiczne wyznaczone w Strategii wraz z ich celami operacyjnymi:

- Cel strategiczny 1: Ochrona środowiska i krajobrazu w Powiecie Wrocławskim
  - Cel operacyjny 1.3. Ochrona zasobów wody i wspieranie gospodarki wodno-ściekowej;
  - Cel operacyjny 1.4. Ochrona i promocja zasobów krajobrazowych i przyrodniczych.

## PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

- Cel strategiczny 2: Innowacyjna i konkurencyjna gospodarka Powiatu Wrocławskiego
  - Cel operacyjny 2.1. Tworzenie warunków dla nowych inwestycji i rozwoju przedsiębiorczości;
  - Cel operacyjny 2.3. Tworzenie dogodnych warunków dla rozwoju konkurencyjnego rolnictwa.
- Cel strategiczny 3: Rozwój układu komunikacji drogowej transportu
  - Cel operacyjny 3.1. Poprawa stanu technicznego i bezpieczeństwa dróg powiatowych;
  - Cel operacyjny 3.2. Powiązanie powiatowego systemu komunikacji drogowej i transportu z systemem Wrocławia i Aglomeracji Wrocławskiej.
- Cel strategiczny 4: Kształtowanie zrównoważonego rozwoju społecznego i integracji lokalnej:
  - Cel operacyjny 4.1. Wysoka jakość kształcenia i dostosowanie działań edukacyjnych do zmieniających się uwarunkowań społeczno-gospodarczych;
  - Cel operacyjny 4.3. Ograniczenie obszarów wykluczenia społecznego i likwidacja barier izolacji społecznej;
  - Cel operacyjny 4.7. Sprzyjanie konkurencyjności rynku pracy.

Gmina Żórawina, jako część Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego (WrOF 2050), uczestniczy w realizacji Strategii Rozwoju Ponadlokalnego dla Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego. Określa ona cele i wizję rozwoju obszaru oraz planowane projekty integrujące jednostki samorządowe. Projekty te koncentrują się na poprawie jakości życia mieszkańców oraz rozwoju społeczno-gospodarczym i środowiskowym, obejmując m.in. wzrost dostępności usług publicznych, wzrost oferty mieszkaniowej, usprawnienie i transformacja miasta w kierunku „smart city”. Dokument zawiera następujące cele strategiczne i operacyjne:

- Cel strategiczny 1: Wysoka jakość życia oraz zapewnienie możliwości rozwoju aktywności mieszkańców
  - Cel operacyjny 1.3. Zwiększony dostęp do szerokiej oferty mieszkaniowej;
  - Cel operacyjny 1.5. Atrakcyjne, dostępne i bezpieczne przestrzenie publiczne.
- Cel strategiczny 2: Konkurencyjna i innowacyjna gospodarka
  - Cel operacyjny 2.1. Innowacyjna gospodarka;
  - Cel operacyjny 2.2. Zrównoważony i dostosowany do potencjałów rozwój funkcji gospodarczej;
  - Cel operacyjny 2.3. Rozwinięta funkcja turystyczna;
  - Cel operacyjny 2.4. Bezpieczeństwo i samowystarczalność energetyczna;
  - Cel operacyjny 2.5. Bezpieczeństwo i samowystarczalność wodna.

- Cel strategiczny 3: Zachowana spójność i dobry
  - Cel operacyjny 3.1. Dobry stan środowiska;
  - Cel strategiczny 3.2. Spójność przyrodnicza i wysoka bioróżnorodność;
  - Cel strategiczny 3.3. Adaptacja do zmian klimatu.
- Cel strategiczny 4: Funkcjonalna i bezpieczna przestrzeń do życia
  - Cel operacyjny 4.1. Funkcjonalny system transportowy;
  - Cel operacyjny 4.2. Zintegrowane pozwolenie przestrzenne;
  - Cel operacyjny 4.3. Zwiększone bezpieczeństwo oraz wzmocniona obrona cywilna.

Założenia przyjęte w planie ogólnym gminy Żórawina wspierają dążenie w kierunku wizji rozwoju gminy oraz uwzględniają uwarunkowania w obszarze poszczególnych celów strategicznych wymienionych powyżej. Wizja rozwoju gminy stanowi projekcję, opis pożądanego stanu rzeczywistości lokalnej w perspektywie 2030 roku i brzmi ona następująco: *Gmina Żórawina w 2030 roku zwiększyła swoją populację. Z gminy o wiejskim charakterze przekształciła się w obszar podmiejski, zarówno dzięki rozwojowi zabudowy, jak i wykształceniu nowych funkcji centrotwórczych.* Nadrzędnym celem rozwoju gminy, czyli jej misją jest: *Gmina Żórawina rozwija się zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz zachowania ładu przestrzennego w odpowiedzi na postępującą suburbanizację.*

---

#### SPOSÓB UWZGLĘDNIANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY OKREŚLONEJ W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

W projekcie planu ogólnego **uwzględniono kluczowe ustalenia i cele strategii**, w tym:

- rozwój funkcji mieszkaniowej w sposób zrównoważony – nowe tereny zabudowy jednorodzinnej planowane są głównie jako kontynuacja istniejących układów osadniczych, w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), co przeciwdziała rozpraszaniu i chroni wartości krajobrazowe oraz rolnicze;
- uwzględnienie potrzeby rozwoju odnawialnych źródeł energii (OZE), w szczególności instalacji fotowoltaicznych poprzez dopuszczenie lokalizacji ich na obszarze gminy;
- dbałość o wysoką jakość życia mieszkańców poprzez wyznaczenie w planie ogólnym stref usługowych, które w przyszłości mogą być przeznaczone na usługi publiczne, które poprawią jakość życia mieszkańców gminy Żórawina;
- wspieranie rozwoju turystyki i rekreacji w gminie poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) z zakazem zabudowy na terenach o wysokich walorach krajobrazowych.

## 5.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego został przyjęty Uchwałą Nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. 2020.4036).

W ramach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego wyznaczono następujące cele polityki przestrzennej:

1. Zapewnienie warunków zrównoważonego i równomiernego rozwoju społeczno-gospodarczego poprzez funkcjonalne kształtowanie hierarchicznej sieci osadniczej gwarantującej dostęp do usług i rynku pracy;
2. Racjonalny i zrównoważony sposób wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu;
3. Zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przez struktury przestrzenne odporne na zmiany klimatu, zagrożenia naturalne i pochodzące z działalności człowieka;
4. Dobra dostępność transportowa i sprawne systemy infrastruktury transportowej.

Gmina Żórawina została zakwalifikowana jako miejski obszar funkcjonalny ośrodka wojewódzkiego – m. Wrocław, strefa I. W odniesieniu do Gminy Żórawina wskazano następujące kierunki działania:

- Kierunek: Zwiększenie sprawności systemu komunikacyjnego i transportu zbiorowego we WrOF:
  - spójna multimodalna sieć transportowa w ramach węzła miejskiego sieci TEEN-T, umożliwiająca sprawne powiązania WrOF z najważniejszymi aglomeracjami Europy;
  - ukształtowanie spójnej i funkcjonalnej promienisto-pierścieniowej sieci drogowej;
  - zwiększenie długości sieci transportu zbiorowego, rowerowego i pieszego;
  - wzrost ilości obwodnic zmniejszających ilość obszarów zurbanizowanych narażonych na niekorzystne oddziaływanie ruchu tranzytowego;
  - skoordynowany, spójny i bezpieczny system tras rowerowych we WrOF zintegrowany z transportem zbiorowym;
  - spadek udziału transportu indywidualnego na rzecz transportu zbiorowego wraz z systemowymi rozwiązaniami integrującymi ruch pieszego, rowerowy, środki transportu zbiorowego oraz transport indywidualny.
- Kierunek: Zapewnienie wysokiej jakości życia i inwestowania, przy zachowaniu wysokich wartości i cech krajobrazu kulturowego WrOF:
  - ograniczenie wprowadzania nowego zainwestowania na tereny otwarte, poprzez efektywne wykorzystanie terenów już zagospodarowanych;

## PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

- zwiększenie koordynacji rozwoju osadnictwa z możliwościami rozwojowymi sieciowych systemów infrastruktury technicznej wpływających na poziom życia;
  - wzrost atrakcyjności środowiska zamieszkania, rozumianej jako upowszechnienie dostępności do podstawowych usług publicznych, w tym terenów codziennej rekreacji, a także do przystanków i węzłów transportu zbiorowego w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania;
  - skuteczna ochrona i poprawa stanu założeń przestrzennych, obiektów i zespołów zabytkowych przez stosowanie takich form ochrony zabytków, jak pomniki historii i parki kulturowe;
  - atrakcyjnie zlokalizowane i uzbrojone tereny inwestycyjne przyciągające inwestorów zewnętrznych i tworzących trwale miejsca pracy w szczególności w branżach o największym potencjale rozwoju.
- Kierunek: Skuteczna ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych i racjonalnie wykorzystywanie zasobów:
    - sprawnie funkcjonujący system ekologiczny oparty o istniejące obszary chronione, korytarze ekologiczne, elementy zielonej infrastruktury, elementy zieleni miejskiej i tzw. zielonych pierścieni wokół miast oraz ekosystemów wodnych, leśnych i tzw. terenów otwartych;
    - zapewnienie spójności systemu przyrodniczego Wrocławia i jego otoczenia poprzez wykorzystanie istniejących obszarów chronionych w granicach miasta, systemu zieleni miejskiej, dolin rzecznych, lasów oraz istniejących i planowanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia klinów zieleni, tworząc docelowo przyrodniczy układ pierścieniowoklinowy;
    - zmniejszenie presji inwestycyjnej na obszary szczególnie cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym;
    - utrzymanie istniejących walorów krajobrazowych, m.in. poprzez wzmocnienie roli obszarów chronionego krajobrazu, w tym powoływanie nowych obszarów chroniących krajobraz – np. w oparciu o przebieg najważniejszych korytarzy ekologicznych.
  - Kierunek: Kształtowanie struktury osadniczej WrOF w sposób umożliwiający zabezpieczenie przed skutkami zmian klimatu oraz negatywnymi skutkami działalności człowieka:
    - zwiększenie gęstości zaludnienia w otoczeniu stacji i przystanków kolejowych oraz pętli tramwajowych;

- ograniczenie wprowadzania nowego zainwestowania na tereny otwarte, poprzez efektywne wykorzystanie terenów już zagospodarowanych oraz kształtowanie i rozwijanie zwartych struktur osadniczych;
- skoordynowany rozwój struktur osadniczych z dostępem do systemów infrastruktury technicznej, zapewniający optymalne koszty rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz warunki życia mieszkańców;
- kształtowanie struktur osadniczych w sposób minimalizujących zużycie energii niezbędnej do ich obsługi oraz sprawnie funkcjonująca sieć energetyczna, zapewniająca efektywne zaopatrzenie w ciepło, ograniczająca koszty produkcji i zużycia energii, a także wpływ systemów grzewczych na stan jakości powietrza i zdrowie mieszkańców.

---

#### SPOSÓB UWZGLĘDNIANIA USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

W celu zapewnienia spójności z ustaleniami planu województwa, plan ogólny gminy Żórawina uwzględnia te priorytety poprzez:

- ograniczenie zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) w rejonach o niedostatecznym wyposażeniu w infrastrukturę społeczną oraz komunikacyjną, co sprzyja efektywnemu wykorzystaniu terenów już zagospodarowanych oraz powstrzymuje niekontrolowaną rozbudowę na terenach otwartych;
- ochronianie obszarów o wysokim potencjale glebowym (użytki rolne klasy I-III) i nieprzeznaczanie ich na cele nierolnicze, z wyjątkiem terenów już zainwestowanych lub znajdujących się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), do których stosuje się przepis art. 7 ust. 2a ustawy [15];
- wspieranie rozwoju turystyki i rekreacji - obiekty użyteczności publicznej jak również związane z rekreacją i turystyką (parki, pałace, świetlice, boiska sportowe) zostały umieszczone w strefach zieleni i rekreacji jak również strefach usługowych;
- dostosowanie struktury stref planistycznych do charakteru środowiskowego gminy.

Plan ogólny gminy Żórawina został sporządzony w sposób spójny z polityką przestrzenną województwa dolnośląskiego, uwzględniając uwarunkowania lokalne oraz zadania rządowe i samorządowe wskazane w planie województwa, z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju oraz wspierania funkcji turystycznej gminy.

**5.3. TERENY, OBSZARY LUB OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

**5.3.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny**

W granicach gminy Żórawina występują formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2024 r. [6]. Ich rozmieszczenie oraz opis przedstawia poniższa tabela oraz rysunek.

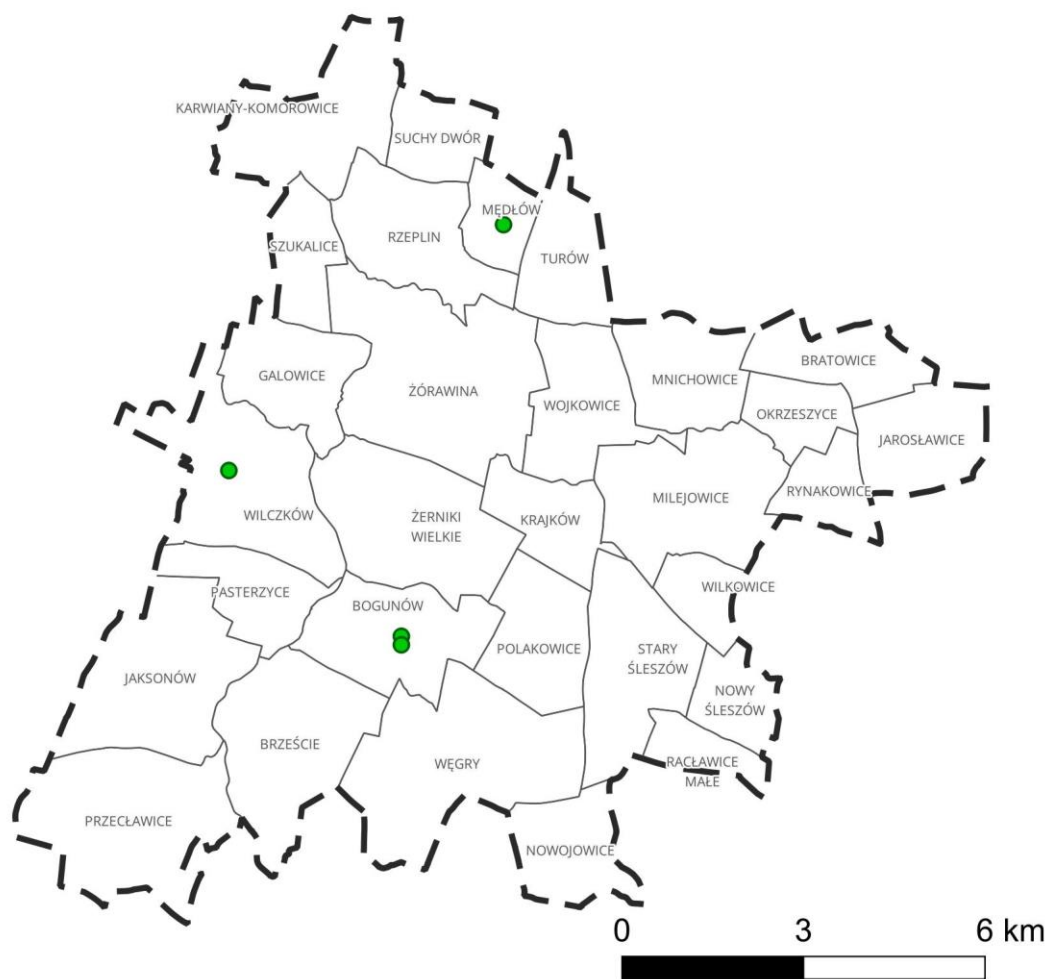
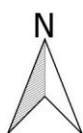
Tabela 1 Formy ochrony przyrody na obszarze Gminy Żórawina<sup>1</sup>

| Kod                               | Forma ochrony   | Nazwa                            | Data ustanowienia | Opis  |
|-----------------------------------|-----------------|----------------------------------|-------------------|---|
| PL.ZIPOP.1393.PP.022<br>3092.2528 | Pomnik przyrody | Wilczek                          | 21.12.2004 r.     | Typ pomnika: Jednoobiektowy<br>Rodzaj tworu: drzewo<br>Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i><br>Wysokość [m]: 21<br>Pierśnica [cm]: 115<br>Obwód [cm]: 361<br>Położenie: Wilczków, przy ul. Kopernika, obok sklepu  |
| PL.ZIPOP.1393.PP.022<br>3092.2529 | Pomnik przyrody | Nie nadano nazwy w akcie prawnym | 22.11.2011 r.     | Typ pomnika: Jednoobiektowy<br>Rodzaj tworu: drzewo<br>Gatunek drzewa: Platan klonolistny - <i>Platanus xacerifolia</i><br>Wysokość [m]: 28<br>Pierśnica [cm]: 207<br>Obwód [cm]: 650<br>Położenie: Bogunów, w parku, niecałe 150 m od ul. Konopnickiej, w sąsiedztwie innego pomnikowego platana |
| PL.ZIPOP.1393.PP.022<br>3092.2530 | Pomnik przyrody | Nie nadano nazwy w akcie prawnym | 22.11.2011 r.     | Typ pomnika: Jednoobiektowy<br>Rodzaj tworu: drzewo<br>Gatunek drzewa: Platan klonolistny - <i>Platanus xacerifolia</i><br>Wysokość [m]: 27<br>Pierśnica [cm]: 186<br>Obwód [cm]: 584<br>Położenie: Bogunów, w parku, niecałe 150 m od ul. Konopnickiej, w sąsiedztwie innego pomnikowego platana |
| PL.ZIPOP.1393.PP.022<br>3092.2531 | Pomnik przyrody | Nie nadano nazwy w akcie prawnym | 18.08.2012 r.     | Typ pomnika: Jednoobiektowy<br>Rodzaj tworu: drzewo<br>Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>  |




<sup>1</sup> <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/> (dostęp: 21.05.2025)

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Kod | Forma ochrony | Nazwa | Data ustanowienia | Opis   |
|-----|---------------|-------|-------------------|--|
|     |               |       |                   | Wysokość [m]: 16<br>Pierśnica [cm]: 103<br>Obwód [cm]: 324<br>Położenie: Mędłów, na skrzyżowaniu ul. Dębowej z ul. Długopolską |



**Legenda**

-  Granice gminy
-  Granice obrębów
-  Pomniki przyrody

Rysunek 2 Formy ochrony przyrody na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne)

---

### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA FORM OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULIN

Zgodnie z przedstawionymi danymi, na terenie gminy występują 4 pomniki przyrody. W celu zapewnienia realizacji celów ochrony przyrody plan ogólny gminy Żórawina uwzględnia występowanie form ochrony przyrody poprzez odpowiednie wyznaczenie stref planistycznych.

Dla obszarów objętych formami ochrony przyrody:

- wyznaczono strefy planistyczne, które są zgodne z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo stanem faktycznym. Dokładne zapisy o sposobie chronienia pomników przyrody powinny być zawarte w MPZP.

#### 5.3.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

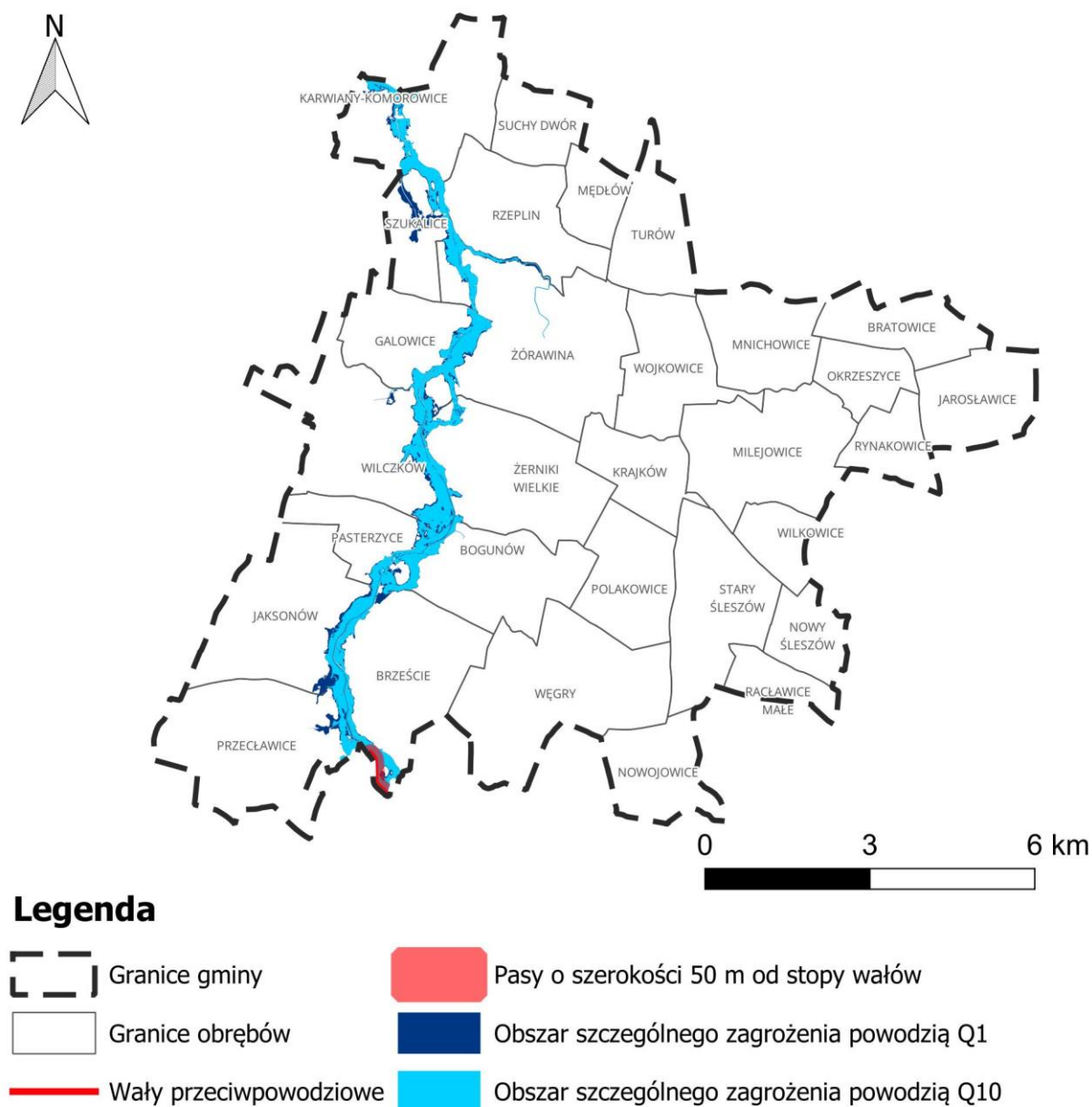
Zgodnie z art. 16 pkt 34 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* [7] obszary szczególnego zagrożenia powodzią to:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- c) obszary między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne;
- d) pas techniczny.

Na terenie gminy Żórawina występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które zlokalizowane są w rejonie rzeki Ślęzy, znajdującej się we wschodniej części gminy, obejmując następujące miejscowości, idąc od południa: Przeclawice, Brzeście, Jaksonów, Bogunów, Pasterzyce, Żerniki Wielkie, Wilczków, Żórawina, Galowice, Szukalice, Rzeplin, Karwiany-Komorowice. W południowej części gminy, w rejonie miejscowości Brzeście wzdłuż wałów wyznaczony jest pas o szerokości 50 m od stopy wałów.

Na terenie gminy występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
  - o obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, raz na 100 lat;
  - o obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, raz na 10 lat.
- wał przeciwpowodziowy.



Rysunek 3 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne)

### SPOSÓB UWZGLĘDNIANIA OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały uwzględnione poprzez:

- wprowadzenie dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (1% oraz 10%) oraz obszarów położonych 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych strefy otwartej (SO) z zakazem zabudowy, z wyjątkiem już istniejącej zabudowy lub terenów uwzględnionych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

- w odniesieniu do terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub produkcyjną, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zastosowano podejście mające na celu konieczność ograniczenia dalszego rozwoju zabudowy. Przeprowadzono proces defragmentacji tych obszarów, polegający na wydzieleniu nowej strefy, której zasięg odpowiadał granicom obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Dla części terenów, które obecnie są już zagospodarowane ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie odzwierciedlającym aktualne zagospodarowanie terenu (zablokowanie dalszej zabudowy). Dla części terenów, które jeszcze nie zostały zagospodarowane ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy równy 0%;
- dla stref zieleni i rekreacji, wyznaczonych na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią z profilu dodatkowego wykluczono teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, tereny usług nauki, teren usług edukacji oraz teren usług zdrowia i pomocy społecznej, w celu ograniczenia negatywnych skutków zalania wodami powodziowymi obiektów planowanych do realizacji oraz zwiększono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej – obszary te nie zostały objęte nowymi strefami z zabudową, poza terenami już zagospodarowanymi.

Zapisy planu ogólnego gminy Żórawina uwzględniają ograniczenia wynikające z występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Ustalenia planu ogólnego wykluczają realizację nowej zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Przyjęte rozwiązania zapewniają zgodność Planu z przepisami prawa, zmniejszają ryzyko strat powodziowych, a także służą bezpieczeństwu mieszkańców i ochronie mienia, wpisując się w zasadę zrównoważonego rozwoju.

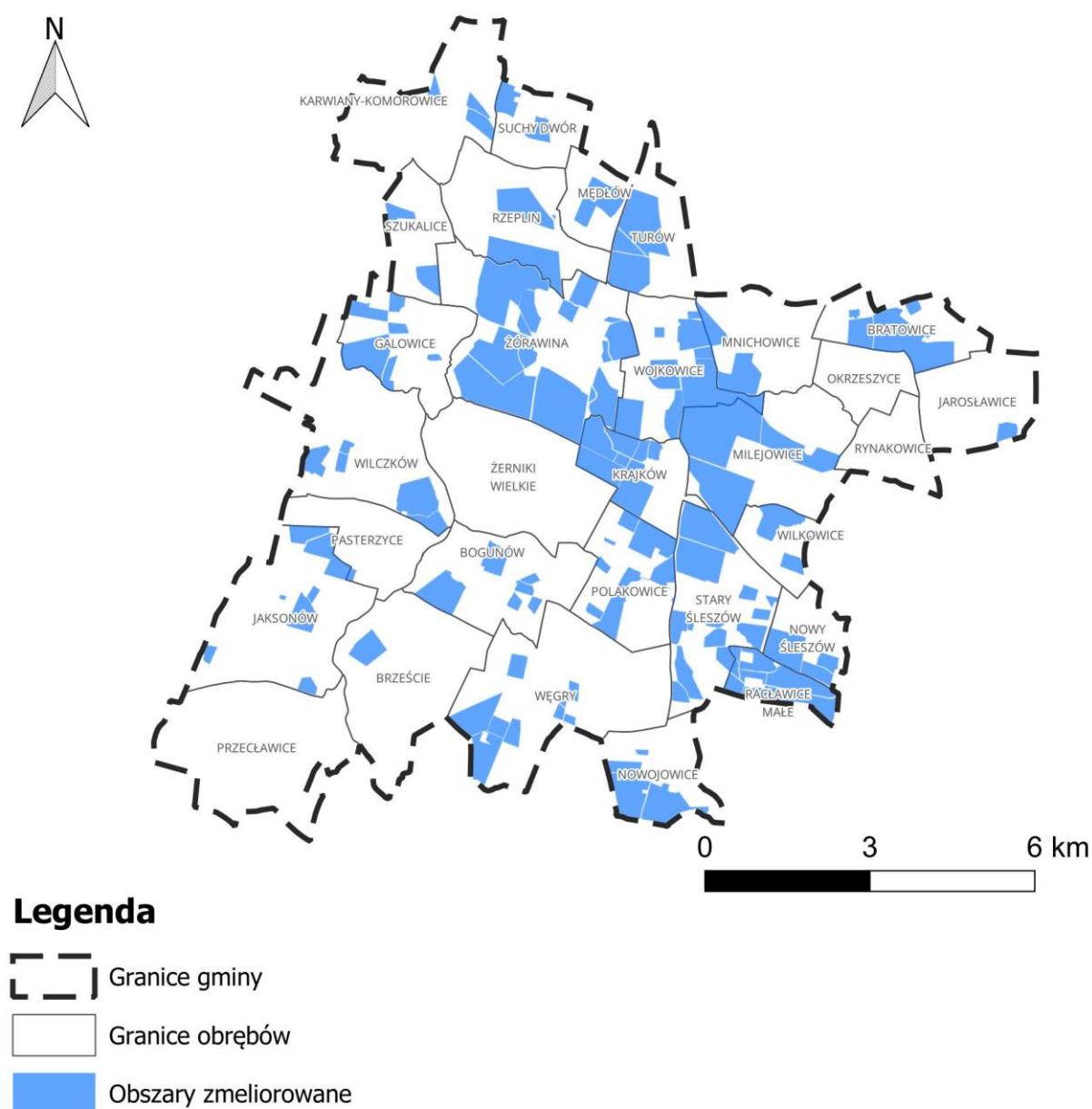
### 5.3.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

W myśl § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ [8], obszar zmeliorowanych gruntów stanowi suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

## PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne [7] melioracje wodne obejmują regulację stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Część terenów gminy Żórawina stanowią grunty zmeliorowane, które przedstawiono na mapie poniżej.



Rysunek 4 Grunty zmeliorowane na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne)

---

### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Obszary gruntów zmeliorowanych zostały uwzględnione poprzez:

- wyznaczenie w przeważającej części stref otwartych (SO), w których profil funkcjonalny podstawowy obejmuje tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, co pozwala zachować funkcję produkcji rolnej oraz utrzymać efekty działania systemów melioracyjnych;
- wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) głównie na obszarach, gdzie występuje już istniejąca zabudowa albo na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy jednoczesnym zwiększeniu udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach z zabudową;
- objęcie części gruntów zmeliorowanych strefą usługową (SU), gospodarczą (SP), zieleni i rekreacji (SN) oraz infrastrukturalną (SI). Strefy te zostały wyznaczone głównie na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub stanu faktycznego. Zapisy MPZP oraz jednostki planistyczne w nich zawarte umożliwiają wyznaczenie takich stref na obszarach gruntów zmeliorowanych.

Taki sposób zagospodarowania gruntów zmeliorowanych w planie ogólnym jest zgodny z zasadą ochrony zasobów produkcji rolnej i przyczynia się do zachowania wartości użytkowych tych terenów oraz efektywności istniejących urządzeń melioracyjnych.

#### 5.3.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z art. 3 pkt 32a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska [9], przez ruchy masowe ziemi rozumie się powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, splezywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby.

Na terenie gminy Żórawina nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy<sup>2</sup>.

---

### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA TERENÓW ZAGROŻONYCH RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

Brak podstawy uwzględniania w planie ogólnym ze względu na brak występowania na terenie gminy Żórawina terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

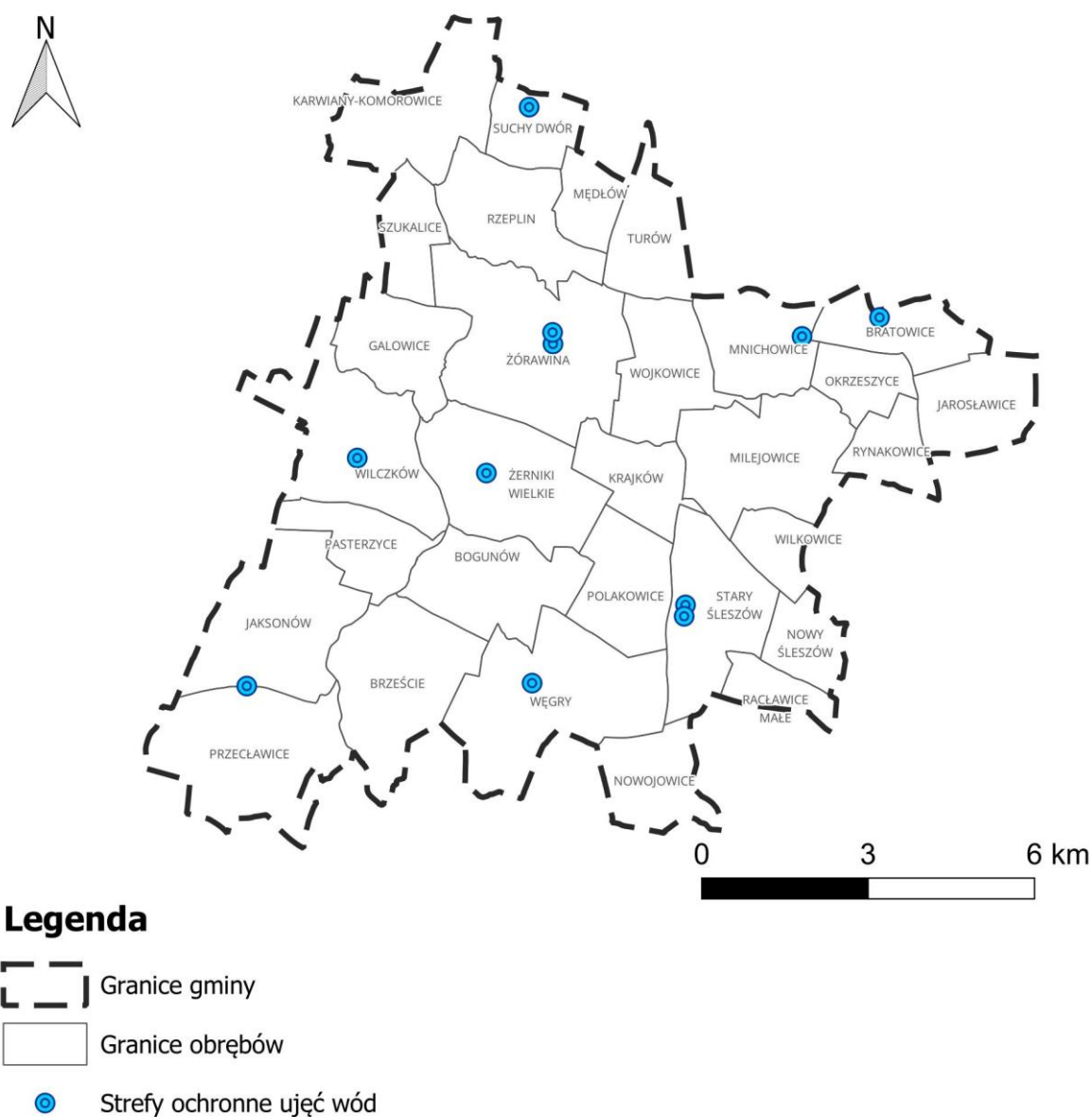
---

<sup>2</sup> Na podstawie bazy SOPO (dostęp 24.09.2025)

### 5.3.5 Strefy ochronne ujęć wody

Zgodnie z art. 133 ust. 1-3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne [7], w celu zapewnienia należytej jakości wody oraz ochrony zasobów wodnych ustanawia się strefę ochronną ujęcia wody. Strefa ta może obejmować: wyłącznie teren ochrony bezpośredniej lub teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej. Teren ochrony bezpośredniej ustanawia się obowiązkowo dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć służących do zwykłego korzystania z wód, o których mowa w art. 33 ust. 2 ustawy [7].

Na terenie gminy Żórawina znajduje się 20 ujęć wód podziemnych, z czego dla 13 z nich wyznaczono 11 stref ochronnych, które przedstawiono na rysunku poniżej.



Rysunek 5 Lokalizacja stref ochronnych ujęć wód na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne)

---

### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA STREF OCHRONNYCH UJĘĆ WODY

Strefy ochronne ujęć wód zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- wyznaczenie na ich obszarze strefy infrastrukturalnej (SI) lub strefy otwartej (SO), co zapewnia ochronę funkcjonujących urządzeń i terenów ujęć wód przed zabudową i działalnością mogącą powodować zanieczyszczenie. Wyjątek stanowiły obszary, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone były na inny cel.

Uwzględnienie stref ochronnych ujęć wody w strukturze funkcjonalno-przestrzennej planu ogólnego wspiera realizację celów polityki wodnej oraz chroni zasoby wód podziemnych będących podstawowym źródłem zaopatrzenia mieszkańców gminy w wodę pitną.

#### 5.3.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 141 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* [7], w celu ochrony zasobów wodnych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wód mogą być ustanawiane obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, w tym również głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP). Obszary te mogą obejmować zakazy, nakazy lub ograniczenia w zakresie korzystania z wód i użytkowania gruntów.

Na terenie gminy Żórawina nie zostały wyznaczone obszary ochronne dla zbiorników wód śródlądowych.

W granicach gminy Żórawina nie udokumentowano głównego zbiornika wód podziemnych, co oznacza, że na terenie gminy nie występują obszary wymagające szczególnej ochrony w tym zakresie.

---

### SPOSÓB UWZGLĘDNIANIA OBSZARÓW OCHRONNYCH ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Na terenie gminy Żórawina nie wyznaczono obszarów ochronnych dla zbiorników wód śródlądowych. W związku z tym plan ogólny nie wprowadza dodatkowych ograniczeń w zabudowie ani w lokalizacji inwestycji związanych z tymi zbiornikami. Jednocześnie wszelkie działania planistyczne będą realizowane z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony wód powierzchniowych i jakości środowiska wodnego.

#### 5.3.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 5 i 15 *ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze* [10], przez:

- obszar górniczy rozumie się przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji;
- teren górniczy rozumie się przestrzeń objętą przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.

Na terenie gminy Żórawina nie występują tereny i obszary górnicze, nie ma więc podstaw do wyznaczania filarów ochronnych.

---

#### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA TERENÓW GÓRNICZYCH I OBSZARÓW GÓRNICZYCH WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Brak podstawy uwzględniania w planie ogólnym ze względu na brak występowania terenów i obszarów górniczych.

#### 5.3.8 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Zgodnie z art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze [10], udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania.

W granicach gminy Żórawina nie występują:

- udokumentowane złoża kopalin;
- udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

---

#### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNYCH BEZZBIORNIKOWYCH MAGAZYNÓW SUBSTANCJI

Brak podstawy uwzględniania w planie ogólnym ze względu na brak występowania na terenie gminy udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.

### 5.3.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Zgodnie z art. 2 pkt 3 i 4 *ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych* [11], przez:

- uzdrowisko rozumie się obszar, na terenie którego prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, spełniający łącznie określone warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1 *ustawy* [11], któremu został nadany status uzdrowiska;
- obszar ochrony uzdrowiskowej rozumie się obszar spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 5 *ustawy* [11], któremu został nadany status obszaru ochrony uzdrowiskowej;

Zgodnie z rejestrem uzdrowisk i obszarów uzdrowiskowych, na terenie gminy Żórawina nie występują ani obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

---

### SPOSÓB UWZGLĘDNIANIA OBSZARÓW UZDROWISK ORAZ OBSZARÓW OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Z uwagi na brak obszarów uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej, w projekcie planu ogólnego nie wystąpiła potrzeba uwzględniania szczególnych ograniczeń i ustaleń związanych z ich funkcjonowaniem.

### 5.3.10 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* [12], ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się przy określaniu ustaleń planów ogólnych gmin, w szczególności poprzez odpowiednie przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania. Zgodnie z art. 19 ust. 1 *ustawy* [12], określając ustalenia planu ogólnego gminy, uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości objętych formami ochrony, o których mowa w art. 7 *ustawy* [12], wraz z ich otoczeniem oraz ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 19 ust. 2 *ustawy* [12], w przypadku gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się przy określaniu ustaleń planu ogólnego.

Na dzień opracowania planu ogólnego gmina Żórawina nie posiada zatwierdzonej uchwałą gminnej ewidencji zabytków.

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

Na terenie gminy Żórawina znajduje się 257 zabytków nieruchomych, z czego 21 wpisano do rejestru zabytków. Ponadto zlokalizowanych jest 378 stanowisk archeologicznych, spośród których 6 zostało wpisanych do rejestru zabytków.

Pełny wykaz tych obiektów wraz z lokalizacją, został zawarty w poniższych tabelach oraz zobrazowany na rysunku.

Tabela 2 Wykaz zabytków nieruchomych znajdujących się w granicach gminy Żórawina

| Lp. | Miejscowość | Obiekt   | Lokalizacja  |
|-----|-------------|--|--|
| 1.  | Bogunów     | mauzoleum rodowe                                 | dz. nr 158/2 ob. Bogunów   |
| 2.  | Bogunów     | oficyna, obecnie budynek mieszkalny              | ul. Marii Konopnickiej 23  |
| 3.  | Bogunów     | oficyna, obecnie budynek mieszkalny              | ul. Marii Konopnickiej 23  |
| 4.  | Bogunów     | oficyna, obecnie budynek gospodarczy             | ul. Marii Konopnickiej 23  |
| 5.  | Bogunów     | oficyna, obecnie budynek gospodarczy             | ul. Marii Konopnickiej 23  |
| 6.  | Bogunów     | oficyna mieszkalna, obecnie budynek mieszkalny I | ul. Marii Konopnickiej 25-27   |
| 7.  | Bogunów     | kuźnia, warsztaty, obecnie budynek mieszkalny II | ul. Marii Konopnickiej 25-27   |
| 8.  | Bogunów     | obora  | ul. Marii Konopnickiej 25-27   |
| 9.  | Bogunów     | oficyna mieszkalna                               | ul. Marii Konopnickiej 29  |
| 10. | Bogunów     | budynek mieszkalny                               | ul. Marii Konopnickiej 31  |
| 11. | Bogunów     | dom ogrodnika, obecnie budynek mieszkalny        | ul. Marii Konopnickiej 35  |
| 12. | Bogunów     | stodoła  | ul. Marii Konopnickiej, dz. nr 130/1 ob. Bogunów   |
| 13. | Bogunów     | zespół pałacowo-folwarczny                       | ul. Marii Konopnickiej, dz. nr 130/1, 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 131, 132/1, 132/2, 133/5, 133/6, 156/1, 300/1, 300/2, 300/3, 300/4, 300/5 ob. Bogunów |
| 14. | Bogunów     | stodoła  | ul. Marii Konopnickiej, dz. nr 130/11 ob. Bogunów  |
| 15. | Bogunów     | magazyn  | ul. Marii Konopnickiej, dz. nr 130/8 ob. Bogunów   |
| 16. | Bogunów     | park dworski, obecnie park*                      | ul. Marii Konopnickiej, dz. nr 130/8, 156/1, 160, 158/2, 300/2, 161, 205/2, 194/1, 130/11, 132/1, 158/1, 194/2, 130/3, 300/3, 162, 163, 159, 132/2, 180/1, 157, 131, 156/2 ob. Bogunów                               |
| 17. | Bogunów     | stajnia i stodoła (nie istnieje)                 | ul. Marii Konopnickiej, dz. nr 133/6 ob. Bogunów   |
| 18. | Bogunów     | układ ruralistyczny                              |  |
| 19. | Bratowice   | układ ruralistyczny                              |  |
| 20. | Brzeście    | pałac, obecnie budynek mieszkalny                | 1  |
| 21. | Brzeście    | oficyna mieszkalna                               | 2  |
| 22. | Brzeście    | oficyna, obecnie budynek mieszkalny              | 3  |

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Lp. | Miejscowość | Obiekt  | Lokalizacja   |
|-----|-------------|---|---|
| 23. | Brzeście    | oficyna, obecnie budynek mieszkalny                                     | 5   |
| 24. | Brzeście    | budynek mieszkalny  | 6   |
| 25. | Brzeście    | oficyna, obecnie budynek gospodarczy                                    | 2, 2b   |
| 26. | Brzeście    | budynek mieszkalny  | 7, 7a   |
| 27. | Brzeście    | zespół pałacowo-folwarczny  | dz. nr 21/2, 21/3, 21/4, 21/5, 42/6, 42/19, 42/20, 42/21, 24/22, 42/23, 42/24, 42/25 ob. Brzeście |
| 28. | Brzeście    | chlew   | dz. nr 21/4, ob. Brzeście   |
| 29. | Brzeście    | ogród gospodarczy   | dz. nr 42/19, ob. Brzeście  |
| 30. | Brzeście    | obora (nie istnieje)  | dz. nr 42/19, ob. Brzeście  |
| 31. | Brzeście    | węglarnia (nie istnieje)  | dz. nr 42/19, ob. Brzeście  |
| 32. | Brzeście    | kuźnia (nie istnieje)   | dz. nr 42/22, ob. Brzeście  |
| 33. | Brzeście    | chlew i piekarnia (nie istnieje)  | dz. nr 42/24, ob. Brzeście  |
| 34. | Brzeście    | obora (nie istnieje)  | dz. nr 42/25, ob. Brzeście  |
| 35. | Brzeście    | układ ruralistyczny wsi   |   |
| 36. | Galowice    | budynek mieszkalno-gospodarczy (nie istnieje)                           | ul. Dębowa 27   |
| 37. | Galowice    | oficyna mieszkalno- gospodarcza, obecnie budynek mieszkalno-gospodarczy | ul. Irysowa 2   |
| 38. | Galowice    | brama pałacowa*   | ul. Leśna 1   |
| 39. | Galowice    | zespół pałacowy*  | ul. Leśna 1   |
| 40. | Galowice    | pałac*  | ul. Leśna 2   |
| 41. | Galowice    | park pałacowy, obecnie park*  | ul. Leśna 2   |
| 42. | Galowice    | budynek mieszkalno- gospodarczy   | ul. Leśna 4   |
| 43. | Galowice    | spichlerz, obecnie muzeum powozów*                                      | ul. Leśna 5   |
| 44. | Galowice    | układ ruralistyczny   |   |
| 45. | Jaksonów    | budynek gospodarczy, obecnie magazyn                                    | dz. nr 135/5, ob. Jaksonów  |
| 46. | Jaksonów    | park pałacowy, obecnie park   | dz. nr 62/1, 100/2, 62/4, 248/2 ob. Jaksonów  |
| 47. | Jaksonów    | kościół filialny pw. Podwyższenia Krzyża Św.*                           | dz. nr 70, ob. Jaksonów   |
| 48. | Jaksonów    | kaplica cmentarna przy kościele fil. pw. Podwyższenia Krzyża Św.        | dz. nr 70, ob. Jaksonów   |
| 49. | Jaksonów    | cmentarz ewangelicki, obecnie rzymskokatolicki przykościelny            | dz. nr 70, ob. Jaksonów   |
| 50. | Jaksonów    | mur obronny przy kościele fil. pw. Podwyższenia Krzyża Św.              | dz. nr 71/2, 71/3, 70, 68, 71/4, ob. Jaksonów   |
| 51. | Jaksonów    | pałac   | u. Wrocławska 41  |
| 52. | Jaksonów    | budynek mieszkalny  | ul. Wrocławska 40   |
| 53. | Jaksonów    | oficyna, obecnie budynek mieszkalno-gospodarczy                         | ul. Wrocławska 41a  |
| 54. | Jaksonów    | budynek mieszkalny  | ul. Wrocławska 42   |
| 55. | Jaksonów    | zespół pałacowo-folwarczny  | ul. Wrocławska 43   |

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Lp. | Miejscowość  | Obiekt                                      | Lokalizacja   |
|-----|--------------|---|---|
| 56. | Jaksonów     | oficyna, obecnie budynek mieszkalny         | ul. Wrocławska 44   |
| 57. | Jaksonów     | budynek mieszkalny                          | ul. Wrocławska 55   |
| 58. | Jaksonów     | stodoła                                     | ul. Wrocławska, dz. nr 135/7,<br>ob. Jaksonów   |
| 59. | Jaksonów     | stajnia, obecnie magazyn                    | ul. Wrocławska, dz. nr 248/2, 248/3<br>ob. Jaksonów   |
| 60. | Jaksonów     | stodoła, obecnie magazyn nawozów sztucznych | ul. Wrocławska, dz. nr 248/2,<br>ob. Jaksonów   |
| 61. | Jaksonów     | stodoła                                     | ul. Wrocławska, dz. nr 248/2,<br>ob. Jaksonów   |
| 62. | Jaksonów     | obora                                       | ul. Wrocławska, dz. nr 248/2,<br>ob. Jaksonów   |
| 63. | Jaksonów     | kuźnia                                      | ul. Wrocławska, dz. nr 248/2,<br>ob. Jaksonów   |
| 64. | Jaksonów     | układ ruralistyczny                         |   |
| 65. | Jarosławice  | stodoła                                     | dz. nr 2, ob. Jarosławice   |
| 66. | Jarosławice  | układ ruralistyczny                         |   |
| 67. | Karwiany     | budynek mieszkalny                          | ul. Majowa 18   |
| 68. | Karwiany     | budynek mieszkalno- gospodarczy             | ul. Majowa 20   |
| 69. | Karwiany     | budynek mieszkalny                          | ul. Majowa 25   |
| 70. | Karwiany     | budynek mieszkalny                          | ul. Majowa 9-9a   |
| 71. | Karwiany     | układ ruralistyczny                         |   |
| 72. | Komorowice   | pałac – ruiny*                              | ul. Wrocławska, dz. nr 246/2,<br>ob. Karwiany-Komorowice  |
| 73. | Komorowice   | park dworski*                               | ul. Wrocławska, dz. nr 258, 246/11,<br>246/13, 246/17, 171/4, 256/2, 260, 170,<br>246/2, 233, 218, 246/12, 273, 169/6, 169/5<br>ob. Karwiany-Komorowice |
| 74. | Komorowice   | układ ruralistyczny                         |   |
| 75. | Krajków      | zadrzewienia dawnego folwarku i zagajnik    | ul. Badawcza, dz. nr 64/35, 64/33, 63,<br>64/34, 64/32, 1/1 ob. Krajków   |
| 76. | Krajków      | układ ruralistyczny                         |   |
| 77. | Marcinowice  | układ ruralistyczny                         |   |
| 78. | Milejowice   | budynek mieszkalny                          | 15, 15a, 15b  |
| 79. | Milejowice   | układ ruralistyczny                         |   |
| 80. | Mnichowice   | budynek mieszkalny                          | ul. Lipowa 38   |
| 81. | Mnichowice   | budynek mieszkalny (nie istnieje)           | ul. Lipowa 42, 44   |
| 82. | Mnichowice   | budynek mieszkalny                          | ul. Lipowa 57   |
| 83. | Mnichowice   | układ ruralistyczny                         |   |
| 84. | Nowojowice   | budynek mieszkalny                          | 14  |
| 85. | Nowojowice   | park pałacowy, obecnie park                 | dz. nr 40/1, 88/8, 155/2, 161/1, 75/1,<br>88/10, 41/23, 39/4 ob. Nowojowice   |
| 86. | Nowojowice   | układ ruralistyczny                         |   |
| 87. | Nowy Śleszów | pałacyk - ruina                             | 2   |
| 88. | Nowy Śleszów | budynek mieszkalny                          | 6   |

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Lp.  | Miejscowość  | Obiekt                                       | Lokalizacja   |
|------|--------------|--|---|
| 89.  | Nowy Śleszów | budynek mieszkalny                           | 8   |
| 90.  | Nowy Śleszów | park dworski, obecnie park                   | dz. nr 114/1, 118/1, 125, 128/11, 128/9, 118/2 ob. Nowy Śleszów                       |
| 91.  | Nowy Śleszów | aleja lipowa jednorzędowa                    | dz. nr 119/1, 119/2 ob. Nowy Śleszów  |
| 92.  | Nowy Śleszów | zespół folwarczny                            | dz. nr 122, 124, 125, 126, 127/1, 127/2, 128/3, 128/4, 128/9, 128/10 ob. Nowy Śleszów |
| 93.  | Nowy Śleszów | dom zarządcy (nie istnieje)                  | dz. nr 125 ob. Nowy Śleszów   |
| 94.  | Nowy Śleszów | obora  | dz. nr 127/1 ob. Nowy Śleszów   |
| 95.  | Nowy Śleszów | stodoła (nie istnieje)                       | dz. nr 127/1 ob. Nowy Śleszów   |
| 96.  | Nowy Śleszów | wozownia (nie istnieje)                      | dz. nr 127/1 ob. Nowy Śleszów   |
| 97.  | Nowy Śleszów | stodoła, obecnie budynek gospodarczy         | dz. nr 128/4, 128/3, 126, 128/9 ob. Nowy Śleszów                                      |
| 98.  | Nowy Śleszów | układ ruralistyczny                          |   |
| 99.  | Okrzeszyce   | budynek mieszkalno-gospodarczy               | 8   |
| 100. | Okrzeszyce   | budynek mieszkalno-gospodarczy               | 9   |
| 101. | Okrzeszyce   | budynek mieszkalny                           | 12  |
| 102. | Okrzeszyce   | układ ruralistyczny                          |   |
| 103. | Pasterzyce   | oficyna mieszkalna                           | 4   |
| 104. | Pasterzyce   | oficyna mieszkalna                           | 5   |
| 105. | Pasterzyce   | oficyna pałacowa, obecnie budynek mieszkalny | 8   |
| 106. | Pasterzyce   | kuźnia                                       | 12  |
| 107. | Pasterzyce   | oficyna mieszkalna                           | 13  |
| 108. | Pasterzyce   | garaże                                       | 4a  |
| 109. | Pasterzyce   | oficyna mieszkalna                           | 6a  |
| 110. | Pasterzyce   | park pałacowy, obecnie park*                 | dz. 41/14, 41/13, 41/16, 44, 41/18 ob. Pasterzyce                                     |
| 111. | Pasterzyce   | obora, obecnie budynek gospodarczy           | dz. 41/18   |
| 112. | Pasterzyce   | ochronka, obecnie dom mieszkalny             | dz. nr 41/14 ob. Pasterzyce   |
| 113. | Pasterzyce   | chlewnia i stajnia (nie istnieje)            | dz. nr 41/16 ob. Pasterzyce   |
| 114. | Pasterzyce   | stajnia                                      | dz. nr 41/18 ob. Pasterzyce   |
| 115. | Pasterzyce   | kuźnia                                       | dz. nr 41/18 ob. Pasterzyce   |
| 116. | Pasterzyce   | magazyn                                      | dz. nr 41/18 ob. Pasterzyce   |
| 117. | Pasterzyce   | piekarnia/składzik (nie istnieje)            | dz. nr 41/18 ob. Pasterzyce   |
| 118. | Pasterzyce   | waga (nie istnieje)                          | dz. nr 41/18 ob. Pasterzyce   |
| 119. | Pasterzyce   | dwór (nie istnieje)                          | dz. nr 41/5 ob. Pasterzyce  |
| 120. | Pasterzyce   | zespół folwarczno-pałacowy                   | dz. nr 41/7, 41/8, 41/10, 41/11, 41/13, 41/14, 41/16, 41/18 ob. Pasterzyce            |
| 121. | Pasterzyce   | układ ruralistyczny                          |   |
| 122. | Polakowice   | mleczarnia                                   | ul. Krótka 18   |
| 123. | Polakowice   | oficyna mieszkalna                           | ul. Krótka 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16   |
| 124. | Polakowice   | obora i dom ekonoma                          | ul. Krótka, dz. nr 54/5 ob. Polakowice  |
| 125. | Polakowice   | budynek gospodarczy                          | ul. Szkolna 3   |

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Lp.  | Miejscowość    | Obiekt  | Lokalizacja   |
|------|----------------|---|---|
| 126. | Polakowice     | pałac, obecnie szkoła   | ul. Szkolna 5   |
| 127. | Polakowice     | stajnia, obecnie obora  | ul. Szkolna, dz. nr 54/5 ob. Polakowice   |
| 128. | Polakowice     | park pałacowy, obecnie park   | ul. Szkolna/ul. Krótka, dz. nr 49/2, 28, 279, 20, 24, 29, 34, 47, 35, 23, 40, 11, 55/1, 21, 22 ob. Polakowice |
| 129. | Polakowice     | układ ruralistyczny   |   |
| 130. | Przeclawice    | budynek mieszkalny  | ul. Okrężna 1   |
| 131. | Przeclawice    | plebania, obecnie budynek mieszkalny                                  | ul. Okrężna 3   |
| 132. | Przeclawice    | budynek mieszkalny  | ul. Strzelińska 10  |
| 133. | Przeclawice    | budynek mieszkalny  | ul. Strzelińska 17  |
| 134. | Przeclawice    | budynek mieszkalny  | ul. Strzelińska 27e   |
| 135. | Przeclawice    | budynek mieszkalny  | ul. Strzelińska 36  |
| 136. | Przeclawice    | budynek mieszkalny  | ul. Strzelińska 38  |
| 137. | Przeclawice    | budynek mieszkalny  | ul. Strzelińska 40  |
| 138. | Przeclawice    | aleja jednorzędowa  | ul. Strzelińska, dz. nr 277<br>ob. Przeclawice  |
| 139. | Przeclawice    | kościół filialny Św. Katarzyny*                                       | ul. Strzelińska, dz. nr 47<br>ob. Przeclawice   |
| 140. | Przeclawice    | mur cmentarny z bramą przy kościele fil. Św. Katarzyny                | ul. Strzelińska, dz. nr 47<br>ob. Przeclawice   |
| 141. | Przeclawice    | cmentarz katolicki przy kościele fil. Św. Katarzyny                   | ul. Strzelińska, dz. nr 47<br>ob. Przeclawice   |
| 142. | Przeclawice    | układ ruralistyczny   |   |
| 143. | Racławice Małe | układ ruralistyczny   |   |
| 144. | Rynakowice     | układ ruralistyczny   |   |
| 145. | Rzeplin        | szkoła, obecnie budynek mieszkalny                                    | al. Lipowa 12   |
| 146. | Rzeplin        | park  | al. Lipowa, dz. nr 243/22, 243/27<br>ob. Rzeplin  |
| 147. | Rzeplin        | układ ruralistyczny   |   |
| 148. | Stary Śleszów  | budynek mieszkalny  | Ślężna 1  |
| 149. | Stary Śleszów  | stodoła   | ul. Boczna, dz. nr 70/3, 70/4 ob. Stary Śleszów   |
| 150. | Stary Śleszów  | oficyna, obecnie budynek gospodarczy                                  | ul. Oławska 1   |
| 151. | Stary Śleszów  | budynek mieszkalny  | ul. Oławska 10  |
| 152. | Stary Śleszów  | budynek mieszkalny  | ul. Oławska 3   |
| 153. | Stary Śleszów  | dom zarządcy, obecnie budynek mieszkalny                              | ul. Oławska 7   |
| 154. | Stary Śleszów  | budynek mieszkalny  | ul. Oławska 8   |
| 155. | Stary Śleszów  | budynek mieszkalno-magazynowy, obecnie budynek mieszkalno-gospodarczy | ul. Oławska 9   |
| 156. | Stary Śleszów  | obora   | ul. Oławska, dz. nr 95/4 ob. Stary Śleszów  |
| 157. | Stary Śleszów  | zespół folwarczny   | ul. Oławska, dz. nr 95/10, 95/8, 95/6, 70/25, 95/5, 95/4, 70/24, 70/10, 95/7,                                 |

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Lp.  | Miejscowość   | Obiekt  | Lokalizacja   |
|------|---------------|---|---|
|      |               |   | 70/8, 95/2, 95/3, 95/11 ob. Stary Śleszów   |
| 158. | Stary Śleszów | stodoła i chlewnia, obecnie budynki gospodarcze                           | ul. Oławska, dz. nr 95/2, 95/4 ob. Stary Śleszów  |
| 159. | Stary Śleszów | budynek gospodarczy   | ul. Oławska, dz. nr 95/4 ob. Stary Śleszów  |
| 160. | Stary Śleszów | park dworski, obecnie park  | ul. Oławska, dz. nr 96/6, 96/5, 96/4, 95/4, 97, 95/9, 98, 266/1, 95/8, 95/7, 96/3, 99/2 ob. Stary Śleszów |
| 161. | Stary Śleszów | układ ruralistyczny   |   |
| 162. | Suchy Dwór    | układ ruralistyczny   |   |
| 163. | Szukalice     | budynek mieszkalny  | 1   |
| 164. | Szukalice     | układ ruralistyczny   |   |
| 165. | Turów         | budynek mieszkalny  | ul. Lipowa 18   |
| 166. | Turów         | budynek mieszkalny  | ul. Lipowa 2  |
| 167. | Turów         | mur cmentarny z bramą i furtą przy kościele par. Narodzenia NMP           | ul. Parafialna, dz. nr 88 ob. Turów   |
| 168. | Turów         | kościół parafialny Narodzenia NMP*  | ul. Parafialna, dz. nr 88 ob. Turów   |
| 169. | Turów         | cmentarz katolicki przy kościele par. Narodzenia NMP                      | ul. Parafialna, dz. nr 88 ob. Turów   |
| 170. | Turów         | budynek mieszkalny  | ul. Wrocławska 10   |
| 171. | Turów         | budynek mieszkalny  | ul. Wrocławska 4  |
| 172. | Turów         | układ ruralistyczny   |   |
| 173. | Węgry         | budynek mieszkalny  | ul. Kolejowa 1  |
| 174. | Węgry         | dworzec kolejowy w zespole dworca PKP                                     | ul. Kolejowa, dz. nr 506/5 ob. Węgry  |
| 175. | Węgry         | aleja jednorzędowa  | ul. Kościelna, dz. nr 281/2 ob. Węgry   |
| 176. | Węgry         | budynek mieszkalny  | ul. Strzeleńska 2   |
| 177. | Węgry         | dwór, obecnie szkoła*   | ul. Szkolna 2   |
| 178. | Węgry         | park dworski, obecnie park  | ul. Szkolna, dz. nr 272/9, 273/2, 273/3, 273/1, 503/4, 272/8 ob. Węgry                                    |
| 179. | Węgry         | zespół dworsko-folwarczny   | ul. Szkolna, dz. nr 273/2 ob. Węgry   |
| 180. | Węgry         | szpaler drzew   | ul. Szkolna, dz. nr 273/2 ob. Węgry   |
| 181. | Węgry         | budynek mieszkalno-gospodarczy  | ul. Świerczewskiego 1   |
| 182. | Węgry         | stodoła   | ul. Świerczewskiego, dz. nr 187/19 ob. Węgry  |
| 183. | Węgry         | obora   | ul. Świerczewskiego, dz. nr 187/19 ob. Węgry  |
| 184. | Węgry         | chlew   | ul. Świerczewskiego, dz. nr 187/7 ob. Węgry   |
| 185. | Węgry         | kościół parafialny Św. Jadwigi*   | ul. Świerczewskiego, dz. nr 282 ob. Węgry   |
| 186. | Węgry         | cmentarz protestancki wraz z murem i bramą przy kościele par. Św. Jadwigi | ul. Świerczewskiego, dz. nr 282 ob. Węgry   |
| 187. | Węgry         | budynek mieszkalny  | ul. Tadeusza Kościuszki 2   |
| 188. | Węgry         | układ ruralistyczny   |   |
| 189. | Wilczków      | kościół filialny wniebowzięcia NMP*                                       | u. Kopernika, dz. nr 31/7 ob. Wilczków  |

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Lp.  | Miejscowość     | Obiekt  | Lokalizacja  |
|------|-----------------|---|--|
| 190. | Wilczków        | młyn elektryczny, obecnie budynek nieużytkowany   | ul. Główna 2   |
| 191. | Wilczków        | cmentarz ewangelicki (nie istnieje)   | ul. Kopernika  |
| 192. | Wilczków        | budynek mieszkalny  | ul. Kopernika 25   |
| 193. | Wilczków        | stodoła, obecnie budynek gospodarczy  | ul. Kopernika 25   |
| 194. | Wilczków        | budynek mieszkalny  | ul. Kopernika 32   |
| 195. | Wilczków        | cmentarz protestancki   | ul. Kopernika, dz. nr 31/7 ob. Wilczków  |
| 196. | Wilczków        | układ ruralistyczny   |  |
| 197. | Wilkowice       | budynek mieszkalny  | 9  |
| 198. | Wilkowice       | transformator   | dz. nr 94, 40 ob. Wilkowice  |
| 199. | Wilkowice       | układ ruralistyczny   |  |
| 200. | Wojkowice       | układ ruralistyczny   |  |
| 201. | Zagródki        | układ ruralistyczny   |  |
| 202. | Żerniki Wielkie | układ budowlany   | dz. nr 64/1 ob. Żerniki Wielkie  |
| 203. | Żerniki Wielkie | zieleń towarzysząca/szpaler drzew   | dz. nr 85 ob. Żerniki Wielkie  |
| 204. | Żerniki Wielkie | pałac*  | ul. Młynarska 1  |
| 205. | Żerniki Wielkie | domy pracowników folwarcznych w zespole pałacowym, obecnie budynki mieszkalne           | ul. Młynarska 11   |
| 206. | Żerniki Wielkie | domy pracowników folwarcznych w zespole pałacowym, obecnie budynki mieszkalne           | ul. Młynarska 13   |
| 207. | Żerniki Wielkie | dwór, obecnie budynek mieszkalny  | ul. Młynarska 3  |
| 208. | Żerniki Wielkie | domy pracowników folwarcznych w zespole pałacowym, obecnie budynki mieszkalne           | ul. Młynarska 5  |
| 209. | Żerniki Wielkie | domy pracowników folwarcznych w zespole pałacowym, obecnie budynki mieszkalne           | ul. Młynarska 7  |
| 210. | Żerniki Wielkie | domy pracowników folwarcznych w zespole pałacowym, obecnie budynki mieszkalne           | ul. Młynarska 9  |
| 211. | Żerniki Wielkie | komórki gospodarcze w zespole pałacowym, obecnie komórki gospodarcze                    | ul. Młynarska, dz. nr 65/29, 65/15 ob. Żerniki Wielkie   |
| 212. | Żerniki Wielkie | obora płd.- wsch. w zespole pałacowym, obecnie budynek gospodarczy                      | ul. Młynarska, dz. nr 65/21 ob. Żerniki Wielkie  |
| 213. | Żerniki Wielkie | zespół pałacowo-folwarczny  | ul. Młynarska, dz. nr 65/21, 65/32, 65/36, 65/29, 65/33, 65/36, 65/30, 65/34, 65/18, 65/31, 65/35, 65/15 ob. Żerniki Wielkie |
| 214. | Żerniki Wielkie | obora zachodnia w zespole pałacowym, obecnie budynek gospodarczy                        | ul. Młynarska, dz. nr 65/29, 65/33, 65/31, 65/18, 65/32, 65/15 ob. Żerniki Wielkie   |
| 215. | Żerniki Wielkie | stajnia z częścią mieszkalną w zespole pałacowym, obecnie budynek mieszkalny z garażami | ul. Młynarska, dz. nr 65/30 ob. Żerniki Wielkie  |

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Lp.  | Miejscowość     | Obiekt   | Lokalizacja  |
|------|-----------------|--|--|
| 216. | Żerniki Wielkie | budynek inwentarski, mleczarnia w zespole pałacowym, obecnie budynek gospodarczy | ul. Młynarska, dz. nr 65/30, 65/34 ob. Żerniki Wielkie   |
| 217. | Żerniki Wielkie | park pałacowy, obecnie park*   | ul. Młynarska, dz. nr 68/6, 65/37, 65/38, 65/47, 65/42, 65/29, 65/30, 65/50, 90, 65/46, 65/48, 65/27, 71, 65/36, 65/49 ob. Żerniki Wielkie                         |
| 218. | Żerniki Wielkie | układ ruralistyczny  |  |
| 219. | Żórawina        | budynek mieszkalny   | al. Niepodległości 12  |
| 220. | Żórawina        | budynek mieszkalny, budynek biurowy, obecnie urząd stanu cywilnego, rada gminy   | al. Niepodległości 15  |
| 221. | Żórawina        | budynek mieszkalno- gospodarczy  | al. Niepodległości 20  |
| 222. | Żórawina        | budynek mieszkalny   | al. Niepodległości 27  |
| 223. | Żórawina        | budynek mieszkalny   | al. Niepodległości 33  |
| 224. | Żórawina        | budynek mieszkalny   | al. Niepodległości 35  |
| 225. | Żórawina        | budynek mieszkalny   | al. Niepodległości 40  |
| 226. | Żórawina        | budynek mieszkalny   | al. Niepodległości 47  |
| 227. | Żórawina        | budynek mieszkalny   | al. Niepodległości 55  |
| 228. | Żórawina        | budynek mieszkalny   | al. Niepodległości 57  |
| 229. | Żórawina        | budynek mieszkalny   | al. Niepodległości 62  |
| 230. | Żórawina        | dom ludowy, obecnie gminne centrum kultury, gminna biblioteka publiczna          | al. Niepodległości 6-8   |
| 231. | Żórawina        | budynek mieszkalny w zespole młyńskim, obecnie budynek mieszkalny                | al. Niepodległości 7   |
| 232. | Żórawina        | spichlerz w zespole młyńskim, obecnie budynek mieszkalny                         | al. Niepodległości 7a  |
| 233. | Żórawina        | budynek mieszkalny   | al. Niepodległości, dz. nr 304/35, 480, 305, 304/20, 304/19, 304/17, 304/18 ob. Żórawina   |
| 234. | Żórawina        | budynek gospodarczy  | al. Niepodległości, dz. nr 304/21, 480 ob. Żórawina  |
| 235. | Żórawina        | dwór w zespole pałacowym, obecnie budynek mieszkalny                             | al. Niepodległości, dz. nr 304/29, 304/11 ob. Żórawina   |
| 236. | Żórawina        | park pałacowy z ruiną pawilonu w zespole pałacowym, obecnie park*                | al. Niepodległości, dz. nr 304/29, 304/8, 304/9, 131/1, 131/8, 304/1, 304/40, 304/11, 304/41, 304/30, 304/32, 304/33, 304/2, 128/3, 304/38, 128/2, 74 ob. Żórawina |
| 237. | Żórawina        | spichlerz w zespole pałacowym, obecnie budynek gospodarczy                       | al. Niepodległości, dz. nr 304/35, 305 ob. Żórawina  |
| 238. | Żórawina        | dwór (nie istnieje)  | al. Niepodległości, dz. nr 475 ob. Żórawina  |
| 239. | Żórawina        | kościół pomocniczy Św. Trójcy*   | al. Niepodległości, dz. nr 518 ob. Żórawina  |
| 240. | Żórawina        | pozostałości cmentarza   | al. Niepodległości, dz. nr 518 ob. Żórawina  |

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Lp.  | Miejscowość | Obiekt  | Lokalizacja  |
|--|-------------|---|--|
| 241.   | Żórawina    | zespół fortyfikacji z pozostałościami dawnego dworu i otoczeniem* | al. Niepodległości, dz. nr 518, 53 ob. Żórawina      |
| 242.   | Żórawina    | budynek dworca kolejowego w zespole dworca PKP                    | ul. Kolejowa 10                                      |
| 243.   | Żórawina    | budynek mieszkalny i bank, obecnie budynek mieszkalny             | ul. Kolejowa 4                                       |
| 244.   | Żórawina    | budynek mieszkalny  | ul. Kolejowa 5                                       |
| 245.   | Żórawina    | budynek mieszkalny, obecnie urząd gminy*                          | ul. Kolejowa 6                                       |
| 246.   | Żórawina    | budynek mieszkalny  | ul. Kolejowa 6b                                      |
| 247.   | Żórawina    | budynek mieszkalny  | ul. Kolejowa 9                                       |
| 248.   | Żórawina    | szalet w zespole dworca PKP                                       | ul. Kolejowa, dz. nr 150/7 ob. Żórawina              |
| 249.   | Żórawina    | budynek mieszkalny  | ul. Wrocławska 10                                    |
| 250.   | Żórawina    | podstacja i budynek biurowy, obecnie budynek mieszkalny           | ul. Wrocławska 11                                    |
| 251.   | Żórawina    | budynek mieszkalny  | ul. Wrocławska 12                                    |
| 252.   | Żórawina    | budynek mieszkalny  | ul. Wrocławska 14                                    |
| 253.   | Żórawina    | budynek mieszkalny  | ul. Wrocławska 16                                    |
| 254.   | Żórawina    | plebania  | ul. Wrocławska 18                                    |
| 255.   | Żórawina    | kościół parafialny Św. Józefa Oblubieńca NMP                      | ul. Wrocławska, dz. nr 586/1 ob. Żórawina            |
| 256.   | Żórawina    | cmentarz parafialny   | ul. Wrocławska, dz. nr 587, 513, 590/25 ob. Żórawina |
| 257.   | Żórawina    | układ ruralistyczny   |  |
| Obiekty oznaczone (*) to obiekty wpisane są do rejestru zabytków |             |   |  |

Tabela 3 Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się w granicach gminy Żórawina

| Lp. | Miejscowość | Nr AZP | Nr stanowiska w miejscowości | Nr stanowiska na obszarze |
|-----|-------------|--------|------------------------------|---------------------------|
| 1.  | Bogunów     | 82-28  | 11                           | 11                        |
| 2.  | Bogunów     | 83-28  | 1                            | 1                         |
| 3.  | Bogunów     | 83-28  | 2                            | 2                         |
| 4.  | Bogunów     | 83-28  | 3                            | 4                         |
| 5.  | Bogunów     | 83-28  | 4                            | 3                         |
| 6.  | Bogunów     | 83-28  | 5                            | 5                         |
| 7.  | Bogunów     | 83-28  | 6                            | 6                         |
| 8.  | Bogunów     | 83-28  | 7                            | 7                         |
| 9.  | Bogunów     | 83-28  | 8                            | 8                         |
| 10. | Bogunów     | 83-28  | 11                           | 11                        |
| 11. | Bogunów     | 83-28  | 12                           | 12                        |
| 12. | Bogunów*    | 83-28  | 13                           | 153                       |
| 13. | Bogunów     | 83-28  | 14                           | 154                       |
| 14. | Bogunów     | 83-28  | 15                           | 155                       |
| 15. | Bogunów     | 83-29  | 1                            | 1                         |

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Lp. | Miejscowość | Nr AZP | Nr stanowiska w miejscowości | Nr stanowiska na obszarze |
|-----|-------------|--------|------------------------------|---------------------------|
| 16. | Bogunów     | 83-29  | 9                            | 9                         |
| 17. | Bogunów     | 83-29  | 10                           | 10                        |
| 18. | Bratowice   | 82-29  | 1                            | 2                         |
| 19. | Bratowice   | 82-29  | 2                            | 3                         |
| 20. | Bratowice   | 82-29  | 3                            | 4                         |
| 21. | Bratowice   | 82-29  | 4                            | 5                         |
| 22. | Brzeście    | 83-28  | 1                            | 13                        |
| 23. | Brzeście    | 83-28  | 2                            | 14                        |
| 24. | Brzeście    | 83-28  | 3                            | 15                        |
| 25. | Brzeście    | 83-28  | 4                            | 16                        |
| 26. | Brzeście    | 83-28  | 5                            | 17                        |
| 27. | Brzeście    | 83-28  | 6                            | 18                        |
| 28. | Galowice    | 82-28  | 1                            | 19                        |
| 29. | Galowice    | 82-28  | 2                            | 20                        |
| 30. | Galowice    | 82-28  | 3                            | 21                        |
| 31. | Galowice    | 82-28  | 4                            | 22                        |
| 32. | Galowice    | 82-28  | 5                            | 23                        |
| 33. | Galowice    | 82-28  | 6                            | 24                        |
| 34. | Galowice    | 83-28  | 5                            | 19                        |
| 35. | Galowice    | 83-28  | 6                            | 20                        |
| 36. | Galowice    | 83-28  | 7                            | 21                        |
| 37. | Gęsice      | 83-29  | 16                           | 17                        |
| 38. | Jaksonów    | 83-28  | 2                            | 22                        |
| 39. | Jaksonów    | 83-28  | 3                            | 23                        |
| 40. | Jaksonów    | 83-28  | 4                            | 24                        |
| 41. | Jaksonów    | 83-28  | 5                            | 25                        |
| 42. | Jaksonów    | 83-28  | 6                            | 26                        |
| 43. | Jaksonów    | 83-28  | 7                            | 27                        |
| 44. | Jaksonów    | 83-28  | 8                            | 28                        |
| 45. | Jaksonów    | 83-28  | 9                            | 29                        |
| 46. | Jaksonów    | 83-28  | 10                           | 30                        |
| 47. | Jaksonów    | 83-28  | 11                           | 31                        |
| 48. | Jaksonów    | 83-28  | 12                           | 32                        |
| 49. | Jaksonów    | 83-28  | 13                           | 33                        |
| 50. | Jaksonów    | 83-28  | 14                           | 34                        |
| 51. | Jaksonów    | 83-28  | 15                           | 35                        |
| 52. | Jaksonów    | 83-28  | 16                           | 36                        |
| 53. | Jaksonów    | 83-28  | 17                           | 37                        |
| 54. | Jaksonów    | 83-28  | 18                           | 38                        |
| 55. | Jaksonów    | 83-28  | 19                           | 39                        |

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Lp. | Miejscowość         | Nr AZP | Nr stanowiska w miejscowości | Nr stanowiska na obszarze |
|-----|---------------------|--------|------------------------------|---------------------------|
| 56. | Jaksonów            | 83-28  | 20                           | 40                        |
| 57. | Jaksonów            | 83-28  | 21                           | 41                        |
| 58. | Jaksonów            | 83-28  | 22                           | 42                        |
| 59. | Jaksonów*           | 83-28  | 23                           | 43                        |
| 60. | Jaksonów            | 83-28  | 24                           | 44                        |
| 61. | Jaksonów            | 83-28  | 25                           | 45                        |
| 62. | Jaksonów            | 83-28  | 26                           | 46                        |
| 63. | Jaksonów            | 83-28  | 27                           | 47                        |
| 64. | Jarosławice         | 83/29  | 1                            | 22                        |
| 65. | Jarosławice         | 83-29  | 2                            | 23                        |
| 66. | Jarosławice         | 83-29  | 3                            | 24                        |
| 67. | Jarosławice         | 83-29  | 4                            | 25                        |
| 68. | Jarosławice         | 83-29  | 5                            | 26                        |
| 69. | Jarosławice         | 83-30  | 6                            | 6                         |
| 70. | Jarosławice         | 83-30  | 7                            | 7                         |
| 71. | Karwiany            | 82-28  | 1                            | 45                        |
| 72. | Karwiany            | 82-28  | 2                            | 46                        |
| 73. | Karwiany            | 82-28  | 3                            | 47                        |
| 74. | Karwiany            | 82-28  | 4                            | 48                        |
| 75. | Karwiany-Komorowice | 81-28  | 11                           | 32                        |
| 76. | Karwiany-Komorowice | 82-28  | 5                            | 49                        |
| 77. | Karwiany-Komorowice | 82-28  | 6                            | 50                        |
| 78. | Karwiany-Komorowice | 82-28  | 7                            | 51                        |
| 79. | Karwiany-Komorowice | 82-28  | 8                            | 52                        |
| 80. | Karwiany-Komorowice | 82-28  | 9                            | 53                        |
| 81. | Karwiany-Komorowice | 82-28  | 10                           | 54                        |
| 82. | Krajków             | 82-29  | 4                            | 14                        |
| 83. | Krajków             | 83-28  | 7                            | 48                        |
| 84. | Krajków             | 83-29  | 1                            | 27                        |
| 85. | Krajków             | 83-29  | 2                            | 28                        |
| 86. | Krajków             | 83-29  | 3                            | 29                        |
| 87. | Krajków             | 83-29  | 4                            | 30                        |
| 88. | Krajków             | 83-29  | 5                            | 31                        |
| 89. | Krajków             | 83-29  | 6                            | 32                        |
| 90. | Krajków             | 83-48  | 8                            | 49                        |
| 91. | Mędlów              | 82-29  | 1                            | 10                        |
| 92. | Milejowice          | 83-29  | 1                            | 33                        |
| 93. | Milejowice          | 83-29  | 2                            | 34                        |
| 94. | Milejowice          | 83-29  | 3                            | 35                        |
| 95. | Milejowice          | 83-29  | 4                            | 36                        |

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Lp.  | Miejscowość | Nr AZP | Nr stanowiska w miejscowości | Nr stanowiska na obszarze |
|------|-------------|--------|------------------------------|---------------------------|
| 96.  | Milejowice  | 83-29  | 5                            | 37                        |
| 97.  | Milejowice  | 83-29  | 6                            | 38                        |
| 98.  | Milejowice  | 83-29  | 7                            | 39                        |
| 99.  | Milejowice  | 83-29  | 8                            | 40                        |
| 100. | Milejowice  | 83-29  | 9                            | 41                        |
| 101. | Milejowice  | 83-29  | 10                           | 42                        |
| 102. | Milejowice  | 83-29  | 11                           | 43                        |
| 103. | Milejowice  | 83-29  | 12                           | 44                        |
| 104. | Milejowice  | 83-29  | 13                           | 45                        |
| 105. | Milejowice  | 83-29  | 14                           | 46                        |
| 106. | Milejowice  | 83-29  | 15                           | 47                        |
| 107. | Milejowice  | 83-29  | 16                           | 48                        |
| 108. | Milejowice  | 83-29  | 17                           | 49                        |
| 109. | Milejowice  | 83-29  | 18                           | 50                        |
| 110. | Mnichowice  | 82-29  | 1                            | 11                        |
| 111. | Mnichowice  | 82-29  | 2                            | 12                        |
| 112. | Mnichowice  | 82-29  | 3                            | 13                        |
| 113. | Mnichowice  | 82-29  | 5                            | 15                        |
| 114. | Mnichowice  | 82-29  | 6                            | 16                        |
| 115. | Mnichowice  | 82-29  | 7                            | 17                        |
| 116. | Mnichowice  | 82-29  | 8                            | 18                        |
| 117. | Mnichowice  | 82-29  | 9                            | 19                        |
| 118. | Mnichowice  | 82-29  | 10                           | 20                        |
| 119. | Mnichowice  | 83-29  | 11                           | 51                        |
| 120. | Mnichowice  | 83-29  | 12                           | 52                        |
| 121. | Nowojowice  | 84-29  | 1                            | 235                       |
| 122. | Nowojowice  | 84-29  | 2                            | 236                       |
| 123. | Nowojowice  | 84-29  | 3                            | 237                       |
| 124. | Nowojowice  | 84-29  | 4                            | 238                       |
| 125. | Nowojowice  | 84-29  | 5                            | 239                       |
| 126. | Nowojowice  | 84-29  | 6                            | 240                       |
| 127. | Nowojowice  | 84-29  | 7                            | 241                       |
| 128. | Nowojowice  | 84-29  | 8                            | 242                       |
| 129. | Nowojowice  | 84-29  | 9                            | 243                       |
| 130. | Nowojowice  | 84-29  | 10                           | 244                       |
| 131. | Nowojowice  | 84-29  | 11                           | 245                       |
| 132. | Nowojowice  | 84-29  | 13                           | 247                       |
| 133. | Nowojowice  | 84-29  | 16                           | 250                       |
| 134. | Nowojowice  | 84-29  | 17                           | 251                       |
| 135. | Nowojowice  | 84-29  | 18                           | 252                       |

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Lp.  | Miejscowość  | Nr AZP | Nr stanowiska w miejscowości | Nr stanowiska na obszarze |
|------|--------------|--------|------------------------------|---------------------------|
| 136. | Nowojowice   | 84-29  | 19                           | 253                       |
| 137. | Nowojowice   | 84-29  | 20                           | 254                       |
| 138. | Nowojowice   | 84-29  | 21                           | 255                       |
| 139. | Nowojowice   | 84-29  | 22                           | 256                       |
| 140. | Nowojowice   | 84-29  | 23                           | 257                       |
| 141. | Nowojowice   | 84-29  | 24                           | 258                       |
| 142. | Nowojowice   | 84-29  | 25                           | 259                       |
| 143. | Nowojowice   | 84-29  | 26                           | 260                       |
| 144. | Nowojowice   | 84-29  | 27                           | 261                       |
| 145. | Nowy Śleszów | 83-29  | 3                            | 53                        |
| 146. | Nowy Śleszów | 83-29  | 4                            | 54                        |
| 147. | Nowy Śleszów | 83-29  | 5                            | 55                        |
| 148. | Nowy Śleszów | 83-29  | 6                            | 56                        |
| 149. | Nowy Śleszów | 83-29  | 7                            | 57                        |
| 150. | Nowy Śleszów | 84-29  | 1                            | 278                       |
| 151. | Nowy Śleszów | 84-29  | 2                            | 279                       |
| 152. | Nowy Śleszów | 84-29  | 8                            | 280                       |
| 153. | Nowy Śleszów | 84-29  | 9                            | 281                       |
| 154. | Nowy Śleszów | 84-29  | 10                           | 282                       |
| 155. | Okrzeszyce   | 82-29  | 4                            | 21                        |
| 156. | Okrzeszyce   | 83-29  | 1                            | 58                        |
| 157. | Okrzeszyce   | 83-29  | 2                            | 59                        |
| 158. | Okrzeszyce   | 83-29  | 3                            | 60                        |
| 159. | Pasterzyce   | 83-28  | 1                            | 62                        |
| 160. | Pasterzyce   | 83-28  | 2                            | 63                        |
| 161. | Pasterzyce   | 83-28  | 3                            | 64                        |
| 162. | Pasterzyce   | 83-28  | 4                            | 65                        |
| 163. | Pasterzyce   | 83-28  | 5                            | 66                        |
| 164. | Pasterzyce   | 83-28  | 6                            | 67                        |
| 165. | Pasterzyce   | 83-28  | 7                            | 68                        |
| 166. | Pasterzyce   | 83-28  | 8                            | 69                        |
| 167. | Pasterzyce   | 83-28  | 9                            | 70                        |
| 168. | Pasterzyce   | 83-28  | 10                           | 71                        |
| 169. | Pasterzyce   | 83-28  | 11                           | 72                        |
| 170. | Polakowice   | 83-29  | 1                            | 68                        |
| 171. | Polakowice   | 83-29  | 2                            | 69                        |
| 172. | Polakowice   | 83-29  | 3                            | 70                        |
| 173. | Polakowice   | 83-29  | 4                            | 71                        |
| 174. | Polakowice   | 83-29  | 5                            | 72                        |
| 175. | Polakowice   | 83-29  | 6                            | 73                        |

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Lp.  | Miejscowość    | Nr AZP | Nr stanowiska w miejscowości | Nr stanowiska na obszarze |
|------|----------------|--------|------------------------------|---------------------------|
| 176. | Polakowice     | 83-29  | 7                            | 74                        |
| 177. | Polakowice     | 83-29  | 8                            | 75                        |
| 178. | Polakowice     | 83-29  | 9                            | 76                        |
| 179. | Przeclawice    | 84-27  | 7                            | 190                       |
| 180. | Raclawice Małe | 84-29  | 1                            | 262                       |
| 181. | Raclawice Małe | 84-29  | 2                            | 263                       |
| 182. | Raclawice Małe | 84-29  | 3                            | 264                       |
| 183. | Raclawice Małe | 84-29  | 4                            | 265                       |
| 184. | Raclawice Małe | 84-29  | 5                            | 266                       |
| 185. | Raclawice Małe | 84-29  | 6                            | 267                       |
| 186. | Raclawice Małe | 84-29  | 7                            | 268                       |
| 187. | Raclawice Małe | 84-29  | 8                            | 269                       |
| 188. | Raclawice Małe | 84-29  | 9                            | 270                       |
| 189. | Raclawice Małe | 84-29  | 10                           | 271                       |
| 190. | Raclawice Małe | 84-29  | 11                           | 272                       |
| 191. | Raclawice Małe | 84-29  | 12                           | 273                       |
| 192. | Raclawice Małe | 84-29  | 13                           | 274                       |
| 193. | Raclawice Małe | 84-29  | 14                           | 275                       |
| 194. | Raclawice Małe | 84-29  | 15                           | 276                       |
| 195. | Raclawice Małe | 84-29  | 16                           | 277                       |
| 196. | Rzeplin        | 82-28  | 1                            | 37                        |
| 197. | Rzeplin        | 82-28  | 2                            | 38                        |
| 198. | Rzeplin        | 82-28  | 3                            | 39                        |
| 199. | Rzeplin        | 82-28  | 4                            | 40                        |
| 200. | Rzeplin        | 82-28  | 5                            | 41                        |
| 201. | Rzeplin        | 82-28  | 6                            | 42                        |
| 202. | Stary Śleszów  | 83-29  | 2                            | 77                        |
| 203. | Stary Śleszów  | 83-29  | 3                            | 78                        |
| 204. | Stary Śleszów  | 83-29  | 4                            | 79                        |
| 205. | Stary Śleszów  | 83-29  | 5                            | 80                        |
| 206. | Stary Śleszów  | 83-29  | 6                            | 81                        |
| 207. | Stary Śleszów  | 83-29  | 7                            | 82                        |
| 208. | Stary Śleszów  | 83-29  | 8                            | 83                        |
| 209. | Stary Śleszów  | 83-29  | 9                            | 84                        |
| 210. | Stary Śleszów  | 83-29  | 10                           | 85                        |
| 211. | Stary Śleszów  | 83-29  | 11                           | 86                        |
| 212. | Stary Śleszów  | 83-29  | 12                           | 87                        |
| 213. | Stary Śleszów  | 83-29  | 13                           | 88                        |
| 214. | Stary Śleszów  | 83-29  | 14                           | 89                        |
| 215. | Stary Śleszów  | 83-29  | 15                           | 90                        |

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Lp.  | Miejscowość   | Nr AZP | Nr stanowiska w miejscowości | Nr stanowiska na obszarze |
|------|---------------|--------|------------------------------|---------------------------|
| 216. | Stary Śleszów | 83-29  | 16                           | 91                        |
| 217. | Stary Śleszów | 83-29  | 17                           | 92                        |
| 218. | Stary Śleszów | 83-29  | 18                           | 93                        |
| 219. | Stary Śleszów | 83-29  | 19                           | 94                        |
| 220. | Stary Śleszów | 83-29  | 20                           | 95                        |
| 221. | Stary Śleszów | 83-29  | 21                           | 96                        |
| 222. | Stary Śleszów | 83-29  | 22                           | 97                        |
| 223. | Stary Śleszów | 83-29  | 23                           | 98                        |
| 224. | Stary Śleszów | 83-29  | 24                           | 99                        |
| 225. | Stary Śleszów | 83-29  | 25                           | 100                       |
| 226. | Stary Śleszów | 84-29  | 1                            | 283                       |
| 227. | Stary Śleszów | 84-29  | 15                           | 284                       |
| 228. | Stary Śleszów | 84-29  | 16                           | 285                       |
| 229. | Stary Śleszów | 84-29  | 17                           | 286                       |
| 230. | Stary Śleszów | 84-29  | 18                           | 287                       |
| 231. | Stary Śleszów | 84-29  | 19                           | 288                       |
| 232. | Stary Śleszów | 84-29  | 20                           | 289                       |
| 233. | Stary Śleszów | 84-29  | 21                           | 290                       |
| 234. | Stary Śleszów | 84-29  | 22                           | 291                       |
| 235. | Suchy Dwór    | 82-28  | 1                            | 43                        |
| 236. | Suchy Dwór    | 82-28  | 2                            | 44                        |
| 237. | Szukalice     | 82-28  | 1                            | 56                        |
| 238. | Szukalice     | 82-28  | 2                            | 57                        |
| 239. | Szukalice     | 82-28  | 3                            | 58                        |
| 240. | Turów         | 82-29  | 1                            | 57                        |
| 241. | Turów         | 82-29  | 2                            | 58                        |
| 242. | Turów         | 82-29  | 3                            | 59                        |
| 243. | Turów         | 82-29  | 6                            | 62                        |
| 244. | Turów         | 82-29  | 7                            | 63                        |
| 245. | Turów         | 82-29  | 8                            | 64                        |
| 246. | Turów         | 82-29  | 9                            | 65                        |
| 247. | Turów         | 82-29  | 60                           | 4                         |
| 248. | Turów         | 82-29  | 61                           | 5                         |
| 249. | Węgry*        | 83-28  | 11                           | 102                       |
| 250. | Węgry         | 83-28  | 4                            | 96                        |
| 251. | Węgry         | 83-28  | 6                            | 97                        |
| 252. | Węgry         | 83-28  | 7                            | 98                        |
| 253. | Węgry         | 83-28  | 8                            | 99                        |
| 254. | Węgry         | 83-28  | 9                            | 100                       |
| 255. | Węgry*        | 83-28  | 10                           | 101                       |

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Lp.  | Miejscowość | Nr AZP | Nr stanowiska w miejscowości | Nr stanowiska na obszarze |
|------|-------------|--------|------------------------------|---------------------------|
| 256. | Węgry       | 83-28  | 12                           | 103                       |
| 257. | Węgry       | 84-29  | 13                           | 292                       |
| 258. | Węgry       | 84-29  | 14                           | 293                       |
| 259. | Węgry       | 84-29  | 15                           | 294                       |
| 260. | Węgry       | 84-29  | 16                           | 295                       |
| 261. | Węgry       | 84-29  | 17                           | 296                       |
| 262. | Węgry       | 84-29  | 18                           | 297                       |
| 263. | Węgry       | 84-29  | 19                           | 298                       |
| 264. | Wilczków    | 82-28  | 5                            | 25                        |
| 265. | Wilczków    | 83-28  | 1                            | 104                       |
| 266. | Wilczków    | 83-28  | 2                            | 105                       |
| 267. | Wilczków    | 83-28  | 3                            | 106                       |
| 268. | Wilczków    | 83-28  | 4                            | 107                       |
| 269. | Wilczków    | 83-28  | 5                            | 108                       |
| 270. | Wilczków    | 83-28  | 6                            | 109                       |
| 271. | Wilczków    | 83-28  | 7                            | 110                       |
| 272. | Wilczków    | 83-28  | 8                            | 111                       |
| 273. | Wilczków    | 83-28  | 9                            | 112                       |
| 274. | Wilczków    | 83-28  | 10                           | 113                       |
| 275. | Wilczków    | 83-28  | 11                           | 114                       |
| 276. | Wilczków*   | 83-28  | 12                           | 115                       |
| 277. | Wilczków    | 83-28  | 13                           | 116                       |
| 278. | Wilczków    | 83-28  | 14                           | 117                       |
| 279. | Wilczków    | 83-28  | 15                           | 118                       |
| 280. | Wilczków    | 83-28  | 16                           | 119                       |
| 281. | Wilczków    | 83-28  | 17                           | 120                       |
| 282. | Wilczków    | 83-28  | 18                           | 121                       |
| 283. | Wilczków    | 83-28  | 19                           | 122                       |
| 284. | Wilczków    | 83-28  | 20                           | 123                       |
| 285. | Wilczków    | 83-28  | 21                           | 124                       |
| 286. | Wilczków    | 83-28  | 22                           | 125                       |
| 287. | Wilkowice   | 83-29  | 1                            | 116                       |
| 288. | Wilkowice   | 83-29  | 2                            | 117                       |
| 289. | Wilkowice   | 83-29  | 3                            | 118                       |
| 290. | Wilkowice   | 83-29  | 4                            | 119                       |
| 291. | Wilkowice   | 83-29  | 5                            | 120                       |
| 292. | Wilkowice   | 83-29  | 6                            | 121                       |
| 293. | Wilkowice   | 83-29  | 7                            | 122                       |
| 294. | Wilkowice   | 83-29  | 7                            | 122                       |
| 295. | Wilkowice   | 83-29  | 8                            | 123                       |

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Lp.  | Miejscowość     | Nr AZP | Nr stanowiska w miejscowości | Nr stanowiska na obszarze |
|------|-----------------|--------|------------------------------|---------------------------|
| 296. | Wilkowice       | 83-29  | 9                            | 124                       |
| 297. | Wilkowice       | 83-29  | 10                           | 125                       |
| 298. | Wilkowice       | 83-29  | 11                           | 126                       |
| 299. | Wilkowice       | 83-29  | 12                           | 127                       |
| 300. | Wojkowice       | 82-29  | 1                            | 66                        |
| 301. | Wojkowice       | 82-29  | 2                            | 67                        |
| 302. | Wojkowice       | 82-29  | 9                            | 69                        |
| 303. | Wojkowice       | 82-29  | 12                           | 72                        |
| 304. | Wojkowice       | 82-29  | 13                           | 73                        |
| 305. | Wojkowice       | 82-29  | 19                           | 74                        |
| 306. | Wojkowice       | 82-29  | 20                           | 75                        |
| 307. | Wojkowice       | 82-29  | 21                           | 76                        |
| 308. | Wojkowice       | 82-29  | 22                           | 77                        |
| 309. | Wojkowice       | 82-29  | 23                           | 78                        |
| 310. | Wojkowice       | 82-29  | 24                           | 79                        |
| 311. | Wojkowice       | 82-29  | 25                           | 80                        |
| 312. | Wojkowice       | 83-29  | 3                            | 128                       |
| 313. | Wojkowice       | 83-29  | 4                            | 129                       |
| 314. | Wojkowice       | 83-29  | 5                            | 130                       |
| 315. | Wojkowice       | 83-29  | 6                            | 131                       |
| 316. | Wojkowice       | 83-29  | 7                            | 132                       |
| 317. | Wojkowice       | 83-29  | 8                            | 68                        |
| 318. | Wojkowice       | 83-29  | 10                           | 70                        |
| 319. | Wojkowice       | 83-29  | 11                           | 71                        |
| 320. | Wojkowice       | 83-29  | 14                           | 133                       |
| 321. | Wojkowice       | 83-29  | 15                           | 134                       |
| 322. | Wojkowice       | 83-29  | 16                           | 135                       |
| 323. | Wojkowice       | 83-29  | 17                           | 136                       |
| 324. | Wojkowice       | 83-29  | 18                           | 137                       |
| 325. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 1                            | 126                       |
| 326. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 2                            | 127                       |
| 327. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 3                            | 128                       |
| 328. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 4                            | 129                       |
| 329. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 5                            | 130                       |
| 330. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 6                            | 131                       |
| 331. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 7                            | 132                       |
| 332. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 8                            | 133                       |
| 333. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 9                            | 134                       |
| 334. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 10                           | 135                       |
| 335. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 11                           | 136                       |

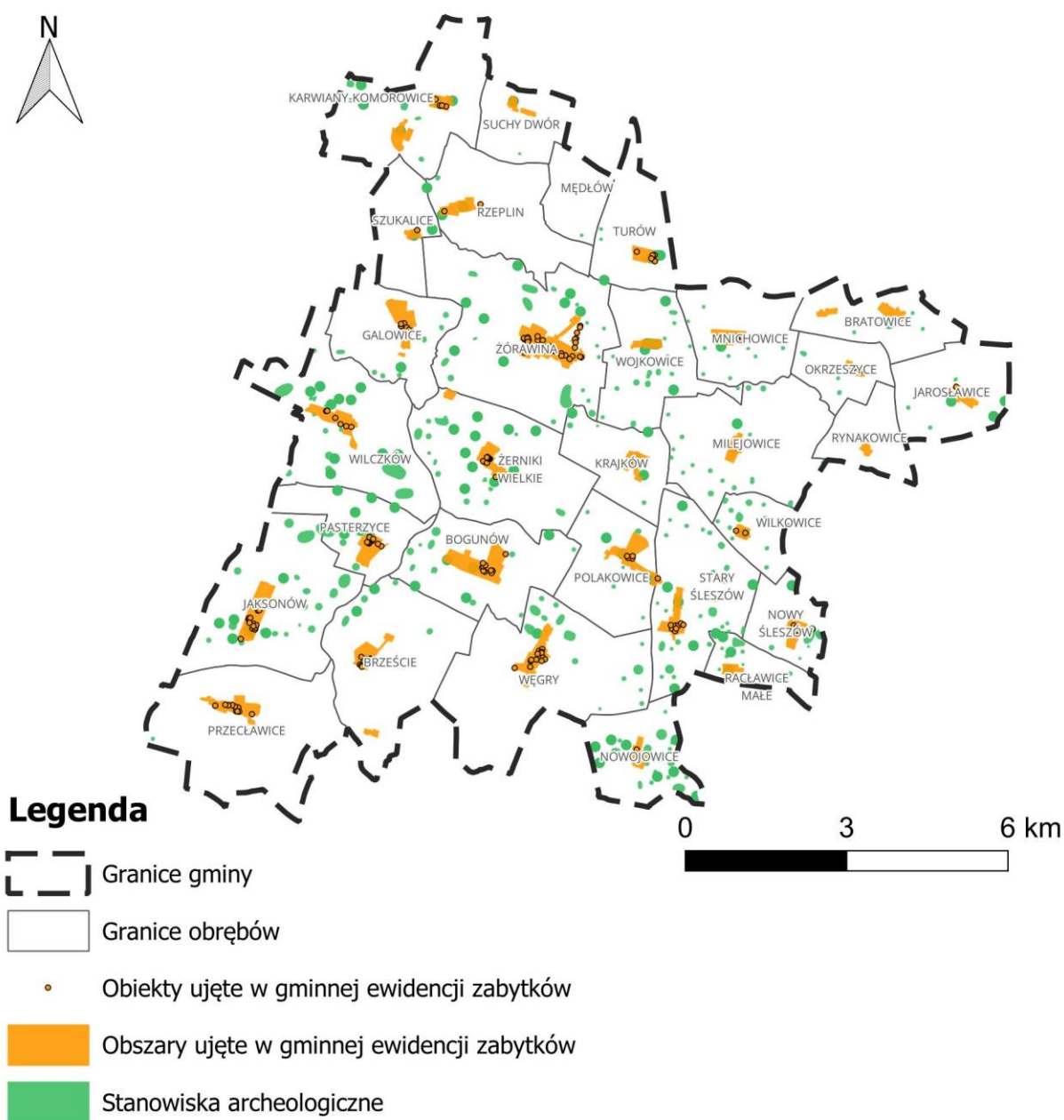
PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Lp.  | Miejscowość     | Nr AZP | Nr stanowiska w miejscowości | Nr stanowiska na obszarze |
|------|-----------------|--------|------------------------------|---------------------------|
| 336. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 12                           | 137                       |
| 337. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 13                           | 138                       |
| 338. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 14                           | 139                       |
| 339. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 15                           | 140                       |
| 340. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 16                           | 141                       |
| 341. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 17                           | 142                       |
| 342. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 18                           | 143                       |
| 343. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 19                           | 144                       |
| 344. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 20                           | 145                       |
| 345. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 21                           | 146                       |
| 346. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 22                           | 147                       |
| 347. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 23                           | 148                       |
| 348. | Żerniki Wielkie | 83-28  | 24                           | 149                       |
| 349. | Żórawina        | 82-28  | 2                            | 1                         |
| 350. | Żórawina        | 82-28  | 4                            | 2                         |
| 351. | Żórawina        | 82-28  | 5                            | 3                         |
| 352. | Żórawina        | 82-28  | 8                            | 4                         |
| 353. | Żórawina        | 82-28  | 9                            | 5                         |
| 354. | Żórawina        | 82-28  | 10                           | 6                         |
| 355. | Żórawina        | 82-28  | 11                           | 7                         |
| 356. | Żórawina        | 82-28  | 12                           | 8                         |
| 357. | Żórawina        | 82-28  | 13                           | 9                         |
| 358. | Żórawina        | 82-28  | 15                           | 11                        |
| 359. | Żórawina        | 82-28  | 16                           | 12                        |
| 360. | Żórawina        | 82-28  | 17                           | 13                        |
| 361. | Żórawina        | 82-28  | 18                           | 14                        |
| 362. | Żórawina        | 82-28  | 19                           | 15                        |
| 363. | Żórawina        | 82-28  | 20                           | 16                        |
| 364. | Żórawina        | 82-28  | 21                           | 17                        |
| 365. | Żórawina        | 82-28  | 22                           | 10                        |
| 366. | Żórawina        | 82-28  | 22                           | 18                        |
| 367. | Żórawina        | 82-29  | 7                            | 88                        |
| 368. | Żórawina        | 82-29  | 8                            | 89                        |
| 369. | Żórawina        | 82-29  | 9                            | 90                        |
| 370. | Żórawina        | 82-29  | 10                           | 91                        |
| 371. | Żórawina        | 82-29  | 11                           | 92                        |
| 372. | Żórawina        | 82-29  | 12                           | 93                        |
| 373. | Żórawina        | 83-28  | 1                            | 150                       |
| 374. | Żórawina        | 83-28  | 3                            | 151                       |
| 375. | Żórawina*       | 83-28  | 15                           | 152                       |

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

| Lp.  | Miejscowość | Nr AZP | Nr stanowiska w miejscowości | Nr stanowiska na obszarze |
|------|-------------|--------|------------------------------|---------------------------|
| 376. | Żórawina    | 83-29  | 11                           | 138                       |
| 377. | Żórawina    | 83-29  | 12                           | 139                       |
| 378. | Żórawina    | 83-29  | 13                           | 140                       |

Obiekty oznaczone (\*) to obiekty wpisane są do rejestru zabytków



Rysunek 6 Lokalizacja zabytków nieruchomych oraz stanowisk archeologicznych na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne)

---

**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZABYTEKÓW OBJĘTYCH USTAWOWYMI FORMAMI OCHRONY LUB  
UJĘTYCH W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY  
WSPÓŁCZESNEJ**

Uwzględnienie zabytków nieruchomych i dóbr kultury współczesnej w planie ogólnym gminy Żórawina nastąpiło poprzez:

- lokowanie obiektów zabytkowych w ramach odpowiednich stref planistycznych, dostosowując funkcje do charakteru obiektów chronionych — np. poprzez dopuszczenie usług w zespołach dworskich, co umożliwi realizację usług publicznych m.in. usług kultury, turystyki;
- wprowadzenie ograniczeń w zakresie wysokości zabudowy i intensywności użytkowania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów chronionych;
- dostosowanie parametru maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z zabudową historyczną dla stref znajdujących się w obszarach historycznych układów ruralistycznych;
- ochronę osi widokowych oraz historycznych relacji przestrzennych poprzez wyznaczenie stref otwartych lub zieleni i rekreacji wokół obiektów, których ekspozycja krajobrazowa ma istotne znaczenie kulturowe.

#### **5.3.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Zgodnie z art. 1 *ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady* [13], ochrona Pomników Zagłady stanowi zadanie z zakresu administracji rządowej i została uznana za cel publiczny. *Ustawa* [13] określa zasady ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, poprzez tworzenie ich stref ochronnych oraz wprowadzanie na ich obszarze szczególnych zasad:

- odbywania zgromadzeń;
- prowadzenia działalności gospodarczej;
- realizacji obiektów i urządzeń budowlanych;
- wywłaszczania nieruchomości.

Celem tych regulacji jest zapewnienie trwałości, czytelności i godnego upamiętnienia miejsc ludobójstwa oraz ich otoczenia jako miejsc pamięci narodowej.

Na obszarze gminy Żórawina nie występują tereny byłych hitlerowskich obozów zagłady, o których mowa w *ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady* [13], ani związane z nimi strefy ochronne.

---

**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

W związku z brakiem terenów objętych zakresem przedmiotowym *ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady* [13], w planie ogólnym gminy nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia ograniczeń planistycznych wynikających z ochrony Pomników Zagłady.

### 5.3.12 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z art. 2 pkt 9 *ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne* [14], przez teren zamknięty rozumie się tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Na terenie gminy Żórawina nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne w rozumieniu wyżej wymienionej *ustawy* [14], a także inne urządzenia infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.

Na obszarze gminy Żórawina wyznaczono natomiast tereny zamknięte związane z infrastrukturą kolejową, na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. Tereny te obejmują działki ewidencyjne zlokalizowane w obrębach, kolejno od południa: Węgry, Bogunów, Żerniki Wielkie, Żórawina, Turów. Zostały one wskazane w poniższej tabeli, jak również oznaczone na rysunku.

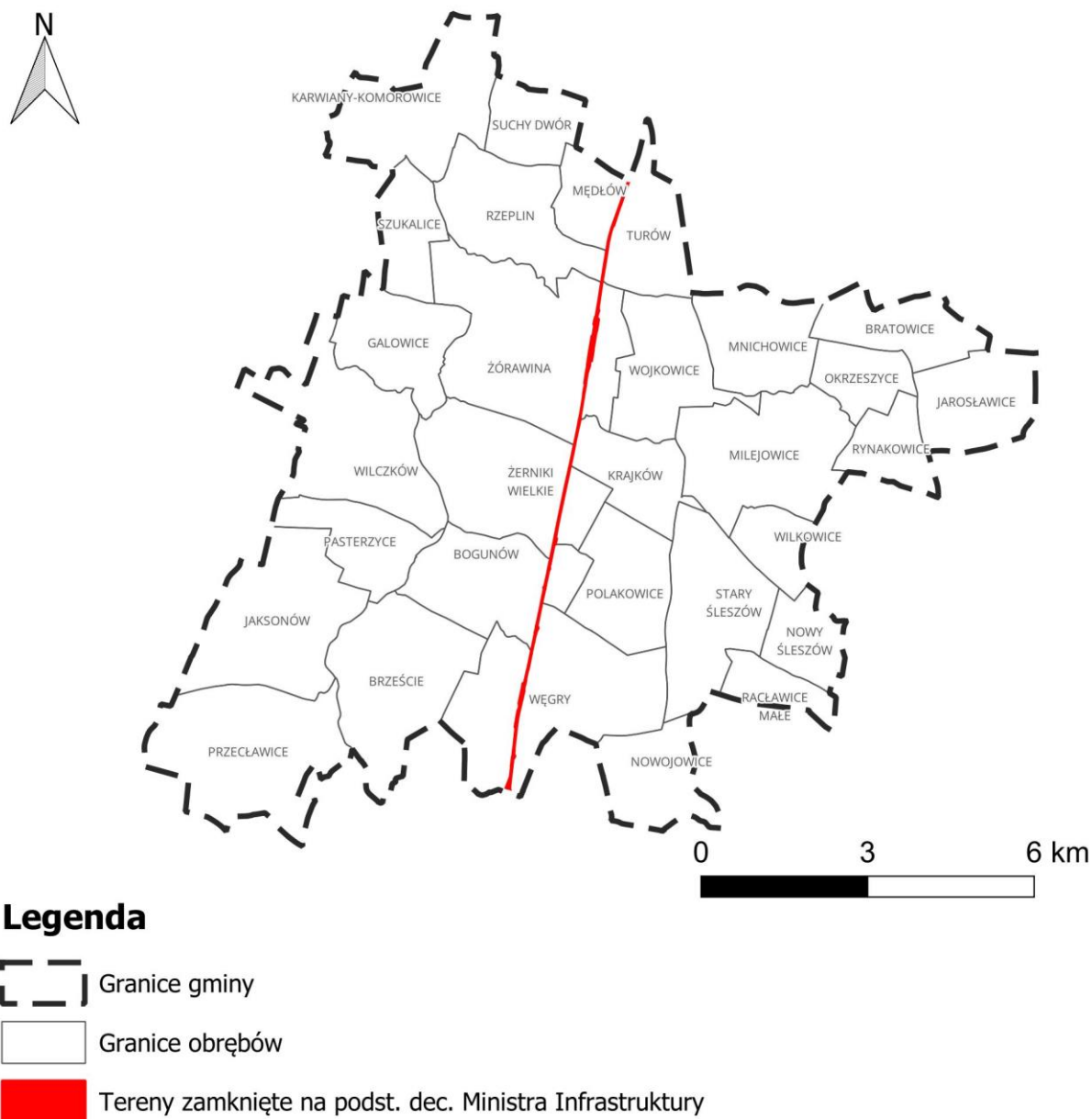
Tabela 4 Wykaz działek na terenie gminy Żórawina, na których występują tereny zamknięte związane z infrastrukturą kolejową<sup>3</sup>

| Obręb           | Nr działki |
|-----------------|------------|
| Bogunów         | 31         |
| Turów           | 165/1      |
| Węgry           | 417/2      |
| Węgry           | 506/2      |
| Żerniki Wielkie | 95         |
| Żerniki Wielkie | 96         |
| Żórawina        | 150/9      |
| Żórawina        | 264        |

---

<sup>3</sup> Załącznik nr 1 do Decyzji nr 4 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa dolnośląskiego

## PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE



Rysunek 7 Lokalizacja terenów zamkniętych na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne)

### SPOSÓB UZGLĘDNIENIA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny zamknięte kolejowe zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- wyznaczenie stref komunikacji (SK), które w podstawowym profilu funkcjonalnym zawierają teren komunikacji kolejowej i szynowej;
- niedopuszczenie innych form zagospodarowania, które mogłyby kolidować z funkcją infrastrukturalną lub naruszać przepisy związane z ochroną terenów zamkniętych.

Na terenie gminy nie występują natomiast tereny zamknięte w rozumieniu art. 2 pkt 9 *ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne* [14], związane z obronnością lub bezpieczeństwem państwa, w związku z czym nie było konieczności uwzględniania ich w ustaleniach planu ogólnego.

### 5.3.13 Obszary ograniczonego użytkowania

Obszary ograniczonego użytkowania są to tereny, na które oddziałują okoliczne zakłady lub inne obiekty. Na mocy art. 135 *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska* [9], obszary ograniczonego użytkowania ustanawia się w sytuacji, gdy mimo zastosowania dostępnych środków technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych, nie jest możliwe zapewnienie dotrzymania standardów jakości środowiska poza granicami zakładu lub innego obiektu. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania odbywa się na mocy uchwały podjętej przez sejmik województwa lub radę powiatu – w zależności od specyfiki danego obiektu. Podjęcie decyzji o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania wymaga wcześniejszego przeprowadzenia odpowiednich analiz środowiskowych. Na jego terenie mogą zostać wprowadzone różnego rodzaju ograniczenia związane z zagospodarowaniem terenu oraz sposobem korzystania.

Na terenie gminy Żórawina nie zidentyfikowano występowania obszarów ograniczonego użytkowania ustanawianych na podstawie przepisów *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska* [9].

---

### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

W związku z brakiem obszarów ograniczonego użytkowania, w planie ogólnym nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z ich istnienia.

### 5.3.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zgodnie z art. 4 pkt 18 *ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* [15], rekultywacja to nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg.

Z kolei zgodnie z art. 3 pkt 31b *ustawy Prawo ochrony środowiska* [9], przez remediację rozumie się poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu

użytkowania terenu; remediacja może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska.

Pojęcia przekształcenia i rehabilitacji nie posiadają definicji ustawowej, lecz są stosowane w praktyce planistycznej jako określenia działań naprawczych dla terenów zdegradowanych:

- przekształcenie odnosi się do przystosowania terenów o zaburzonych cechach funkcjonalno-przestrzennych do nowych funkcji użytkowych (np. przemysłowych, powojkowych);
- rehabilitacja oznacza działania zmierzające do przywrócenia terenom zdegradowanym ich zdolności środowiskowych, krajobrazowych lub społecznych.

Na terenie gminy Żórawina nie zidentyfikowano występowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

---

#### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

W związku z brakiem obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia ich w planie ogólnym gminy.

##### 5.3.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z art. 2 ust. 1 *ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* [16], **rewitalizacja** stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie i realizowane na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Z kolei art. 9 ust. 1 *ustawy* [16] określa, że **obszar zdegradowany** to taki, na którym występuje koncentracja negatywnych zjawisk społecznych (takich jak bezrobocie, ubóstwo, przestępczość czy niska aktywność społeczna), a także co najmniej jedno z negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Obszar taki może zostać objęty rewitalizacją, jeśli spełnia przesłanki określone w art. 10 *ustawy* [16].

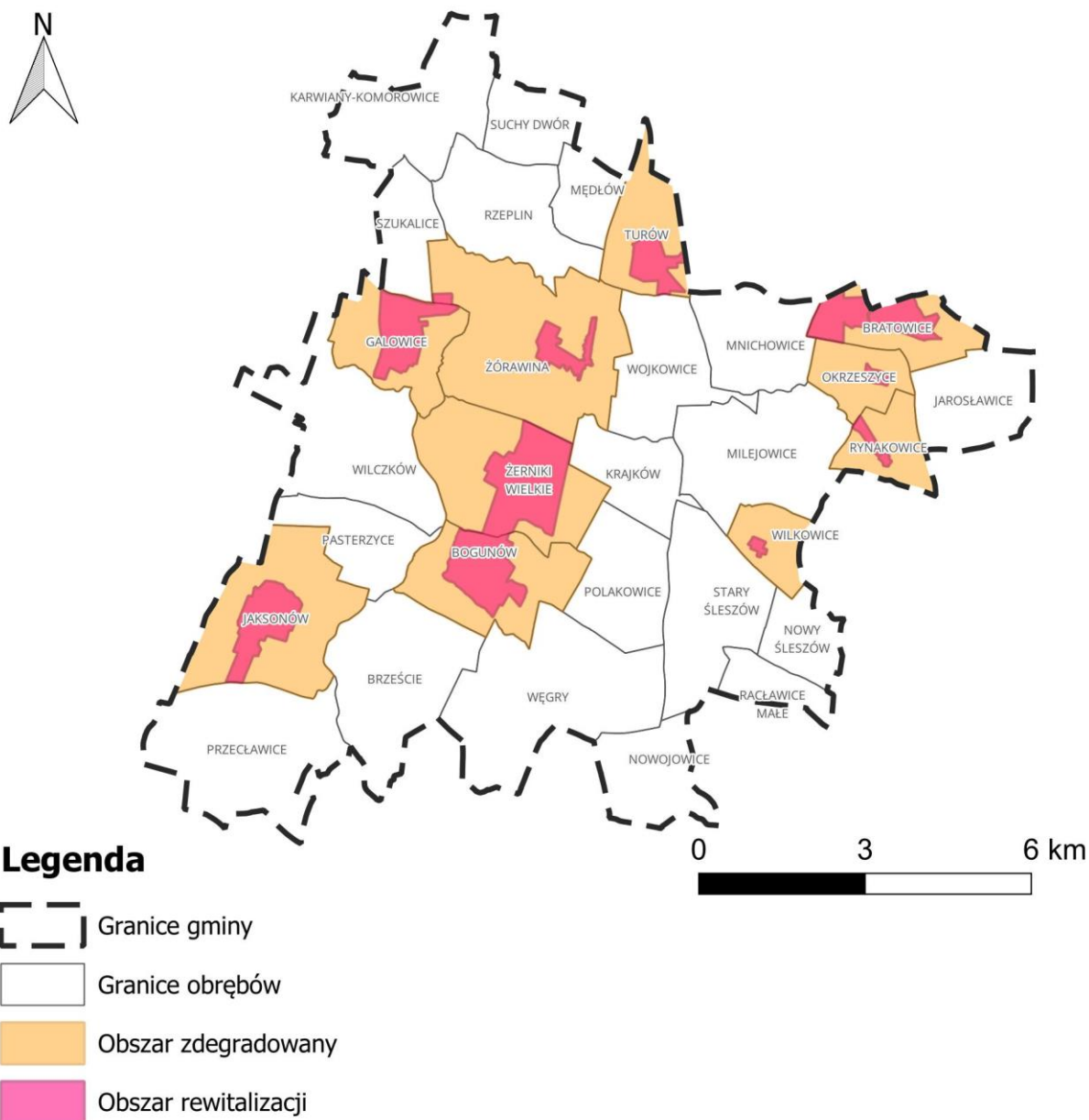
Na terenie gminy Żórawina kryteria obszaru zdegradowanego spełniają sołectwa: Bogunów, Bratowice-Zagródki, Galowice, Jaksonów, Krajków, Milejowice, Okrzeszyce-Rynakowice, Przeclawice, Turów, Węgry-Brzeście-Marcinkowice, Wilkowice, Żerniki Wielkie oraz wieś Żórawina w zakresie „Stara Żórawina” i „Osiedle”. Obszar zdegradowany przekroczył pod względem liczby mieszkańców maksymalną, dopuszczalną wielkość (30% liczby mieszkańców gminy), z tego względu obszar rewitalizacji został ograniczony do terenów o największej koncentracji problemów

społecznych. Obszar rewitalizacji podzielono na podobszary obejmujące następujące tereny zdegradowane:

- Bogunów (sołectwa Bogunów i Żerniki Wielkie);
- Bratowice (sołectwo Bratowice-Zagródki);
- Jaksonów (sołectwo Jaksonów);
- Galowice (sołectwo Galowice i Żórawina „Osiedle”);
- Okrzeszyce (sołectwo Okrzeszyce-Rynakowice);
- Wilkowice (sołectwo Wilkowice);
- Turów (sołectwo Turów);
- Żórawina (część wsi Żórawina w zakresie „Stara Żórawina”)<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Żórawina na lata 2016-2026



Rysunek 8 Lokalizacja obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne)

#### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH I OBSZARÓW REWITALIZACJI

W związku z występowaniem obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, tereny te zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- wyznaczenie w ich granicy stref usługowych, które w przyszłości mogą być przeznaczone na usługi publiczne, które poprawią jakość życia mieszkańców;

- wyznaczenie na terenach o wysokich walorach krajobrazowych oraz kulturowych stref zieleni i rekreacji oraz stref otwartych, zapewniających odpowiednią ochronę cennych, pod względem przyrodniczym oraz architektonicznym, dla gminy miejsc. Strefy te wspierają również rozwój turystyki w danym regionie;
- zapewnienie w ich granicach zrównoważonego rozwoju funkcji mieszkaniowej – nowe tereny zabudowy mieszkaniowej planowane są głównie jako kontynuacja istniejących układów osadniczych, w postaci uzupełnienia luk w zabudowie, jak również w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

### 5.3.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z art. 3 pkt 10a i 10b oraz art. 118b *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska* [9]:

- przez **obszar cichy w aglomeracji** rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu, który został wyznaczony przez radę powiatu w drodze uchwały;
- przez **obszar cichy poza aglomeracją** rozumie się obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej, który również może być wyznaczony przez radę powiatu w drodze uchwały.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 2a *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska* [9], określając ustalenia planu ogólnego gminy, uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające z wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

Na terenie gminy Żórawina **nie obowiązuje uchwała rady powiatu** w sprawie wyznaczenia **obszarów cichych w aglomeracji** ani **obszarów cichych poza aglomeracją**, o których mowa w art. 3 pkt 10a i 10b *ustawy* [9].

---

### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW CICHYCH W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARÓW CICHYCH POZA AGLOMERACJĄ

W związku z brakiem formalnego wyznaczenia obszarów cichych w planie ogólnym nie uwzględniono ustaleń wynikających z potrzeby ochrony takich obszarów.

### 5.3.17 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* [15], za **grunty rolne** uznaje się w szczególności te, które w ewidencji gruntów i budynków figurują jako

użytki rolne. Do tej kategorii zalicza się również grunty związane z działalnością rolniczą, w tym grunty pod stawami rybnymi, obiektami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej, przetwórstwu rolno-spożywczemu oraz biogazowniom rolniczym, a także grunty przeznaczone na parki wiejskie, zadrzewienia śródpolne, urządzenia melioracyjne, grunty zrekultywowane z przeznaczeniem na cele rolnicze, torfowiska, oczka wodne oraz drogi dojazdowe do pól.

Zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 1 *ustawy* [15], **gruntami leśnymi** są grunty określone jako lasy w przepisach o lasach, zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej oraz pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

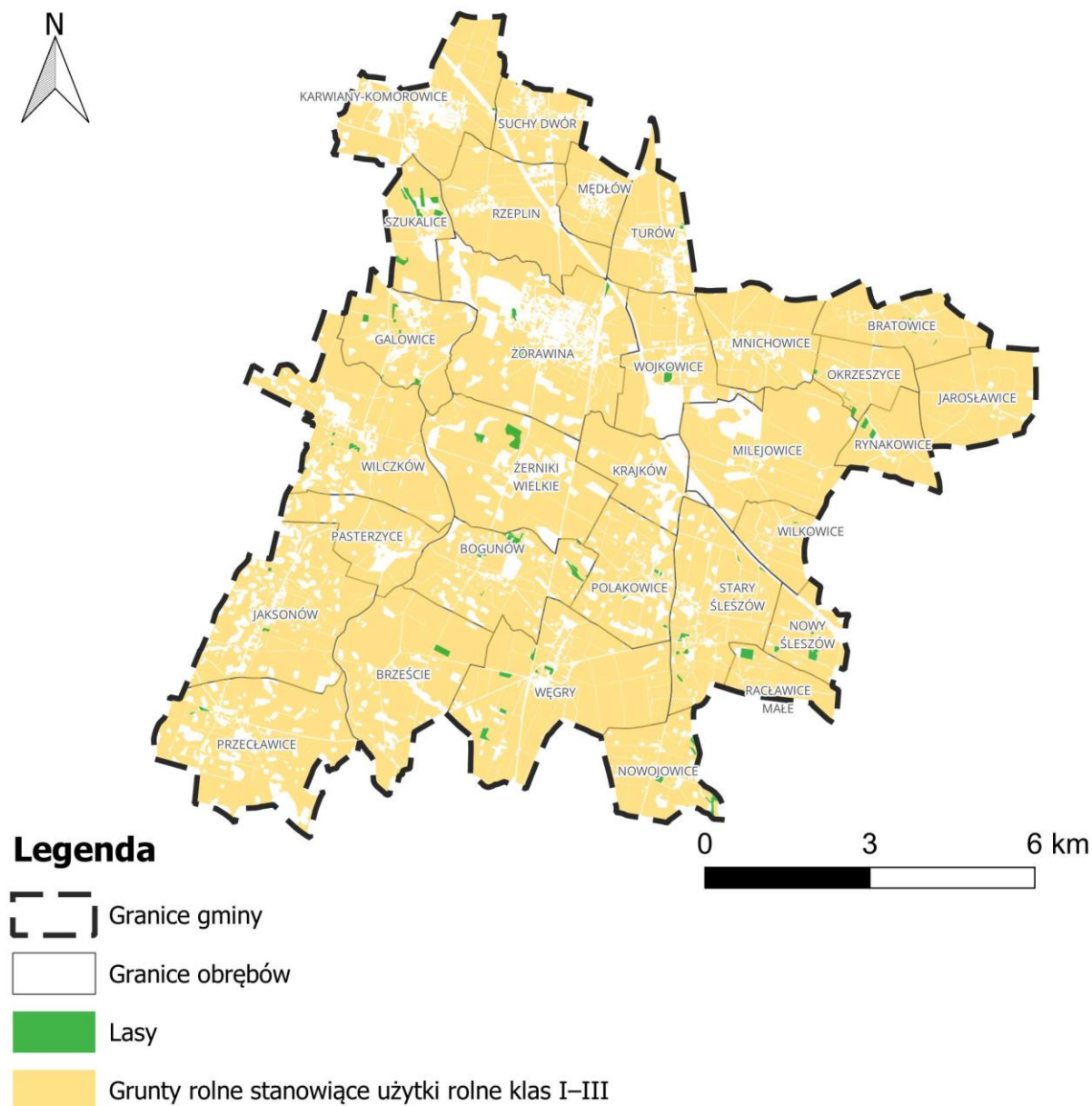
W myśl art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 pkt 1 *ustawy*, ochrona gruntów rolnych i leśnych realizowana jest m.in. poprzez ograniczanie możliwości ich przeznaczania na cele inne niż rolnicze lub leśne. Zgodnie natomiast z art. 7 ust. 2 pkt 1 tej samej *ustawy*, zmiana przeznaczenia użytków rolnych klas I-III na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z wyjątkiem przypadków dotyczących obszaru uzupełnienia zabudowy, o którym mowa w art. 7 ust. 2a *ustawy* [15].

Powierzchnia użytków rolnych w gminie Żórawina wynosi 9335 ha, co stanowi ok. 77% powierzchni ogólnej gminy. Ze struktury użytków rolnych wynika, że gleby należące do klas I-III stanowią ok. 90% areалу użytków rolnych i powinny podlegać szczególnej ochronie. Grunty rolne I-III klasy zlokalizowane są na terenie niemal całej gminy.

Gmina Żórawina charakteryzuje się niską lesistością. Grunty leśne zajmują 118,87 ha, co odpowiada lesistości na poziomie 1%. Grunty leśne publiczne zajmowały 81,82 ha, natomiast grunty leśne prywatne – 37,05 ha<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> GUS, Bank danych lokalnych, stan na 18.08.2024 r. (dostęp 24.02.2025 r.)



Rysunek 9 Lokalizacja gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych w gminie Żórawina  
(źródło: opracowanie własne)

### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW STANOWIĄCYCH UŻYTKI ROLNE I-III KLASY ORAZ GRUNTÓW LEŚNYCH

W planie ogólnym gminy Żórawina:

- utrzymano funkcję rolniczą i leśną w strefach SO (strefy otwarte) zgodnie z ewidencją gruntów i klasyfikacją bonitacyjną, z wyjątkiem terenów przeznaczony na inny cel na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

- nie przeznaczono gruntów klas I-III na cele nierolnicze, z wyjątkiem terenów już zainwestowanych, przeznaczonych na inny cel na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub znajdujących się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), do których stosuje się przepis art. 7 ust. 2a *ustawy* [15].

#### 5.3.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie z art. 3 pkt 24 oraz art. 3 pkt 48a *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska* [9], zakład o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej to zakład, w którym mogą wystąpić zdarzenia, takie jak emisja, pożar lub eksplozja z udziałem substancji niebezpiecznych, stanowiące bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia ludzi lub środowiska. Na terenie gminy Żórawina nie występują zakłady o zwiększonym (ZZR) i dużym (ZDR) ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

---

#### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAKŁADÓW O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Ze względu na brak zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na terenie gminy, nie występują ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym związane z koniecznością zachowania bezpiecznych odległości, o których mowa w art. 73 ust. 4 i 5 *ustawy* [9].

#### 5.3.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 *ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej* [17], **pas nadbrzeżny** obejmuje obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego i składa się z pasa technicznego oraz pasa ochronnego.

W granicach administracyjnych gminy Żórawina nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, ponieważ gmina nie posiada dostępu do morza ani innych obszarów morskich w rozumieniu przepisów wyżej wymienionej *ustawy* [17].

---

#### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARU PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Z uwagi na brak występowania obszarów pasa nadbrzeżnego w granicach gminy, nie zachodzi konieczność uwzględniania ustaleń dotyczących tego rodzaju terenów w planie ogólnym.

#### 5.4. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMIS W ZAGOSPODAROWANIU

##### 5.4.1 Istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Żórawina zidentyfikowano podstawowe elementy infrastruktury społecznej w zakresie usług oświaty, zdrowia, kultury, opieki społecznej, administracji publicznej, porządku publicznego oraz rekreacji.

##### Infrastruktura społeczna

W gminie Żórawina znajdują się obiekty infrastruktury społecznej tj. placówki oświaty, obiekty kulturalne, placówki zdrowotne oraz inne obiekty infrastruktury:

- Szkoły, w tym :
  - Szkoła Podstawowa im. Janusza Kusocińskiego w Polakowicach;
  - Szkoła Podstawowa im. Wincentego Witosa w Węgrach;
  - Niepubliczna Szkoła Muzyczna w Żórawinie;
  - Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Rzeplinie;
  - Szkoła Podstawowa im. Bolesława Chrobrego w Żórawinie;
  - Przedszkole Niepubliczne „Tęczowy Zakątek”;
  - Przedszkole Niepubliczne „Szczęśliwe lata”.
- Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej;
- Komisariat Policji w Żórawinie;
- Apteki;
- Placówka pocztowa w Żórawinie;
- Urząd Gminy Żórawina;
- Urząd Stanu Cywilnego;
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Żórawinie;

Dodatkowo, na terenie Gminy funkcjonują 3 placówki ochrony zdrowia:

- Prywatny Szpital „Orthos”;
- Gminny Ośrodek Zdrowia w Żórawinie;
- Stowarzyszenie MONAR – ośrodek leczenia;

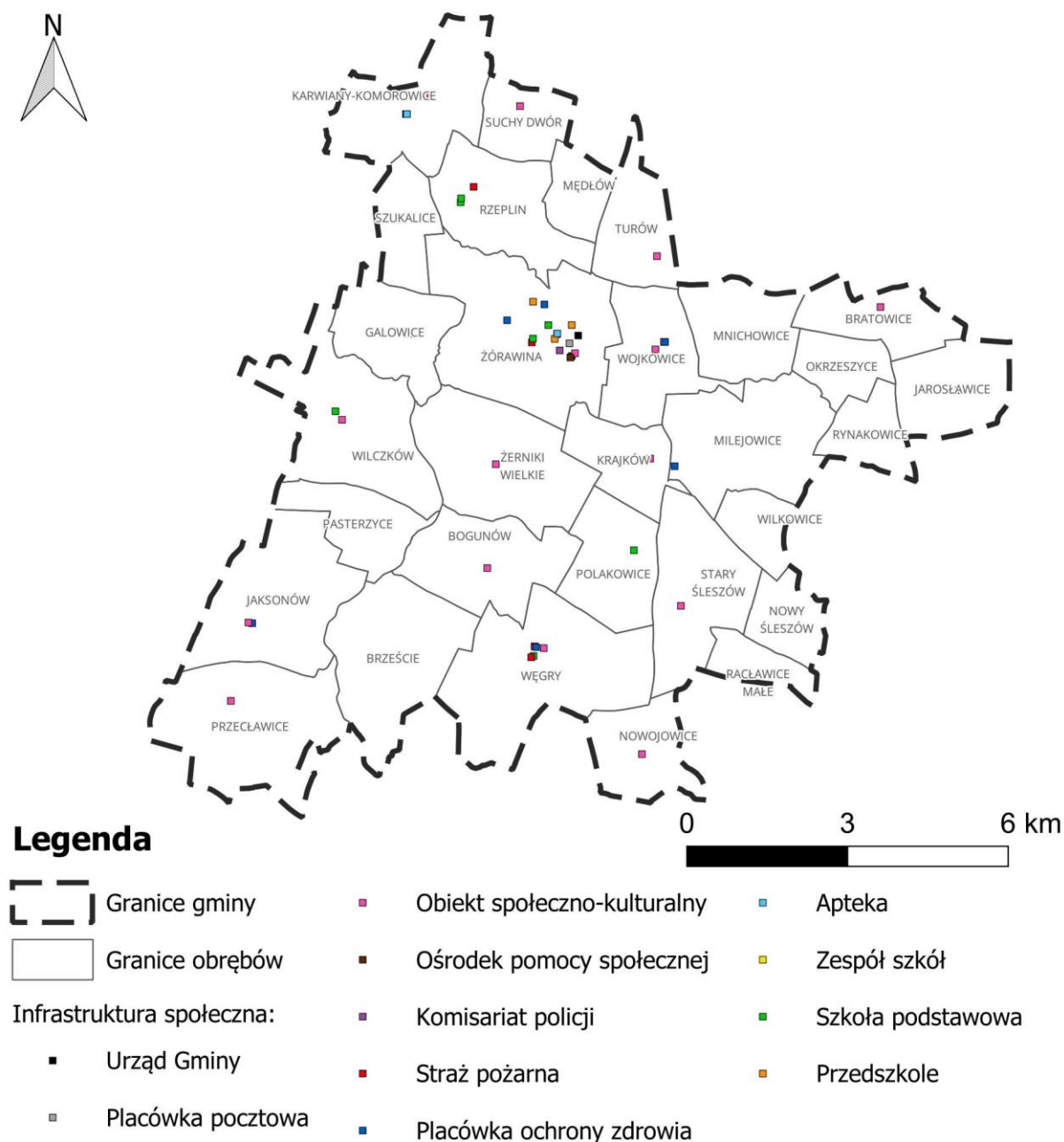
Funkcje infrastruktury kulturalno-społecznej w gminie pełnią następujące obiekty:

- Gminne Centrum Kultury w Żórawinie;
- Świetlica w Galowicach;
- Świetlica w Karwianach;

## PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

- Świetlica w Jarosławicach;
- Świetlica w Jaksonowie;
- Świetlica w Krajkowie;
- Świetlica w Nowojowicach;
- Świetlica w Przeclawicach;
- Świetlica w Starym Śleszowie
- Świetlice w Wilczkowie;
- Świetlice w Węgrach;
- Świetlica w Żernikach Wielkich;
- Świetlica w Wojkowicach;
- Biblioteka Gminna w Żórawinie;

## PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE



Rysunek 10 Lokalizacja obiektów infrastruktury społecznej

### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

W planie ogólnym gminy Żórawina infrastruktura społeczna została uwzględniona poprzez:

- zachowanie lokalizacji istniejących obiektów infrastruktury społecznej, z możliwością ich rozbudowy i dostosowania do zmieniających się potrzeb mieszkańców, m.in. poprzez

przypisanie im odpowiednich stref funkcjonalnych: usługowych (SU) oraz zieleni i rekreacji (SN);

- kształtowanie stref planistycznych (SJ, SZ, SU, SN) w sposób umożliwiający lokalizację nowych obiektów użyteczności publicznej i rozwój usług społecznych;
- ograniczenie zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) w rejonach o niedostatecznym wyposażeniu w infrastrukturę społeczną, co sprzyja równoważeniu warunków dostępu do usług publicznych.

#### 5.4.2 Istniejące i planowane obiekty infrastruktury transportowej

System transportowy gminy Żórawina tworzą powiązania drogowe o znaczeniu krajowym, regionalnym i lokalnym, a także infrastruktura kolejowa.

##### Infrastruktura drogowa

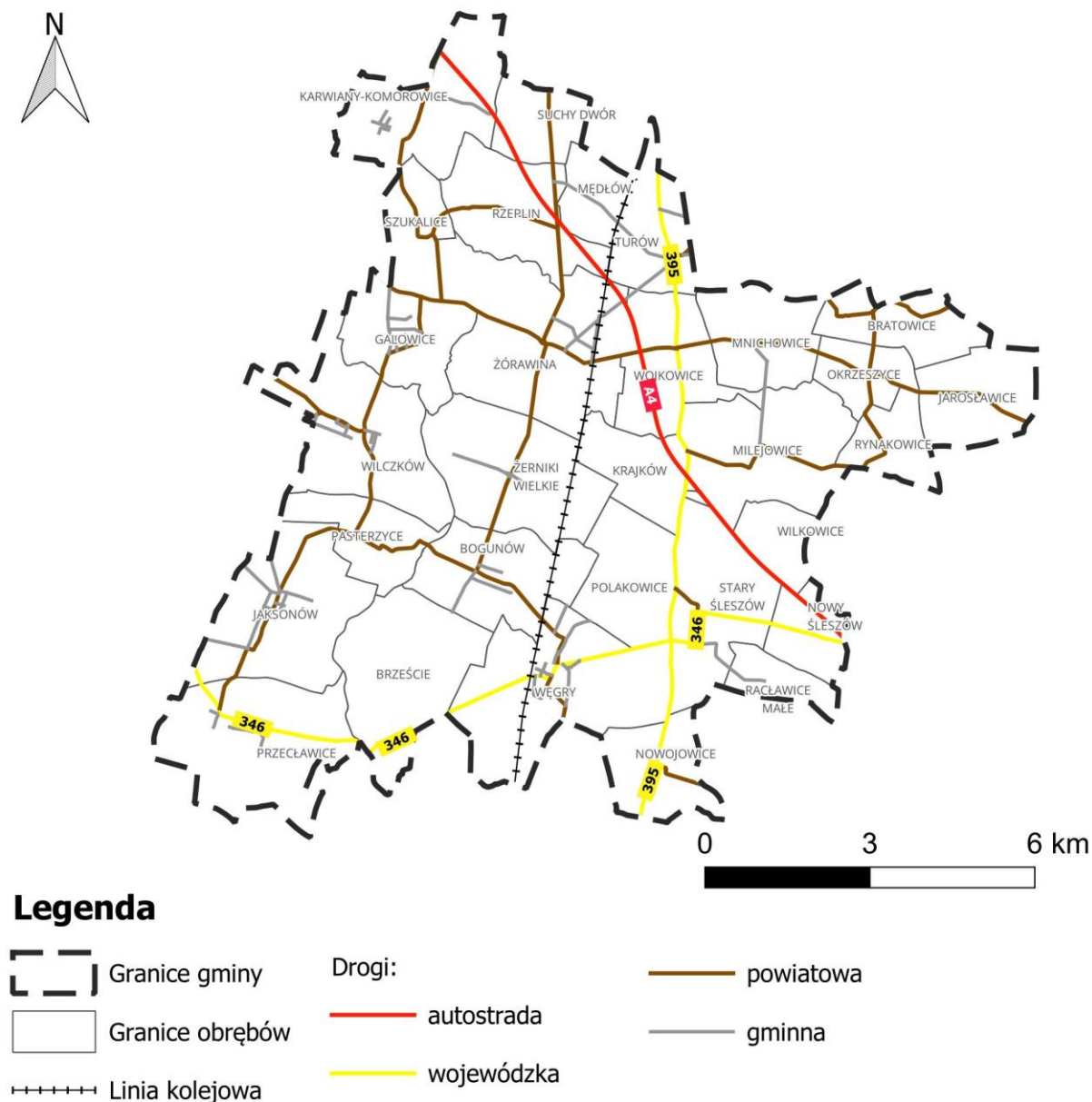
Podstawowy układ drogowy tworzą:

- drogi krajowe, stanowiące własność Skarbu Państwa, będące kluczowe dla komunikacji w skali całego kraju. Przez teren gminy Żórawina przebiega autostrada A4 biegnąca przez północną i północno-wschodnią część gminy
- drogi wojewódzkie, obsługujące ruch regionalny i lokalny. Zaliczamy do nich drogę wojewódzką nr 395, która stanowi ważny odcinek trasy łączącej m.in. Turów, Nowojowice i Żerniki Wrocławskie, jak również drogę wojewódzką nr 346 łączącą miejscowości wzdłuż trasy od Przeclawic przez Marcinkowice aż do Gaju Oławskiego.
- drogi powiatowe, zapewniające obsługę komunikacyjną między miejscowościami gminnymi i sąsiednimi jednostkami. Przez gminę Żórawina przebiega 18 dróg powiatowych.
- drogi gminne obsługujące ruch lokalny i dostępność do zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.

##### Infrastruktura kolejowa

Przez Gminę Żórawina przebiega linia kolejowa nr 276 Wrocław Główny – Międzyzylesie, odcinek Lamowice – Kamieniec Żąbkowicki o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 57 pociągów, w tym 20 pociągów towarowych (dane na 2024 r.) W granicach gminy znajduje się stacja kolejowa Żórawina oraz przystanek osobowy Węgry.

# PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE



Rysunek 11 Infrastruktura transportowa w gminie Żórawina (źródło: opracowanie własne)

## SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ

W planie ogólnym gminy Żórawina infrastruktura transportowa została uwzględniona poprzez:

- utrzymanie ciągłości i funkcjonalności podstawowego układu drogowego, poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych – strefa komunikacyjna (SK);
- wydzielenie ważniejszych dróg niższego rzędu do strefy infrastrukturalnej (SI) w celu lepszego zobrazowania układu komunikacyjnego gminy;

- dostosowanie zasięgu stref z zabudową (SJ, SZ, SU) do możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej;
- ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) w rejonach, gdzie nie istnieją warunki do efektywnej obsługi komunikacyjnej;
- uwzględnienie przebiegu linii kolejowej nr 276 i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych wynikających z przepisów dotyczących infrastruktury kolejowej, poprzez niewyznaczanie nowych stref z zabudową mieszkaniową, z wyjątkiem terenów przeznaczonych na ten cel w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

#### 5.4.3 Istniejące i planowane obiekty infrastruktury technicznej

Na terenie gminy Żórawina zidentyfikowano infrastrukturę techniczną w zakresie sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i gazowych, stanowiącą podstawę dla funkcjonowania i rozwoju jednostek osadniczych oraz gospodarki lokalnej.

##### Infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna

Zgodnie z Raportem o stanie gminy Żórawina za rok 2024 gmina Żórawina posiada sieć kanalizacyjną wraz z przykanalikami o łącznej długości 45,53 km oraz wodociągową, której długość w 2024 r. wg. danych pochodzących z GUS wynosi 198,7 km.

W granicach gminy Żórawina znajduje się również oczyszczalnia ścieków o maksymalnej średniodobowej przepustowości wynoszącej 1 229,1 m<sup>3</sup>.

##### Infrastruktura elektroenergetyczna

Przez teren gminy Żórawina przebiega linia elektroenergetyczna najwyższych napięć będąca częścią krajowego systemu przesyłowego. Składają się na nią:

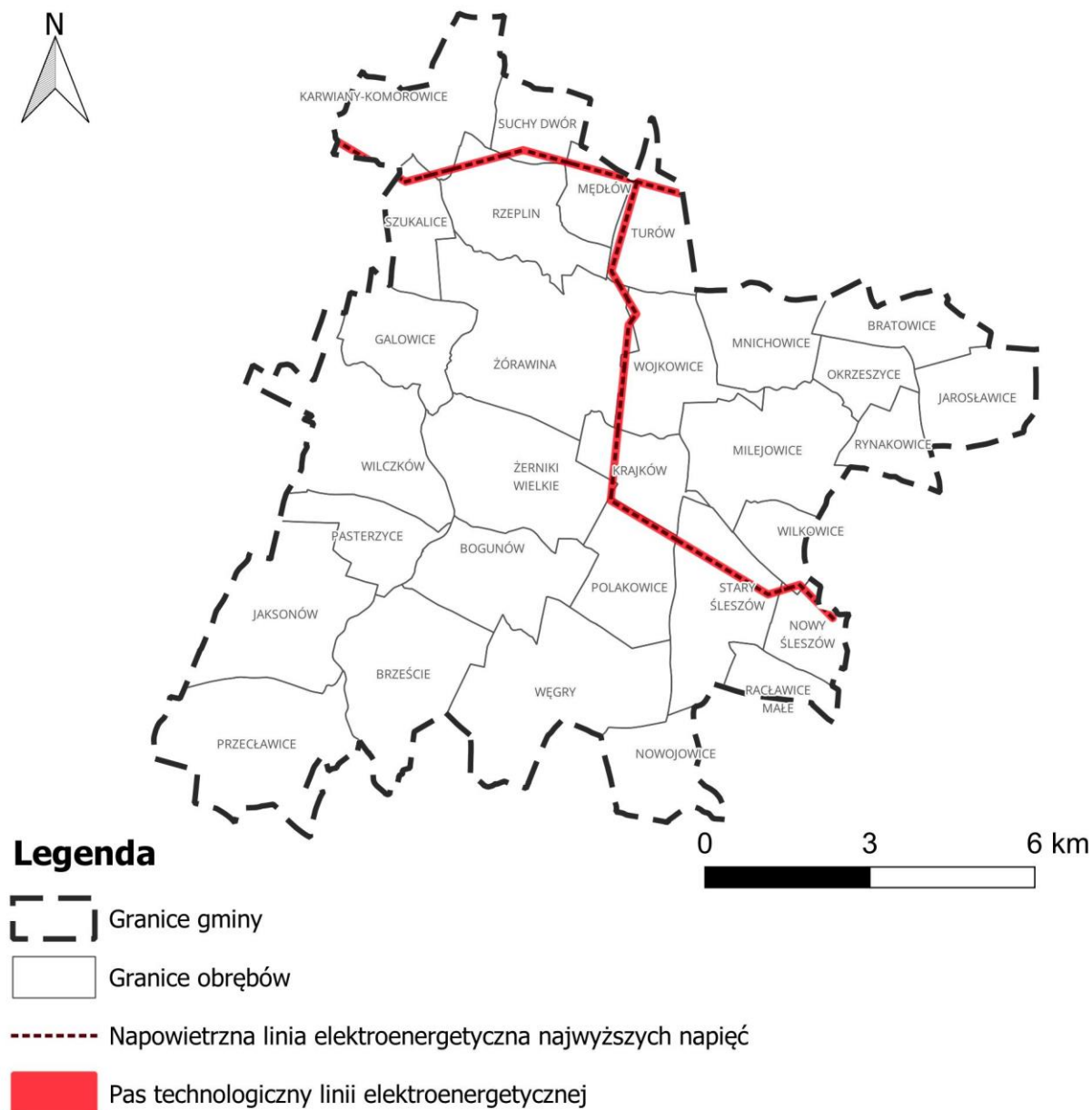
- jednotorowa linia elektroenergetyczna 400 kV relacji: Dobrzeń-Wrocław;
- jednotorowa linia elektroenergetyczna 400 kV relacji: Dobrzeń-Pasikowice;
- dwutorowa linia elektroenergetyczna 400 kV relacji: Dobrzeń-Pasikowice, Dobrzeń-Wrocław.

Dla napowietrznej linii elektroenergetycznych najwyższych napięć obowiązuje pas technologiczny o szerokości 35 m po obu stronach osi linii, co daje łącznie 70 m.

Właścicielem przedmiotowej infrastruktury elektroenergetycznej są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A., które pełnią funkcję Operatora Systemu Przesyłowego w Polsce.

## PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

Ponadto na terenie gminy Żórawina funkcjonuje sieć energetyczna PGE Energetyka Kolejowa, obejmująca m.in. słupy, stacje transformatorowe oraz połączenia kablowe SN. Łączna długość kabli SN wynosi 666 m, natomiast przewodów SN 47 135 m. Na obszarze gminy zlokalizowane są stacje energetyczne: Stacja Węgry STS-5 o mocy 25 kVA oraz STS-4 Żórawina o mocy 63 kVA.



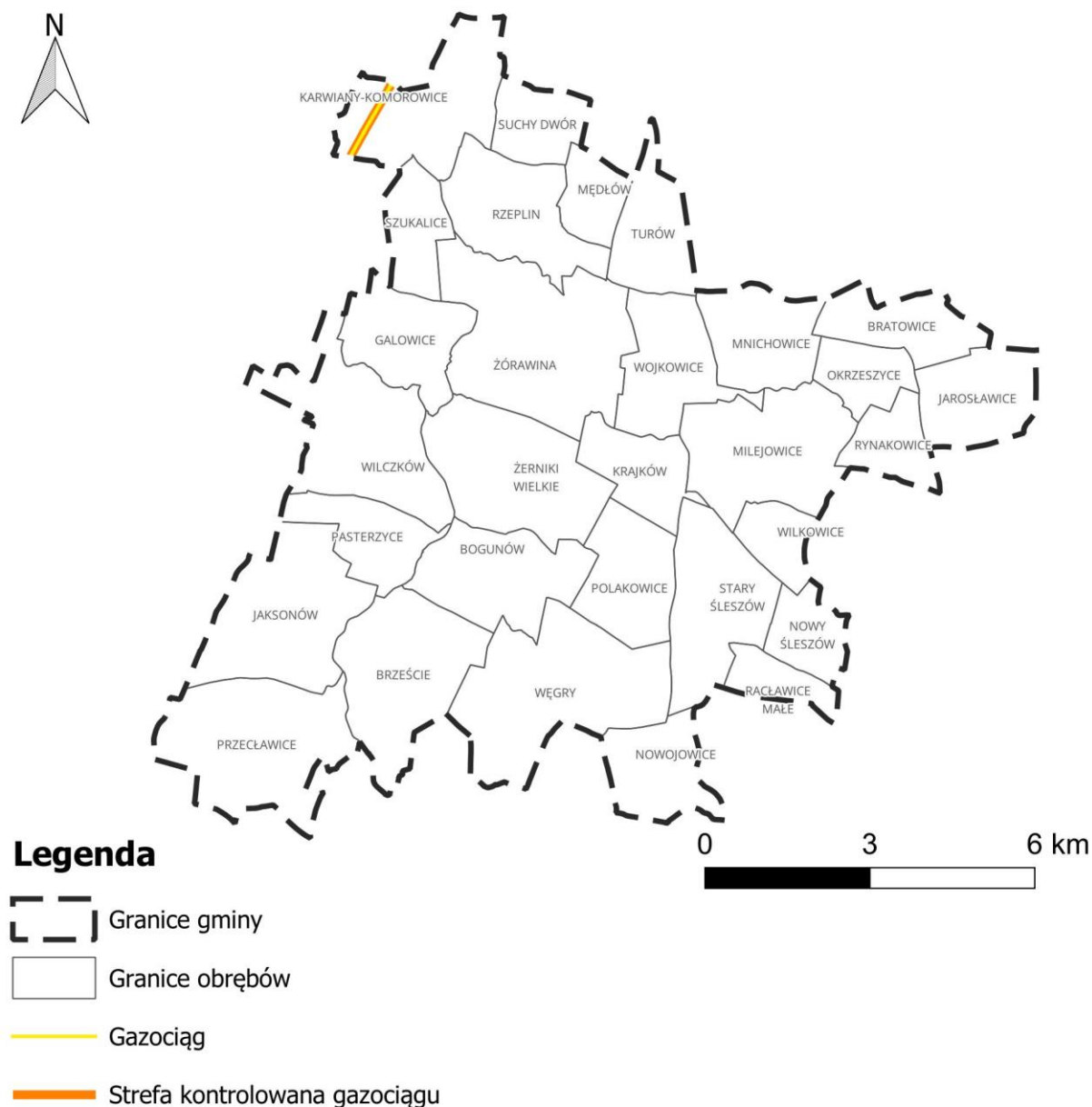
Rysunek 12 Lokalizacja linii elektroenergetycznej najwyższych napięć na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne)

### Infrastruktura gazowa

Na terenie gminy Żórawina występuje dystrybucyjna sieć gazowa średniego ciśnienia, której operatorem jest Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy we Wrocławiu. Ponadto przez teren gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Ołtaszyn–Kudowa–

## PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

Jeleniów o średnicy DN 300 oraz ciśnieniu PN 6,3 MPa, będący w eksploatacji Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział we Wrocławiu. Dla tego gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 6 m.



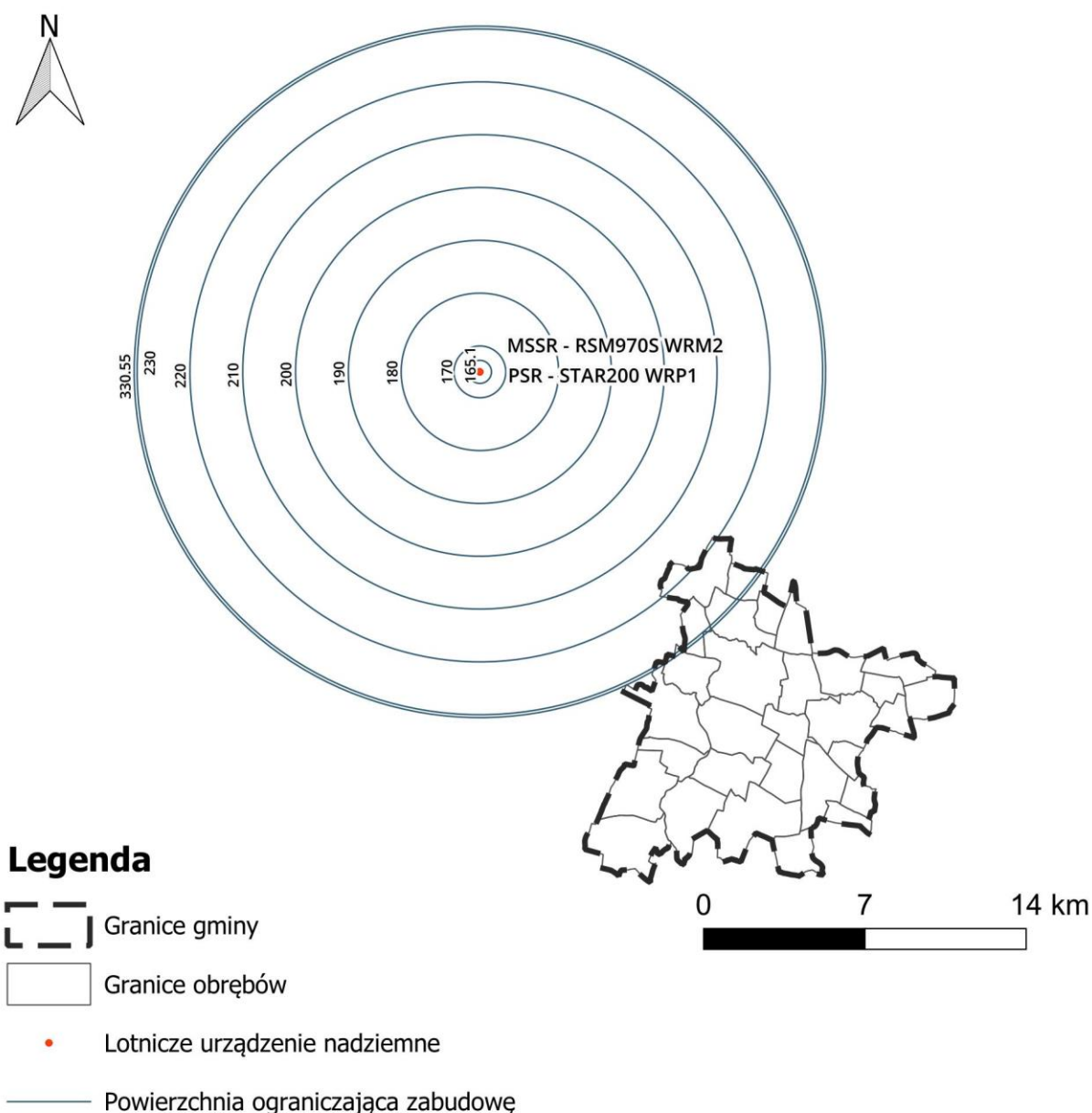
Rysunek 13 Lokalizacja gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne)

### Inna infrastruktura techniczna

Północno-zachodnia część gminy Żórawina znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę „BRA” od lotniczego urządzenia nadziemnego „LUN”.

## PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 86 ust. 8 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze [19], obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających zabudowę nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie. Powierzchnie ograniczające zabudowę wyznaczają granice, w ramach których obiekty mogą wystawać w przestrzeni powietrznej.



Rysunek 14 Lokalizacja infrastruktury technicznej na terenie gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne)

---

## SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Infrastruktura techniczna została uwzględniona w planie ogólnym gminy Żórawina poprzez:

- odpowiednie umiejscowienie istniejących obiektów związanych z infrastrukturą techniczną w strefie infrastrukturalnej (SI);
- wyznaczenie pasa technologicznego o szerokości 70 m dla linii elektroenergetycznej najwyższych napięć w granicach którego zaprojektowana została strefa otwarta z zakazem zabudowy, z wyjątkiem zabudowy już istniejącej;
- wyznaczenie strefy kontrolowanej wokół gazociągu wysokiego ciśnienia, w granicach której nie projektowano nowych stref mieszkaniowych, z wyjątkiem terenów przeznaczonych już na ten cel w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- uwzględnienie powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych poprzez odpowiednie ustalenie parametrów zabudowy w strefach planistycznych, w szczególności wysokości zabudowy;
- dostosowanie zasięgu stref planistycznych do możliwości uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, przy jednoczesnym ograniczeniu zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) na terenach pozbawionych dostępu do podstawowych sieci.

### 5.5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Audyt krajobrazowy stanowi element polityki przestrzennej na poziomie województwa, ukierunkowany na ochronę, racjonalne zarządzanie oraz planowanie przestrzeni z uwzględnieniem jej walorów krajobrazowych. Dokument ten obejmuje identyfikację, opis oraz ocenę wszystkich krajobrazów występujących na terenie województwa. Szczególną uwagę poświęca się tym krajobrazom, które odznaczają się wyjątkową wartością dla społeczności lokalnej – tzw. krajobrazom priorytetowym – wskazując przesłanki ich unikalności. Audyt zawiera również analizę zagrożeń dla poszczególnych krajobrazów oraz formułuje zalecenia dotyczące ich ochrony i przyszłego zagospodarowania.

Zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2] przeprowadzenie audytu krajobrazowego jest obowiązkowym dokumentem, sporządzanym dla każdego województwa przynajmniej raz na 20 lat. W ramach audytu powinny zostać wyznaczone tzw. krajobrazy priorytetowe, czyli obszary szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe. Zarząd Województwa Dolnośląskiego przyjął projekt Audytu

krajobrazowego województwa dolnośląskiego uchwałą nr 1704/VII/25 z dnia 10 marca 2025 r., która stanowi podstawę do dalszych prac i konsultacji.

Na terenie gminy Żórawina zidentyfikowano 8 krajobrazów. Żaden krajobraz **nie został wytypowany jako krajobraz priorytetowy**.

Tabela 5 Zestawienie krajobrazów z obszaru gminy Żórawina

| Lp. | Kod krajobrazu | Typ krajobrazu | Podtyp krajobrazu   |
|-----|----------------|----------------|---|
| 1.  | 02-318.53-34   | 6. Wiejski     | 6c – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola                        |
| 2.  | 02-318.53-36   | 6. Wiejski     | 6d – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości          |
| 3.  | 02-318.53-39   | 6. Wiejski     | 6e – z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk  |
| 4.  | 02-318.53-49   | 6. Wiejski     | 6c – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola                        |
| 5.  | 02-318.53-51   | 6. Wiejski     | 6c – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola                        |
| 6.  | 02-318.53-52   | 6. Wiejski     | 6g – z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim   |
| 7.  | 02-318.53-53   | 6. Wiejski     | 6e – z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk  |
| 8.  | 02-318.53-68   | 8. Podmiejski  | 8d – zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych |

#### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Zgodnie z zapisem Audytu krajobrazowego, na terenie gminy Żórawina brak jest form ochrony przyrody i zabytków dla których formułuje się rekomendacje. W planie ogólnym gminy Żórawina ogólne założenia Audytu krajobrazowego zostały uwzględnione poprzez:

- ochronę istniejących form przyrody i krajobrazu oraz realizację zasad ładu przestrzennego poprzez precyzyjne określenie przeznaczenia terenów i ograniczeń w ich zagospodarowaniu;
- nieprzeznaczanie gruntów klas I-III na cele nierolnicze, z wyjątkiem terenów już zainwestowanych lub przeznaczonych na inny cel na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz znajdujących się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), do których stosuje się przepis art. 7 ust. 2a ustawy [15].

#### 5.6. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Żórawina, stanowiło jeden z kluczowych dokumentów źródłowych, umożliwiających określenie ograniczeń przyrodniczych, identyfikację walorów środowiskowych oraz wyznaczenie kierunków zagospodarowania zgodnych z zasadą zrównoważonego rozwoju. Opracowanie stanowiło

podstawę do oceny przydatności terenów pod rozwój funkcji zabudowy oraz określenia ograniczeń wynikających z potrzeby zachowania równowagi przyrodniczej, co miało wpływ na sposób wyznaczenia stref planistycznych i kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w planie ogólnym.

---

### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO

Uwzględnienie opracowania ekofizjograficznego w planie ogólnym gminy Żórawina poprzez:

- odpowiednie ukształtowanie stref planistycznych oraz ograniczenie zakresu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), uwzględniając strukturę środowiska przyrodniczego, w tym m.in. doliny rzeczne, kompleksy leśne, gleby wysokiej bonitacji oraz tereny o niekorzystnych warunkach budowlanych;
- ochronę ekosystemów leśnych dzięki zachowaniu istniejących przeznaczeń terenów Lasów Państwowych, w tym lasów ochronnych, z wyjątkiem miejsc przeznaczonych na inne cele na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszczenie w profilu dodatkowym terenów zieleni naturalnej, terenów lasu i terenów wód w przypadku stref SW, SJ oraz SZ na terenach zwartej zabudowy;
- zapewnienie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu.

#### 5.7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wykonano zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* [3].

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{20}$  – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

$PUM_0$  – oznacza łączną powierzchnię użytkowa mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

M<sub>20</sub> – prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5 %:

Zgodnie z danymi opracowanymi oraz udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Żórawina (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060, aktualizacja 18.07.2024) przyjęto dane wynikające z wyżej wymienionej prognozy demograficznej, a następnie powiększono ją o 5%.

Tabela 6 Prognozowana liczba ludności w gminie Żórawina obejmująca najbliższe 20 lat (2024 – 2043 r.), źródło: GUS dane wg stanu z dnia 18.07.2024 r.

|                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ROK             | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   | 2032   | 2033   |
| LICZBA LUDNOŚCI | 13 948 | 14 194 | 14 432 | 14 719 | 15 027 | 15 285 | 15 510 | 15 727 | 15 917 | 16 100 |
| ROK             | 2034   | 2035   | 2036   | 2037   | 2038   | 2039   | 2040   | 2041   | 2042   | 2043   |
| LICZBA LUDNOŚCI | 16 278 | 16 450 | 16 607 | 16 770 | 16 920 | 17 084 | 17 244 | 17 397 | 17 556 | 17 710 |

Biorąc pod uwagę powyższą prognozę demograficzną dla gminy Żórawina prognozowana liczba mieszkańców w roku 2043 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 17\,710 * 1,05 = \underline{18\,596}$$

PUM<sub>0</sub> – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodnie z najnowszymi danymi GUS (na rok 2023)

Łączną powierzchnię użytkową mieszkań policzono mnożąc aktualną liczbę ludności gminy tj. z 2023 roku przez powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca również na rok 2023:

$$PUM_0 = 13\,720 * 39,9 = \underline{547\,428\,m^2}$$

P<sub>20</sub> – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono zgodnie ze wzorami:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P<sub>0</sub> – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P<sub>-10</sub> – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

## PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓRAWINA – UZASADNIENIE

$P_{-20}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

- powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2003 = 25,0
- powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2013 = 32,8
- powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2023 = 39,9

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 3 * 39,9 - 2 * 32,8 = 119,7 - 65,6$$

$$P_{20} = 54,1 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

$$P_{20} = 2 * 39,9 - 25,0 = 79,8 - 25,0$$

$$P_{20} = 54,8 \text{ m}^2/\text{os}$$

### ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową:

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$\begin{aligned} \text{ZAP} &= M_{20} - \text{PUM}_0/P_{20} \\ \text{ZAP} &= 18\,596 - 547\,428/54,1 \\ \text{ZAP} &= 8\,477 \text{ mieszkańców} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{ZAP} &= M_{20} - \text{PUM}_0/P_{20} \\ \text{ZAP} &= 18\,596 - 547\,428/54,8 \\ \text{ZAP} &= 8\,606 \text{ mieszkańców} \end{aligned}$$

---

### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

W planie ogólnym gminy Żórawina zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (8 606 osób) zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie odpowiedniej powierzchni stref planistycznych.

## 6. SPIS AKTÓW PRAWNYCH

[1] Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.),

[2] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.),

[3] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758 z późn. zm.),

[4] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r., poz. 729),

[5] Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2024 r., poz. 1799),

[6] Ustawa z dnia 16 kwietnia 2024 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.),

[7] Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960),

[8] Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. z 2020 r., poz. 1165),

[9] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.),

[10] Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2024 r., poz. 1290 ze zm.),

[11] Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2024 r., poz. 1420 ze zm.),

[12] Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r., poz. 11292),

[13] Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. z 2015 r. poz. 2120),

[14] Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r., poz. 1151 ze zm.),

[15] Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r., poz. 82),

[16] Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2024 r., poz. 278),

[17] Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. z 2024 r., poz. 1125 ze zm.)

## 7. SPIS RYSUNKÓW

|   |    |
|---|----|
| Rysunek 1 Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych, w tym luki w zabudowie na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne)..... | 9  |
| Rysunek 2 Formy ochrony przyrody na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne) ....   | 25 |
| Rysunek 3 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne).....                             | 27 |
| Rysunek 4 Grunty zmeliorowane na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne).....  | 29 |
| Rysunek 5 Lokalizacja stref ochronnych ujęć wód na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne).....                                | 31 |
| Rysunek 6 Lokalizacja zabytków nieruchomych oraz stanowisk archeologicznych na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne).....    | 53 |
| Rysunek 7 Lokalizacja terenów zamkniętych na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne).....                                      | 56 |
| Rysunek 8 Lokalizacja obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne).....         | 60 |
| Rysunek 9 Lokalizacja gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych w gminie Żórawina (źródło: opracowanie własne).....                   | 63 |
| Rysunek 10 Lokalizacja obiektów infrastruktury społecznej.....  | 67 |
| Rysunek 11 Infrastruktura transportowa w gminie Żórawina (źródło: opracowanie własne) .....   | 69 |
| Rysunek 12 Lokalizacja linii elektroenergetycznej najwyższych napięć na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne).....           | 71 |
| Rysunek 13 Lokalizacja gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia na obszarze gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne).....              | 72 |
| Rysunek 14 Lokalizacja infrastruktury technicznej na terenie gminy Żórawina (źródło: opracowanie własne).....                               | 73 |