

Gmina Domaniów

Uzasadnienie Planu Ogólnego



Domaniów, sierpień 2026

Spis treści:

1.	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia	6
1.1.	Polityka przestrzenna gminy	7
1.2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	9
1.3.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	13
1.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	13
1.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	13
1.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy....	14
1.7.	Strefy ochronne ujęć wody	14
1.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	15
1.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	15
1.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezziornikowe magazyny substancji.....	15
1.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	16
1.12.	Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	16
1.12.1.	Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków	16
1.12.2.	Wykaz stanowisk archeologicznych.....	32
1.12.3.	Dobra kultury współczesnej	33
1.12.4.	Strefy ochrony konserwatorskiej.....	33
1.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	35
1.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	35
1.15.	Obszary ograniczonego użytkowania.....	35
1.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	35
1.17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	36
1.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	36
1.19.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	36
1.20.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	37
1.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	37
1.22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	37
1.22.1.	Infrastruktura energetyczna.....	37
1.22.2.	Infrastruktura gazowa.....	38
1.22.3.	Infrastruktura naftowa	38
1.22.4.	Infrastruktura transportowa	38
1.22.5.	Infrastruktura społeczna	39
1.22.6.	Infrastruktura inna	41
1.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	42
1.24.	Inne uwarunkowania	42
1.24.1.	Strefy od cmentarzy	42
1.24.2.	Powierzchnie ograniczające przeszkody lotnicze	43
1.24.3.	Energetyka odnawialna	43
1.25.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	43
2.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	48

2.1.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	48
2.2.	Chłonność terenów niezabudowanych	50
3.	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym oraz gminnych standardów urbanistycznych	55
3.1.	SW, SJ, SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową.	57
3.2.	SU, SP - strefa usługowa i strefa gospodarcza	58
3.3.	SR – strefa produkcji rolniczej	58
3.4.	SI - strefa infrastruktury	58
3.5.	SN - strefa zieleni i rekreacji	59
3.6.	SC - strefa cmentarzy	59
3.7.	SO - strefa otwarta.....	60
3.8.	SK - strefa komunikacji.....	60
4.	Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym	61
4.1.	Wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy	61
4.2.	Wyznaczone obszary zabudowy śródmiejskiej	62
4.3.	Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej	62
5.	Załączniki	64
5.1.	Załącznik Graficzny „Analiza Uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy”..... zawierający prezentację graficzną zagadnień wskazanych Rozdziale 1;	64
5.2.	Prezentacja graficzna Planu Ogólnego	64
5.3.	Załącznik tabelaryczny z wykazem stref planistycznych.....	64

Projekt planu ogólnego gminy Domaniów sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr VI/8/24 Rady Gminy Domaniów z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Domaniów.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy wynika z potrzeby posiadania przez gminę planu ogólnego, który nakłada art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, dalej u.p.z.p.). Ustalenia planu ogólnego gminy Domaniów będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będą stanowiły podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ww. dokumenty stanowią natomiast należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne gminy Domaniów.

Zakres opracowania zawiera ustalenia określone w u.p.z.p., Rozporządzeniu 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) oraz Rozporządzeniu 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 poz. 729).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Domaniów straci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów, przyjęte Nr XLIII/206/10 Rady Gminy Domaniów z dnia 19 maja 2010 roku z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera:

- uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wymienione w art. 13b u.p.z.p. oraz sposób ich uwzględnienia;
- przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d;
- przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym;
- przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.

Do uzasadnienia do planu ogólnego gminy Domaniów sporządzono również część graficzną.

Projekt planu ogólnego gminy Domaniów został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w u.p.z.p. W ramach procedury sporządzenia planu ogólnego kolejno:

- 1) Rada Gminy Domaniów podjęła uchwałę Nr VI/8/24 z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Domaniów.;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 08 listopada 2024 r. (w ustawowym terminie wpłynęło 167 wniosków);
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego;
- 4) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia do projektu planu ogólnego;
- 6) przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące projektu planu ogólnego;
- 7) po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag i wprowadzeniu niezbędnych korekt do projektu planu ogólnego, przedstawiono projekt planu ogólnego Radzie Gminy.

1. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia

Plan ogólny gminy obejmuje zasady, które pozwolą na zrównoważony rozwój gminy, zachowanie ładu przestrzennego oraz optymalnym wykorzystaniu zasobów, w tym przestrzeni, w kontekście potrzeb społecznych, gospodarczych, przyrodniczych i ekologicznych.

Plan ogólny gminy stanowi kluczowy dokument planistyczny, który uwzględnia różnorodne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym politykę przestrzenną określoną w Strategii Rozwoju gminy Domaniów oraz Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego. Przy kształtowaniu polityki przestrzennej gminy Domaniów wzięto pod uwagę również warunki i potrzeby lokalne, potencjał społeczno – gospodarczy, walory przyrodnicze i kulturowe, a także ograniczenia zagospodarowania wynikające z występowania na terenie gminy znacznych kompleksów gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych.

Podstawowym sposobem uwzględnienia ww. wytycznych Planu Zagospodarowania Województwa jest racjonalna gospodarka terenami inwestycyjnymi oraz zachowanie ciągłości planistycznej przedstawionej w Strategii Rozwoju gminy Domaniów oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów, które również są zbieżne z wytycznymi Planu Wojewódzkiego. Właściwe kształtowanie polityki przestrzennej w Planie Ogólnym opiera się na szeregu wytycznych z wielu dziedzin mających pośredni i bezpośredni wpływ na kształtowanie zrównoważonego rozwoju, czego przykładem jest podjęcie starań umożliwiających rozwój przestrzenny gminy przy zachowaniu najważniejszych korytarzy ekologicznych, w tym m.in. objętych formami ochrony przyrody oraz wyznaczenie nowych rezerw terenowych dla realizacji zadań ponadlokalnych.

Zgodnie z art. 13b ust. 4 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy*”. Podczas prac nad projektem planu ogólnego zebrano szereg danych, przeprowadzono analizy interdyscyplinarnych opracowań (strategicznych, przyrodniczych, branżowych, etc.), które zostały w skrócie przedstawione w Rozdziale 1 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz na załączniku graficznym pn. „Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. Zebrane materiały i analizy pozwoliły na określenie wszystkich ograniczeń w zagospodarowaniu poszczególnych terenów oraz predyspozycji, a następnie na wyznaczenie kierunków rozwoju, stwarzając nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania miejscowego, w ramach wyznaczonych stref planistycznych.

1.1. Polityka przestrzenna gminy

Strategia Rozwoju Gminy Domaniów na lata 2018-2025, została przyjęta Uchwałą Nr XLII/275/18 Rady Gminy Domaniów z dnia 30 kwietnia 2018 r. Strategia Rozwoju Gminy Domaniów jest dokumentem planistycznym o perspektywie długofalowej, wyznaczającym najważniejsze obszary, cele, kierunki rozwoju i zadania do 2025 roku, a także metody weryfikacji osiągniętych rezultatów polityki rozwoju, prowadzonej w przestrzeni gminy Domaniów. Strategia ma stanowić narzędzie wspierania pozytywnych zmian społeczno-gospodarczych oraz niwelowania barier rozwojowych na jej obszarze.

Strategia przyjęła trzy obszary priorytetowe dla gminnej polityki rozwoju do roku 2025:

- Obszar 1 – Rozwój Gospodarczy;
- Obszar 2 – Awans cywilizacyjny;
- Obszar 3 – Nowoczesne zarządzanie.

Dla każdego z obszarów zdefiniowano cel strategiczny, będący celem o charakterze długofalowym (do 2025 roku), wskazujący na generalny kierunek postępowania w realizacji założonej wizji rozwoju w danym zakresie tematycznym, z którego wynikają następnie cele operacyjne.

Tabela 1. Macierz celów Strategii Rozwoju Gminy Domaniów na lata 2018-2025.

Obszar	1. Rozwój Gospodarczy	2. Awans cywilizacyjny	3. Nowoczesne zarządzanie
Cel strategiczny	Wzrost konkurencyjności rolnictwa oraz rozwój nierolniczych przedsięwzięć gospodarczych	Podniesienie komfortu i jakości życia mieszkańców	Sprawne i efektywne zarządzanie wspólnotą lokalną
Cele operacyjne	1.1 Wzrost atrakcyjności inwestycyjnej gminy	2.1 Zwiększenie dostępności komunikacyjnej	3.1 Sprawny system zarządzania publicznego
	1.2 Wzmacnianie przedsiębiorczości mieszkańców	2.2 Wzmacnianie kapitału intelektualnego mieszkańców	3.2 Kształtowanie i rozwój aktywności obywatelskiej
	1.3 Zwiększenie konkurencyjności gospodarstw rolnych	2.3 Rozwój oferty kulturalnej oraz aktywnego spędzania czasu wolnego na terenie gminy	3.3 Rozwój współpracy terytorialnej i międzysektorowej
	-	2.4 Ochrona środowiska przyrodniczego	-

Do podstawowych działań zmierzających do podniesienia atrakcyjności gospodarczej gminy (cel operacyjny 1.1.) należeć powinna właściwa polityka przestrzenna obejmująca tworzenie nowych i weryfikację istniejących dokumentów planistycznych, uwzględniająca scalanie gruntów, włączanie gruntów będących w posiadaniu przedsiębiorców, zmiany przeznaczenia gruntów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego a także tworzenie większych, zwartych i dobrze skomunikowanych

obszarów funkcjonalnych na terenie gminy. Istotne są również działania z zakresu uzbrajania gruntów przeznaczonych pod zainwestowanie gospodarcze oraz wykup gruntów przez samorząd, przejmowanie gruntów Skarbu Państwa, jako uzasadnione elementy projektów tworzenia stref aktywności gospodarczej. Ograniczony zasób terenów komunalnych czy rozdrobnienie to bariery niesprzyjające organizowaniu zwartych stref gospodarczych. Dla rozwoju i atrakcyjności inwestycyjnej gminy ważne jest również opracowanie oraz promocja kompleksowej oferty dla inwestorów, która dokonywać się powinna we współpracy z organizacjami odpowiedzialnymi za wspieranie rozwoju subregionu.

W ramach działań ukierunkowanych na zwiększenie zewnętrznej dostępności komunikacyjnej (**cel operacyjny 2.1.**), zakłada się szeroką współpracę Gminy Domaniów z innymi zarządcami dróg na rzecz budowy, modernizacji i przebudowy dróg wojewódzkich oraz powiatowych. Przedsięwzięcia dedykowane wzmocnieniu dostępności wewnętrznej obejmują doskonalenie jakości komunikacji, budowę dróg gminnych wg parametrów normatywnych, modernizację i przebudowę zasobu drogowego zgodnie ze zdiagnozowanymi potrzebami, kontynuację przejrzystego znakowania ulic wraz z numeracją posesji a także poprawę bezpieczeństwa w ruchu drogowym poprzez budowę ciągów pieszych przy drogach i rozwój systemu oświetlenia ulicznego.

Dobra infrastruktura sportowa (wyczynowa i amatorska), rekreacyjna oraz kulturalna i rozrywkowa, spełniająca wielorakie potrzeby i oczekiwania odbiorców, logicznie rozmieszczona i dobrze skomunikowana, przyczyni się do zniwelowania negatywnych różnic w dostępie i jakości oferty w mieście i na obszarach wiejskich. W ramach działań infrastrukturalnym (**cel operacyjny 2.3.**) planuje się m.in. budowę, modernizację lub wyposażenie budynków pełniących funkcje kulturalne, rozwój istniejących kompleksów sportowo rekreacyjnych oraz budowa nowych a także rozwój małej architektury oraz miejsc wypoczynku i rekreacji.

Przedsięwzięciom inwestycyjnym będzie towarzyszyć wypracowanie kompleksowej oferty spędzania czasu wolnego, skierowanej do mieszkańców z każdej grupy wiekowej. Zakłada się bardziej efektywne wykorzystanie dostępnej infrastruktury społecznej na potrzeby mieszkańców (świetlice wiejskie, remizy OSP, sale gimnastyczne, inne obiekty) oraz tworzenie warunków rozwoju dla organizacji, podmiotów i osób prowadzących działalność w zakresie kultury i sportu w wymiarze amatorskim i profesjonalnym.

1.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Na terenie objętym projektem Planu ogólnego gminy Domaniów, w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym Uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. i opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036 ujęte są zadania:

- K141 - Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu - mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych,
- K143 - Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu - zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, na terenie objętym projektem, ujęte zostały *inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego*.

Na terenie objętym projektem Planu ogólnego gminy Domaniów na Liście zadań inwestycyjnych realizowanych w ramach Rządowego Programu Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (z perspektywą do 2033 r.) ujęto zadanie „*Rozbudowa autostrady A4 odc. Wrocław - Tarnów*” - Uchwała Nr 253/2022 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2022 r. w sprawie ustanowienia programu wieloletniego pod nazwą „Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (z perspektywą do 2033 r.)”.

Na terenie objętym ww. projektem w Planie rozwoju infrastruktury transportowej w województwie dolnośląskim z perspektywą do 2030, przyjętym Uchwałą Nr 7077/VI/23 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 czerwca 2023 r. oraz zmienionym Uchwałą 7954/VI/23 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 18 grudnia 2023 r., zawarto inwestycję pn.: „*Proce na drodze 346 na odcinku Stary Śleszów – Godzikowice*”.

Teren objęty projektem Planu ogólnego gminy Domaniów zlokalizowany jest w granicach *Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego*.

Obszar objęty projektem Planu ogólnego gminy Domaniów znajduje się w granicach jednostki Systemu Zielonej Infrastruktury - PZC_3.

Na obszarze objętym projektem Planu ogólnego gminy Domaniów występuje trasa rowerowa: Trasa Złota, ujęta w Koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim - Dolnośląska Cyklostrada, przyjętej Uchwałą Nr 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 października 2021, której wytyczne stanowią najbardziej aktualne kierunki polityki rowerowej województwa dolnośląskiego, właściwe do stosowania w dokumentach szczebla lokalnego.

Dolnośląska Cyklostrada, ujęta jest w zawartym dnia 7 września 2022 r., Kontrakcie Programowym dla Województwa Dolnośląskiego.

Ustalenia zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego dla gminy Domaniów:

- Cel 3. Zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przez struktury przestrzenne odporne na zmiany klimatu, zagrożenia naturalne i pochodzące z działalności człowieka.
 - Kierunek 3.1. Zapewnienie warunków dla rozwoju infrastruktury energetycznej oraz racjonalnego rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii przy wykorzystaniu naturalnych uwarunkowań regionu. Określenie warunków i wskaźników lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych
 - Kierunek 3.2. Zapewnienie warunków dla wyposażenia terenów zurbanizowanych w urządzenia i systemy umożliwiające dostarczanie wody i odbiór ścieków oraz zagospodarowanie odpadów.
 - Kierunek 3.4. Zmniejszenie uciążliwości przewozu towarów masowych.
 - Kierunek 3.5. Ograniczanie negatywnych skutków ekstremalnych zjawisk naturalnych - powodzi i suszy.
- Cel 4. Dobra dostępność transportowa i sprawne systemy infrastruktury transportowej.
 - Kierunek E.4.1. Zwiększenie sprawności systemu komunikacyjnego i transportu zbiorowego we WrOF Działanie 4.1.2. Działania z zakresu zwiększenia udziału ruchu rowerowego w transporcie WrOF
 - Działanie 4.1.3. Działania z zakresu poprawy funkcjonowania korytarzy transportowych oraz realizacji kolei aglomeracyjnej we WrOF.
 - Kierunek E.4.2. Zapewnienie wysokiej jakości życia i inwestowania, przy zachowaniu wysokich wartości i cech krajobrazu kulturowego WrOF
 - Działanie 4.2.1. Działania z zakresu podniesienia jakości zamieszkania.
 - Działanie 4.2.2. Działania z zakresu zachowania wysokich wartości i cech krajobrazu kulturowego WrOF.
 - Kierunek E.4.3. Skuteczna ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych i racjonalne wykorzystanie zasobów
 - Działanie 4.3.1. Działania z zakresu zapewnienia odpowiedniej jakości i spójności terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo.
 - Działanie 4.3.2. Działania z zakresu ochrony i racjonalnego wykorzystania zasobów przyrodniczych.
 - Kierunek E.4.4. Kształtowanie struktury osadniczej WrOF w sposób umożliwiający zabezpieczenie przed skutkami zmian klimatu oraz negatywnymi skutkami działalności człowieka

- Działanie 4.4.1. Działania z zakresu wdrażania systemu zielonej infrastruktury.
- Działanie 4.4.2. Działania z zakresu ograniczania negatywnych skutków zjawisk naturalnych - powodzi i suszy
- Działanie 4.4.3. Działania z zakresu kształtowania zwartej struktury osadniczej WrOF odpornej na skutki zmian klimatu

Postulaty zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego dla gminy Domaniów:

- Cel 1. Zapewnienie warunków zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego oraz dostępu do usług i rynku pracy dzięki hierarchicznej strukturze sieci osadniczej.
 - Kierunek 1.3. Zwiększenie konkurencyjności inwestycyjnej województwa poprzez wyznaczenie obszarów optymalnej lokalizacji nowych inwestycji.
 - Kierunek 1.4. Zwiększenie dostępności przestrzeni i usług publicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami.
- Cel 2. Racjonalny i zrównoważony sposób wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu
 - Kierunek 2.1. Stworzenie spójnego regionalnego systemu ochrony przyrody, funkcjonującego w ramach struktur krajowych i europejskich.
 - Kierunek 2.2. Wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.
 - Kierunek 2.3. Ochrona i racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska.
- Cel 3. Zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przez struktury przestrzenne odporne na zmiany klimatu, zagrożenia naturalne i pochodzące z działalności człowieka.
 - Kierunek 3.1. Zapewnienie warunków dla rozwoju infrastruktury energetycznej oraz racjonalnego rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii przy wykorzystaniu naturalnych uwarunkowań regionu.
 - Kierunek 3.2. Zapewnienie warunków dla wyposażenia terenów zurbanizowanych w urządzenia i systemy umożliwiające dostarczanie wody i odbiór ścieków oraz zagospodarowanie odpadów.
 - Kierunek 3.3. Zapewnienie warunków dla rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej.
 - Kierunek 3.5. Ograniczanie negatywnych skutków ekstremalnych zjawisk naturalnych - powodzi i suszy.
 - Kierunek 3.6. Ograniczanie negatywnych skutków działalności człowieka zagrażających zdrowiu i bezpieczeństwu mieszkańców.
- Cel 4. Dobra dostępność transportowa i sprawne systemy infrastruktury transportowej.
 - Kierunek 4.2. Integracja działań w ramach głównych korytarzy drogowych o kluczowym i strategicznym znaczeniu z punktu widzenia rozwoju województwa.

- Kierunek E.4.1. Zwiększenie sprawności systemu komunikacyjnego i transportu zbiorowego we WrOF Działanie 4.1.2. Działania z zakresu zwiększenia udziału ruchu rowerowego w transporcie WrOF
- Kierunek E.4.2. Zapewnienie wysokiej jakości życia i inwestowania, przy zachowaniu wysokich wartości i cech krajobrazu kulturowego WrOF
 - Działanie 4.2.1. Działania z zakresu podniesienia jakości zamieszkania.
 - Działanie 4.2.3. Działania z zakresu kształtowania wysokiej jakości obszarów optymalnej lokalizacji nowych inwestycji.
- Kierunek E.4.3. Skuteczna ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych i racjonalne wykorzystanie zasobów
 - Działanie 4.3.1. Działania z zakresu zapewnienia odpowiedniej jakości i spójności terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo.
 - Działanie 4.3.2. Działania z zakresu ochrony i racjonalnego wykorzystania zasobów przyrodniczych.
- Kierunek E.4.4. Kształtowanie struktury osadniczej WrOF w sposób umożliwiający zabezpieczenie przed skutkami zmian klimatu oraz negatywnymi skutkami działalności człowieka
 - Działanie 4.4.1. Działania z zakresu wdrażania systemu zielonej infrastruktury.
 - Działanie 4.4.2. Działania z zakresu ograniczania negatywnych skutków zjawisk naturalnych - powodzi i suszy
 - Działanie 4.4.3. Działania z zakresu kształtowania zwartej struktury osadniczej WrOF odpornej na skutki zmian klimatu

Plan Ogólny Gminy Domaniów uwzględnia zapisy planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego poprzez:

- 1) Wyznaczenie stref komunikacyjnych (SK) w przebiegu autostrady A4 oraz dróg wojewódzkich DW 346 i DW 396;
- 2) Wyznaczenie stref otwartych (SO) obejmujących najcenniejsze, najbardziej produktywne elementy rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w celu zapewnienia ciągłości terenów przyrodniczych oraz korytarzy ekologicznych;
- 3) Umożliwienie realizacji instalacji OZE - elektrowni fotowoltaicznych, wodnych i geotermalnych poprzez ustalenie dodatkowych profili funkcjonalnych dla stref otwartych (SO) oraz stref produkcji rolniczej (SR);
- 4) Wyznaczenie stref gospodarczych (SP) w rejonach węzłów autostradowych w celu zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej gminy;

- 5) Wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając presję urbanizacyjną na obszary cenne przyrodniczo oraz ograniczając konieczność zmiany przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych na cele nieleśne i nierolnicze.

1.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Domaniów nie powołano przestrzennych form ochrony przyrody, zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2026 poz. 13, tekst jedn.) – na podstawie zawartości Centralnego rejestru Form Ochrony Przyrody (crfop.gdos.gov.pl).

1.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie gminy Domaniów nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz.U. 2025 poz. 960, tekst jedn. z późn. zm.) – na podstawie Informatycznego Systemu Osłony Kraju – Hydroportal (isok.gov.pl).

1.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z danymi Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu, powierzchnia gruntów zmeliorowanych na terenie gminy Domaniów wynosi łącznie 6 207 ha. Rowy melioracyjne mają długość 97,607 km.

System urządzeń melioracyjnych uzupełniają urządzenia wodne, z których najwięcej jest przepustów betonowych, w części w niepokojącym lub niedostatecznym stanie technicznym.

Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu prowadzi konserwację urządzeń melioracji wodnych podstawowych, tj. rzek i kanałów będących pod zarządem Marszałka Województwa, wałów przeciwpowodziowych i przepompowni melioracyjnych. Utrzymanie urządzeń melioracji szczegółowych należy do właścicieli gruntów, co jest prowadzone za pośrednictwem właścicieli nieruchomości, a nadzorowane przez Starostę.

Ustalając rozmieszczenie stref dopuszczających realizację kubaturowej zabudowy nierolniczej w niniejszym planie ogólnym, starano się w jak najmniejszym stopniu ingerować w grunty zmeliorowane. Ponad 90 % powierzchni terenów zmeliorowanych zostało przyporządkowanych do stref otwartej (SO). Obszary zmeliorowane oraz lokalizacja rowów melioracyjnych została przedstawiona w załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

1.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na podstawie materiałów udostępnionych w ramach projektu System Osłony Przeciwośuwiskowej (SOPO), udostępnionych przez Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy, ustalono, że na terenie gminy Domaniów nie występują osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

1.7. Strefy ochronne ujęć wody

Strefy ochronne ujęć wód, ustanawiane w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych.

Na terenie gminy Domaniów eksploatowane są dwa komunalne ujęcia wód podziemnych, którymi administruje ZGK Sp. z o.o. w Domaniowie:

- ujęcie Piskorzów (zaopatruje miejscowości Piskorzów, Wierzbno, Janków, Teodorów, Swojków, Gęsice, Polwica, Kuny, Brzezimierz, Pełczyce oraz teren aktywności gospodarczej Brzezimierz - Goszczyna),
- ujęcie Domaniów (zaopatruje miejscowości Chwastnica, Domaniów, Domaniówek, Skrzypnik, Kończyce, Wyszkowice, Piskorzówek, Kurzątkowice, Radoszkowice, Kuchary, Danielowice, Gostkowice).

Strefę ochronną stanowi obszar ustanowiony na podstawie art. 135 ust. 1 Prawa wodnego (Dz.U. 2025 poz. 960, tekst jedn. z późn. zm.), na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód.

Przy wprowadzaniu zakazów, nakazów i ograniczeń dotyczących użytkowania gruntów na terenie ochrony pośredniej, uwzględnia się warunki infiltracji zanieczyszczeń do poziomu wodonośnego, z którego woda jest ujmowana.

W każdej strefie planistycznej istnieje możliwość wyznaczenia terenów infrastruktury technicznej o powierzchni do 0,5 ha, w związku z powyższym możliwe jest utrzymanie istniejących ujęć wody wraz ze strefami ochrony bezpośredniej. Ograniczenia związane ze strefami pośrednimi regulowane są przepisami odrębnymi, i nie są możliwe do wprowadzenia do ustaleń planu ogólnego z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p.

1.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Domaniów nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, w rozumieniu Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz.U. 2024 poz. 1087, tekst jedn.).

1.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Domaniów nie zlokalizowano terenów i obszarów górniczych, co ustalono na podstawie Rejestru Obszarów Górniczych MIDAS udostępniony przez Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy (midas-app.pgi.gov.pl).

1.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Domaniów nie udokumentowano złóż kopalin, co ustalono na podstawie Rejestru Obszarów Górniczych MIDAS udostępniony przez Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy (midas-app.pgi.gov.pl).

Na terenie gminy Domaniów nie znajdują się kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na terenie gminy Domaniów nie znajdują się podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Rejestr obszarów górniczych i zamkniętych podziemnych składowisk dwutlenku węgla, prowadzony jest w księgach rejestrowych oraz w aktualizowanej na bieżąco, ogólnodostępnej bazie danych MIDAS (podsystem Rejestr Obszarów Górniczych), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 października 2014 r. w sprawie rejestru obszarów górniczych i zamkniętych podziemnych składowisk dwutlenku węgla.

1.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Domaniów nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej, których status nadawany jest w oparciu o Ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. 2024 poz. 1420, tekst jedn.).

1.12. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

1.12.1. Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków

Wykaz obiektów ujętych w rejestrze zabytków województwa dolnośląskiego zamieszczono w poniższej tabeli. Wszystkie wymienione obiekty wpisane są do rejestru zabytków i objęte rygorami ochrony konserwatorskiej, wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Tabela 2. Zabytki znajdujące się w Rejestrze Zabytków Nieruchomych. (dane.gov.pl, stan na maj 2025 r.)

Miejscowość	Nazwa	Wykaz Dokumentów	Data Wpisu	Nr Adresowy
Brzezimierz	kościół parafialny pw. św. Piotra, ob. filialny pw. Krzyża Świętego	1585 z 1966-03-22, A/1260/1585 z 2009-08-07, A/1587 z 2010-02-11, brak numeru z 2010-11-03	1966-03-22	14
Brzezimierz	otoczenie	A/1587 z 2010-02-11, brak numeru z 2010-11-03, brak numeru z 2010-11-03	2010-02-11	
Danielowice	mauzoleum	1154 z 1964-11-20, A/3977/1154 z 2010-09-29	1964-11-20	

Domaniów	kościół parafialny pw. Nawiedzenia Najświętszej Marii Panny	1589 z 1966-03-22	1966-03-22	82
Gostkowice	pałac, ob. dom	A/5841 z 2012-08-16	2012-08-16	3
Janków	kościół filialny pw. św. Mikołaja, ob. pw. św. Michała Archanioła	1156 z 1964-11-20, A/1277/1156 z 2009-08-11	1964-11-20	28
Kuchary	folwark	623/W z 1989-05-23, A/3978/623/W z 2010-09-29	1989-05-23	20
Kuchary	budynek gospodarczy	623/W z 1989-05-23, A/3978/623/W z 2010-09-29	1989-05-23	20
Kuchary	budynek gospodarczy	623/W z 1989-05-23, A/3978/623/W z 2010-09-29	1989-05-23	21
Kuchary	budynek gospodarczy	623/W z 1989-05-23, A/3978/623/W z 2010-09-29	1989-05-23	21
Kuchary	budynek gospodarczy	623/W z 1989-05-23, A/3978/623/W z 2010-09-29	1989-05-23	21
Kuchary	budynek gospodarczy	623/W z 1989-05-23, A/3978/623/W z 2010-09-29	1989-05-23	21
Kuchary	pałac	623/W z 1989-05-23, A/3978/623/W z 2010-09-29	1989-05-23	22
Kuchary	park	558/W z 1984-12-27, A/3979/558/W z 2010-09-29	1984-12-27	
Piskorzów	kościół filialny pw. św. Michała Archanioła	419/W z 1978-09-30, A/1278/419/W z 2009-08-11	1978-09-30	17
Wierzbno	kościół parafialny pw. św. Mikołaja	1161 z 1964-11-20, A/1279/1161 z 2009-08-11	1964-11-20	82

Tabela 3. Spis zabytków nieruchomych na terenie gminy Domaniów, wymienionych w wykazie dolnośląskiego WKZ (<https://wosoz.ibip.wroc.pl/public/?id=2589>).

	Miejscowość	Obiekt	Adres / lokalizacja		Rejestr Zabytków	
1.	BRZEZIMIERZ	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	BRZEZIMIERZ	Zespół kościelny:		14		
a.	Brzezimierz	Kościół fil. Krzyża Świętego		14	A/1260/1585	1966.03.22
b.	Brzezimierz	Brama i ogrodzenie kościoła				

c.	Brzezimierz	Kaplica cmentarna, ob. składowy				
d.	Brzezimierz	D. cmentarz				
e.	Brzezimierz	Otoczenie kościoła			A/1587	2010.02.11
3.	BRZEZIMIERZ	Dom mieszkalny		1		
4.	BRZEZIMIERZ	Budynek mieszkalno-gospodarczy		8		
5.	BRZEZIMIERZ	Dom mieszkalny		9		
6.	BRZEZIMIERZ	Dom mieszkalny		10		
1.	CHWASTNICA	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	CHWASTNICA	Dom mieszkalny		4		
1.	DANIELOWICE	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	DANIELOWICE	Park pałacowy				
a.	Danielowice	Mauzoleum (ruina)	park		A/3977/1154	1964.11.20
1.	DOMANIÓW	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	DOMANIÓW	Kościół par. Nawiedzenia NMP		81	A/1276/1589	1966.03.22
a.	Domaniów	Cmentarz parafialny				
b.	Domaniów	Mur cmentarny				
3.	DOMANIÓW	Plebania		81		
4.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		1		
a.	Domaniów	Budynek gospodarczy		1		
5.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		1a		
a.	Domaniów	Kapliczka		1a		
b.	Domaniów	Budynek gospodarczy		1a		
6.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		2		
7.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		3		
a.	Domaniów	Budynek gospodarczy		3		
8.	DOMANIÓW	Zespół mieszkalno-gospodarczy (zagroda):		4		
a.	Domaniów	Dom mieszkalny		4		
b.	Domaniów	Budynek gospodarczy		4		
c.	Domaniów	Stodoła		4		
9.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		5		
a.	Domaniów	Budynek gospodarczy		5		
10.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		6		
11.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		7		
12.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		8, 8a		
13.	DOMANIÓW	Zespół mieszkalno-gospodarczy (zagroda):		9		
a.	Domaniów	Budynek mieszkalno-gospodarczy		9		

b.	Domaniów	Stodoła		9		
c.	Domaniów	Budynek gospodarczy		9		
14.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		10		
a.	Domaniów	Stodoła		10		
15.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		11		
a.	Domaniów	Stodoła		11		
16.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		12		
17.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		13		
a.	Domaniów	Stodoła		13		
18.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		14b		
19.	DOMANIÓW	Gminne Centrum Kultury		15		
20.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		17		
a.	Domaniów	Budynek gospodarczy		17		
21.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		18		
22.	DOMANIÓW	Zespół mieszkalno-gospodarczy (zagroda):		19		
a.	Domaniów	Dom mieszkalny		19		
b.	Domaniów	Stodoła		19		
c.	Domaniów	Mur z bramą		19		
23.	DOMANIÓW	Kapliczka	przy nr 19			
24.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		20		
a.	Domaniów	Budynek gospodarczy		20		
25.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		21		
a.	Domaniów	Budynek gospodarczy		21		
26.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		22		
a.	Domaniów	Kuźnia		22		
27.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		23		
28.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		25		
a.	Domaniów	Budynek gospodarczy		25		
29.	DOMANIÓW	Budynek gospodarczy		26		
30.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		27		
31.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		29-30		
32.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny w zespole d. stacji kolejowej		31		
33.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		35		
34.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		37		
35.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		38		
36.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		39		
37.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		40		
a.	Domaniów	Budynek gospodarczy		40		

38.	DOMANIÓW	Zespół mieszkalno-gospodarczy (zagroda):		42, 42a		
a.	Domaniów	Budynek mieszkalno-gospodarczy I		42a		
b.	Domaniów	Budynek mieszkalno-gospodarczy I		42		
c.	Domaniów	Stodoła		42, 42a		
39.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		44		
a.	Domaniów	Stodoła		44		
40.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		46		
a.	Domaniów	Stodoła		46		
41.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		47		
42.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		49		
43.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		50		
a.	Domaniów	Stodoła		50		
44.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny, ob. komisaariat policji		51		
45.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		52		
46.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		53		
a.	Domaniów	Budynek gospodarczy		53		
47.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		54		
48.	DOMANIÓW	Kapliczka	przy nr 54			
49.	DOMANIÓW	Urząd Gminy		56		
50.	DOMANIÓW	Stodoła		58		
51.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		59		
a.	Domaniów	Zabudowania gospodarcze		59		
52.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		60		
a.	Domaniów	Budynek gospodarczy		60		
53.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		61		
54.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		62		
55.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny, d. dom i sklep Heisinga		71		
56.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		72		
57.	DOMANIÓW	Stodoła	w sąsiedztwie nr 73, naprzeciw nr 27			
58.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		74		
59.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		76		
a.	Domaniów	Zabudowania gospodarcze		76		
60.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		78		
61.	DOMANIÓW	Kapliczka	przy nr 78			
a.	Domaniów	Budynek gospodarczy		78		
62.	DOMANIÓW	Zespół mieszkalno-gospodarczy (zagroda):		79		
a.	Domaniów	Dom mieszkalny		79		

b.	Domaniów	Budynek gospodarczy		79		
c.	Domaniów	Stodoła		79		
63.	DOMANIÓW	Zespół mieszkalno-gospodarczy (zagroda):		80		
a.	Domaniów	Dom mieszkalny		80		
b.	Domaniów	Obora		80		
c.	Domaniów	Stodoła	powiązana z zagrodą nr 79	80		
64.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		84		
a.	Domaniów	Budynek gospodarczy		84		
65.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		85		
a.	Domaniów	Stodoła		85		
66.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		86		
67.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		86a		
68.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		87		
a.	Domaniów	Zabudowania gospodarcze		87		
69.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		88		
a.	Domaniów	Stodoła		88		
70.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		89		
71.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		92		
a.	Domaniów	Budynek gospodarczy, ob. dom mieszkalny nr 91	ob. nr 91	92		
72.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		100		
73.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		104		
74.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		105		
75.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		106		
76.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		110		
77.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		111		
78.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		121		
a.	Domaniów	Stodoła		121		
79.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		125		
a.	Domaniów	Stodoła		125		
80.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny		126		
a.	Domaniów	Zabudowania gospodarcze		126		
81.	DOMANIÓW	Dom mieszkalny z częścią gospodarczą, d. szkoła		127		
82.	DOMANIÓW	Budynek gospodarczy	przy nr 133a			
83.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		138		
84.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		139		
a.	Domaniów	Zabudowania gospodarcze		139		
85.	DOMANIÓW	Budynek gospodarczy		140		

86.	DOMANIÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		141		
87.	DOMANIÓW	D. remiza	naprzeciwko nr 40			
88.	DOMANIÓW	Budynek gospodarczy	naprzeciwko nr 141			
1.	DOMANIÓWEK	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	DOMANIÓWEK	Dom mieszkalny		4		
1.	GĘSICE	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	GĘSICE	Zespół zabudowy mieszkalnej przyfolwarczej		10, 11, 12		
a.	Gęsice	Dom mieszkalny				
b.	Gęsice	Budynek gospodarczy				
c.	Gęsice	Transformator				
3.	GĘSICE	Zespół mieszkalno-gospodarczy (zagroda):		21		
a.	Gęsice	Dom mieszkalny		21		
b.	Gęsice	Budynek gospodarczy		21		
c.	Gęsice	Stodoła		21		
4.	GĘSICE	Młyn elektryczny	pn.-zach. część wsi			
1.	GOSTKOWICE	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	GOSTKOWICE	Zespół pałacowy:				
a.	Gostkowie	Pałac		3	A/5841	2012.08.16
b.	Gostkowie	Park pałacowy				
c.	Gostkowie	Stacja trafo				
3.	GOSTKOWICE	Dom mieszkalny, ob. pizzeria		1		
4.	GOSTKOWICE	Dom mieszkalny		2		
5.	GOSTKOWICE	Dom mieszkalny		4		
6.	GOSTKOWICE	Dom mieszkalny		5		
1.	GOSZCZYNA	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	GOSZCZYNA	Budynek szkoły				
3.	GOSZCZYNA	Zespół mieszkalno-gospodarczy (zagroda):		1		
a.	Goszczyna	Dom mieszkalny		1		
b.	Goszczyna	Stodoła		1		
c.	Goszczyna	Obora		1		
d.	Goszczyna	Budynek gospodarczy		1		
4.	GOSZCZYNA	Dom mieszkalny		4		
5.	GOSZCZYNA	Dom mieszkalny		5		
6.	GOSZCZYNA	Dom mieszkalny		9		
a.	Goszczyna	Obora		9		
7.	GOSZCZYNA	Dom mieszkalny		16		

8.	GOSZCZYNA	Dom mieszkalny		18		
a.	Goszczyzna	Zabudowania gospodarcze		18		
9.	GOSZCZYNA	Dom mieszkalny		20		
10.	GOSZCZYNA	Dom mieszkalny		21		
a.	Goszczyzna	Stodoła		21		
11.	GOSZCZYNA	Budynek mieszkalno-gospodarczy	przy nr 25			
12.	GOSZCZYNA	Budynek gospodarczy		27		
13.	GOSZCZYNA	Zespół mieszkalno-gospodarczy, d folwark:	między nr 27-28			
a.	Goszczyzna	Obora	między nr 27-29			
b.	Goszczyzna	Budynek gospodarczy, ob. dom mieszkalny	między nr 27-29			
14.	GOSZCZYNA	Obora w zespole mieszkalno-gospodarczym		29		
15.	GOSZCZYNA	Budynek mieszkalno-gospodarczy	przy nr 35			
16.	GOSZCZYNA	Transformator	wsch. część wsi			
1.	GRODZISZOWICE	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	GRODZISZOWICE	Dom mieszkalny		1		
3.	GRODZISZOWICE	Dom mieszkalny		2		
4.	GRODZISZOWICE	Budynek mieszkalno-gospodarczy		3		
5.	GRODZISZOWICE	Dom mieszkalny		11		
6.	GRODZISZOWICE	Dom mieszkalny + kapliczka domkowa		13		
7.	GRODZISZOWICE	Dom mieszkalny		18		
1.	JANKÓW	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	JANKÓW	Kościół fil. św. Michała Archanioła			A/1277/1156	1964.11.20
a.	Janków	Cmentarz				
b.	Janków	Brama kościelna				
1.	KOŃCZYCE	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	KOŃCZYCE	Dom mieszkalny		2		
3.	KOŃCZYCE	Dom mieszkalny		3		
4.	KOŃCZYCE	Spichlerz w zespole mieszkalno-gospodarczym		5		
5.	KOŃCZYCE	Dom mieszkalny		7		
6.	KOŃCZYCE	Budynek mieszkalno-gospodarczy		7a		

7.	KOŃCZYCE	Dom mieszkalny w zespole mieszkalno-gospodarczym		9		
8.	KOŃCZYCE	Spichlerz w zespole mieszkalno-gospodarczym		11		
9.	KOŃCZYCE	Budynek mieszkalno-gospodarczy		14		
10.	KOŃCZYCE	Dom mieszkalny		26		
11.	KOŃCZYCE	Dom mieszkalny		27		
a.	Kończyce	Brama wjazdowa i ogrodzenie		27		
12.	KOŃCZYCE	Zespół mieszkalno-gospodarczy (zagroda)		32		
a.	Kończyce	Dom mieszkalny		32		
b.	Kończyce	Budynek gospodarczy		32		
c.	Kończyce	Brama		32		
13.	KOŃCZYCE	Dom mieszkalny		37		
a.	Kończyce	Obora		37		
14.	KOŃCZYCE	Aleja lipowa	wzdłuż drogi do Doma- niowa			
15.	KOŃCZYCE	Aleja lipowa	wzdłuż drogi do Borka Strzeliń- skiego			
1.	KUCHARY	Historyczny układ rurali- styczny				
2.	KUCHARY	Zespół pałacowy:		21		
a.	Kuchary	Pałac		22	A/3978/623/W	1989.05.23
b.	Kuchary	Zespół zabudowań folwarcz- nych (4 budynki)			A/3978/623/W	1989.05.23
c.	Kuchary	Park pałacowy			A/3979/558/W	1984.12.27
3.	KUCHARY	Dom mieszkalny		2		
4.	KUCHARY	Dom mieszkalny		3		
5.	KUCHARY	Zespół mieszkalno-gospodar- czy (zagroda)		4-4a		
a.	Kuchary	Budynek mieszkalno-gospo- darczy		4a		
b.	Kuchary	Budynek mieszkalno-gospo- darczy		4		
6.	KUCHARY	Budynek mieszkalno-gospo- darczy		5		
7.	KUCHARY	Budynek mieszkalno-gospo- darczy		6		
8.	KUCHARY	Dom mieszkalny		7		
9.	KUCHARY	Dom mieszkalny		13		
a.	Kuchary	Budynek gospodarczy		13		
10.	KUCHARY	Dom mieszkalny		14		
a.	Kuchary	Budynek gospodarczy		14		

11.	KUCHARY	Dom mieszkalny		17		
1.	KUNY	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	KUNY	Zespół folwarczny:				
a.	Kuny	Dom mieszkalny				
b.	Kuny	Budynek mieszkalno-gospodarczy				
c.	Kuny	Stodoła				
d.	Kuny	Budynek gospodarczy				
e.	KUNY	Nawierzchnia brukowa				
1.	KURZĄTKOWICE	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	KURZĄTKOWICE	Zespół folwarczny:				
a.	Kurzątkowice	Dom mieszkalny pracowników	d. 17	7		
b.	Kurzątkowice	Dom mieszkalny pracowników		8		
c.	Kurzątkowice	Dom mieszkalny pracowników		9		
d.	Kurzątkowice	Dom mieszkalny pracowników		13		
1.	PEŁCZYCE	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	PEŁCZYCE	Układ przestrzenny d. zespołu folwarchnego				
1.	PISKORZÓW	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	PISKORZÓW	Kościół fil. św. Michała Archaniola			A/1278/419/W	1978.09.30
a.	Piskorzów	Cmentarz				
b.	Piskorzów	Mur ogrodzeniowy z 2 bramami				
3.	PISKORZÓW	Cmentarz ewangelicki	na pn.-zach. od wsi			
a.	Piskorzów	Kaplica grobowa				
4.	PISKORZÓW	Dom mieszkalny		3		
5.	PISKORZÓW	Zespół mieszkalno-gospodarczy (zagroda):		4		
a.	Piskorzów	Dom mieszkalny		4		
b.	Piskorzów	Budynek gospodarczy		4		
c.	Piskorzów	Stodoła		4		
6.	PISKORZÓW	Dom mieszkalny		7		
7.	PISKORZÓW	Dom mieszkalny		8		
8.	PISKORZÓW	Dom mieszkalny		16a		
9.	PISKORZÓW	Dom mieszkalny		20		
10.	PISKORZÓW	Dom mieszkalny		22		
11.	PISKORZÓW	Dom mieszkalny		23		
12.	PISKORZÓW	Dom mieszkalny		24-25		

13.	PISKORZÓW	Dom mieszkalny		30		
14.	PISKORZÓW	Dom mieszkalny		32		
15.	PISKORZÓW	Dom mieszkalny		42		
16.	PISKORZÓW	Dom mieszkalny		43		
17.	PISKORZÓW	Zespół młyna:				
a.	Piskorzów	Młyn				
b.	Piskorzów	Spichlerz				
c.	Piskorzów	Budynek gospodarczy				
18.	PISKORZÓW	Transformator	pn. skraj wsi			
1.	PISKORZÓWEK	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	PISKORZÓWEK	Zespół pałacowy:				
a.	Piskorzówek	Budynek pałacowy				
b.	Piskorzówek	Park pałacowy				
c.	Piskorzówek	Zespół folwarczny				
d.	Piskorzówek	Brukowana nawierzchnia i relikty torowiska kolejki				
3.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny		4		
4.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny		6		
5.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny		8		
a.	Piskorzówek	Stodoła		8		
6.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny		9		
7.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny		14		
a.	Piskorzówek	Stodoła	dz. 65/2	14		
8.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny		15		
9.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny		21		
10.	PISKORZÓWEK	Zespół mieszkalno-gospodarczy:		23		
a.	Piskorzówek	Dom mieszkalny		23		
b.	Piskorzówek	Budynek gospodarczy, ob. stodoła i sklep		23		
c.	Piskorzówek	Stodoła		23		
11.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny		24		
12.	PISKORZÓWEK	Budynek mieszkalno-gospodarczy		25		
13.	PISKORZÓWEK	Zespół zabudowy gospodarczej:	naprzeciwko nr 27 i 26, dz. 99			
a.	Piskorzówek	Budynek gospodarczy				
b.	Piskorzówek	Stodoła				
14.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny		30		
15.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny, ob. szkoła		31		
16.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny		32		
17.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny		33		
18.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny		34		
19.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny		36		

20.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny wielorodzinny		38		
21.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny		39		
22.	Piskorzówek	Budynek gospodarczy	przy nr 40			
23.	PISKORZÓWEK	Stodoła		41		
24.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny		47		
a.	Piskorzówek	Budynek gospodarczy		47		
25.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny	nawsie	48		
26.	PISKORZÓWEK	Dom mieszkalny		50		
1.	POLWICA	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	POLWICA	Cmentarz rodowy	na pn.-wsch. od wsi			
a.	Polwica	Mauzoleum - grobowiec				
3.	POLWICA	Zespół folwarczny:				
a.	Polwica	Dom mieszkalny		24		
b.	Polwica	Zabudowania gospodarcze		24		
c.	Polwica	Budynek gospodarczy	pd.-zach. część folwarku			
d.	Polwica	Budynek gospodarczy	po wsch. stronie drogi, dz. 93/8			
e.	Polwica	Brukowana nawierzchnia				
f.	Polwica	Park pałacowy				
4.	POLWICA	Dom mieszkalny		11		
5.	POLWICA	Dom mieszkalny		12		
a.	Polwica	Stodoła		12		
6.	POLWICA	Dom mieszkalny		13		
7.	POLWICA	Transformator	przy nr 13			
8.	POLWICA	Dom mieszkalny		14		
9.	POLWICA	Dom mieszkalny		15		
a.	Polwica	Budynek gospodarczy		15		
b.	Polwica	Ogrodzenie (słupki)		15		
10.	POLWICA	Budynek mieszkalno-gospodarczy		18		
a.	Polwica	Budynek gospodarczy		18		
11.	POLWICA	Dom mieszkalny		21		
12.	POLWICA	Dom mieszkalny		22		
13.	POLWICA	Dom mieszkalny		34		
14.	POLWICA	Zespół budynków d. fabryki:		35		
a.	Polwica	Dom mieszkalny				
b.	Polwica	Magazyn I				
c.	Polwica	Magazyn II				
1.	RADŁOWICE	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	RADŁOWICE	Dom mieszkalny		3		

3.	RADŁOWICE	Dom mieszkalny		4		
4.	RADŁOWICE	Budynek mieszkalno-gospodarczy		5		
5.	RADŁOWICE	Dom mieszkalny		10		
6.	RADŁOWICE	Budynek mieszkalno-gospodarczy		11		
1.	RADOSZKO-WICE	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	RADOSZKO-WICE	Dom mieszkalny		3		
3.	RADOSZKO-WICE	Dom mieszkalny		4		
4.	RADOSZKO-WICE	Dom mieszkalny		9		
5.	RADOSZKO-WICE	Dom mieszkalny		13		
1.	SKRZYPNIK	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	SKRZYPNIK	Remiza				
3.	SKRZYPNIK	Budynek gospodarczy		1		
4.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		3		
a.	Skrzypnik	Budynek gospodarczy		3		
5.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		4		
a.	Skrzypnik	Stodoła		4		
6.	SKRZYPNIK	Zespół mieszkalno-gospodarczy (zagroda):		5		
a.	Skrzypnik	Dom mieszkalny		5		
b.	Skrzypnik	Budynek gospodarczy		5		
c.	Skrzypnik	Stodoła		5		
7.	SKRZYPNIK	Budynek mieszkalno-gospodarczy		6		
8.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		7		
a.	Skrzypnik	Zabudowania gospodarcze		7		
9.	SKRZYPNIK	Zespół mieszkalno-gospodarczy (zagroda), d gospoda:		8		
a.	Skrzypnik	Dom mieszkalny		8		
b.	Skrzypnik	Budynek mieszkalno-gospodarczy, d. gospodarczy		8		
10.	SKRZYPNIK	Budynek mieszkalno-gospodarczy		9		
11.	SKRZYPNIK	Zespół mieszkalno-gospodarczy (zagroda):		10		
a.	Skrzypnik	Dom mieszkalny		10		
b.	Skrzypnik	Budynek gospodarczy		10		
c.	Skrzypnik	Stodoła		10		
12.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		12		
13.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		14		
a.	Skrzypnik	Budynek gospodarczy		14		

14.	SKRZYPNIK	Stacja trafo	przy nr 14			
15.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		16		
a.	Skrzypnik	Budynek gospodarczy		16		
16.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		17		
a.	Skrzypnik	Stodoła		17		
17.	SKRZYPNIK	Budynek mieszkalno-gospo- darczy		18		
18.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		19		
a.	Skrzypnik	Budynek gospodarczy		19		
19.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		20		
a.	Skrzypnik	Obora		20		
20.	SKRZYPNIK	Budynek mieszkalno-gospo- darczy		21		
21.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		22		
22.	SKRZYPNIK	Budynek mieszkalno-gospo- darczy		23		
a.	Skrzypnik	Zabudowa gospodarcza		23		
23.	SKRZYPNIK	Budynek mieszkalno-gospo- darczy		28		
a.	Skrzypnik	Stodoła		28		
24.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		30		
a.	Skrzypnik	Budynek gospodarczy		30		
25.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny, d. mleczar- nia		32		
26.	SKRZYPNIK	Stodoła	naprzeciwko nr 33			
27.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		35		
a.	Skrzypnik	Budynek gospodarczy		35		
28.	SKRZYPNIK	Budynek gospodarczy		36		
29.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		38		
30.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		39		
a.	Skrzypnik	Budynek gospodarczy, ob. dom mieszkalny i sklep		39		
31.	SKRZYPNIK	Budynek mieszkalno-gospo- darczy		40		
32.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		41		
a.	Skrzypnik	Stodoła		41		
33.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		42		
a.	Skrzypnik	Budynek gospodarczy		42		
34.	SKRZYPNIK	Budynek mieszkalno-gospo- darczy		43		
b.	Skrzypnik	Stodoła		43		
35.	SKRZYPNIK	Budynek mieszkalno-gospo- darczy		44		
a.	Skrzypnik	Zabudowa gospodarcza		44		
36.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		45		
a.	Skrzypnik	Obora		45		

37.	SKRZYPNIK	Budynek mieszkalno-gospo- darczy		46		
a.	Skrzypnik	Stodoła		46		
38.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		47		
39.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		48		
40.	SKRZYPNIK	Budynek mieszkalno-gospo- darczy		49		
41.	SKRZYPNIK	Zespół mieszkalno-gospodar- czy (zagroda):		50		
a.	Skrzypnik	Dom mieszkalny		50		
b.	Skrzypnik	Stodoła		50		
b.	Skrzypnik	Obora		50		
42.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		51		
43.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		52		
44.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		53		
a.	Skrzypnik	Stodoła		53		
45.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		54		
46.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		56		
47.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		57		
a.	Skrzypnik	Budynek gospodarczy		57		
48.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		58		
49.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny		59		
50.	SKRZYPNIK	Zabudowania gospodarcze:		60		
a.	Skrzypnik	Budynek gospodarczy		60		
b.	Skrzypnik	Stodoła		60		
51.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny	nawsie	62		
a.	Skrzypnik	Stodoła	nawsie	62		
52.	SKRZYPNIK	Dom mieszkalny	nawsie	63		
a.	Skrzypnik	Stodoła	nawsie	63		
53.	SKRZYPNIK	Budynek mieszkalno-gospo- darczy	nawsie	64		
54.	SKRZYPNIK	Budynek gospodarczy	nawsie, na zachód od nr 64, dz. 148/6			
1.	SWOJKÓW	Historyczny układ rurali- styczny				
2.	SWOJKÓW	Budynek mieszkalno-gospo- darczy		2		
a.	Swojków	Budynek gospodarczy	cz. należy do zagrody nr 3	2-3		
3.	SWOJKÓW	Dom mieszkalny		3		
4.	SWOJKÓW	Dom mieszkalny		4		
a.	Swojków	Budynek gospodarczy		4		
5.	SWOJKÓW	Zespół mieszkalno-gospodar- czy (zagroda):		6		
a.	Swojków	Dom mieszkalny		6		
b.	Swojków	Budynek gospodarczy I		6		

c.	Swojków	Budynek gospodarczy II		6		
6.	SWOJKÓW	Dom mieszkalny		7		
a.	Swojków	Budynek gospodarczy		7		
7.	SWOJKÓW	Zabudowania gospodarcze		10		
8.	SWOJKÓW	Dom mieszkalny		14		
a.	Swojków	Zabudowania gospodarcze		14		
9.	SWOJKÓW	Dom mieszkalny		21		
a.	Swojków	Zabudowania gospodarcze		21a		
10.	SWOJKÓW	Dom mieszkalny		22		
a.	Swojków	Zabudowania gospodarcze		22		
11.	SWOJKÓW	Budynek mieszkalno-gospodarczy		25		
a.	Swojków	Stodoła		25		
12.	SWOJKÓW	Dom mieszkalny		26		
a.	Swojków	Zabudowania gospodarcze		26		
13.	SWOJKÓW	Dom mieszkalny		27		
14.	SWOJKÓW	Dom mieszkalny		34		
15.	SWOJKÓW	Transformator	pn. część wsi			
16.	SWOJKÓW	Aleja lipowa	z pn. na pd. wsi			
1.	TEODORÓW	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	TEODORÓW	Dom mieszkalny		6		
1.	WIERZBNO	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	WIERZBNO	Kościół par. św. Mikołaja		81	A/1279/1161	1964.11.20
a.	Wierzbno	Cmentarz				
b.	Wierzbno	Mur z 2 bramami				
c.	Wierzbno	Kaplica				
3.	WIERZBNO	Budynek gospodarczy w d. ze-spole folwarcznym		1d		
4.	WIERZBNO	Budynek mieszkalno-gospodarczy		9		
5.	WIERZBNO	Budynek mieszkalno-gospodarczy		10		
6.	WIERZBNO	Dom mieszkalny		12		
7.	WIERZBNO	Budynek mieszkalno-gospodarczy		15		
8.	WIERZBNO	Dom mieszkalny		16		
9.	WIERZBNO	Budynek mieszkalno-gospodarczy		17		
a.	Wierzbno	Stodoła		17		
10.	WIERZBNO	Budynek mieszkalno-gospodarczy		18		
11.	WIERZBNO	Dom mieszkalny		19		
12.	WIERZBNO	Dom mieszkalny		20		
13.	WIERZBNO	Dom mieszkalny		21		

14.	WIERZBNO	Budynek mieszkalno-gospodarczy		48		
15.	WIERZBNO	Dom mieszkalny		49		
16.	WIERZBNO	Dom mieszkalny		59		
17.	WIERZBNO	Remiza		68-69		
18.	WIERZBNO	Dom mieszkalny		72		
19.	WIERZBNO	Dom mieszkalny		83		
20.	WIERZBNO	Dom mieszkalny		90		
21.	WIERZBNO	Dom mieszkalny		95		
22.	WIERZBNO	Dom mieszkalny		99		
a.	Wierzbno	Budynek gospodarczy		99		
23.	WIERZBNO	Transformator	w pd. części wsi			
24.	WIERZBNO	Transformator	we wsch. części wsi			
1.	WYSZKOWICE	Historyczny układ ruralistyczny				
2.	WYSZKOWICE	Zespół mieszkalno-gospodarczy (zagroda):		4		
a.	Wyszkowice	Dom mieszkalny		4		
b.	Wyszkowice	Obora		4		
c.	Wyszkowice	Obora / spichlerz		4		
3.	WYSZKOWICE	Obora		6		
4.	WYSZKOWICE	Zespół mieszkalno-gospodarczy (zagroda):		10		
a.	Wyszkowice	Dom mieszkalny		10		
b.	Wyszkowice	Stodoła		10		
c.	Wyszkowice	Gołębnik		10		
5.	WYSZKOWICE	Budynek mieszkalno-gospodarczy		11		
6.	WYSZKOWICE	Budynek mieszkalno-gospodarczy		13		
7.	WYSZKOWICE	Dom mieszkalny		15		
8.	WYSZKOWICE	Dom mieszkalny		16		
9.	WYSZKOWICE	Obora		17		
10.	WYSZKOWICE	Dom mieszkalny		18		
11.	WYSZKOWICE	Obora		19		
12.	WYSZKOWICE	Budynek gospodarczy		20		
13.	WYSZKOWICE	Dom mieszkalny		21		
a.	Wyszkowice	Stodoła / spichlerz		21		

1.12.2. Wykaz stanowisk archeologicznych

Na terenie gminy Domaniów zinwentaryzowano 5 stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków:

Tabela 4. Stanowiska archeologiczne znajdujące się w Rejestrze. (dane.gov.pl, stan na maj 2025 r.)

Nazwa	Obszar AZP	Nr stanowiska	Chronologia	Funkcja	Wykaz dokumentów	Data wpisu
Brzezimierz, st. 1	84-30	43	średniowiecze	grodzisko	198/Arch z 1966-04-29	1966-04-29
Grodziszowice, st. 5	85-29	56	epoka kamienia	osada	471/Arch z 1969-08-25	1969-08-25
Grodziszowice, st. 6	85-29	57	epoka brązu	osada	469/Arch z 1969-08-25	1969-08-25
Kurzątkowice, st. 1	85-29	20	epoka żelaza	osada	1251/686/Arch z 1992-03-07	1992-03-07
Radłowice, st. 8	84-29	179	epoka żelaza	osada	111/Arch z 1965-04-21	1965-04-21

Ponadto na terenie gminy Domaniów ponadto zinwentaryzowano 271 stanowisk archeologicznych, wpisanych do ewidencji zabytków.

1.12.3. Dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Domaniów nie ma obiektów, które mogłyby być zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

1.12.4. Strefy ochrony konserwatorskiej

Dla ochrony obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wyznaczono na rysunku studium strefy ochrony konserwatorskiej: „A” „B” „K” i „E” oraz „W” i „OW”:

- Strefa „A” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar, na którym elementy dawnego układu przestrzennego zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym. W strefie tej zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową
- Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, na których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej. Działalność konserwatorska w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim:

- zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek.
- Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmuje tereny harmonijnego współistnienia krajobrazu przyrodniczego z historyczną zabudową. Działania konserwatorskie obejmują restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ochronę krajobrazu naturalnego przestrzennie związanego z historycznym założeniem, ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: układ dróg, miedz, zadrzewień, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych.
- Strefa „E” ochrony ekspozycji obejmuje obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych. Działania konserwatorskie na tym obszarze polegają na ustalaniu nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy zharmonizowanej z zespołem zabytkowym bądź ograniczeniu lub wykluczeniu zabudowy i innych elementów wysokościowych lub dysharmonizujących. Wszelkie działania inwestycyjne, polegające na wznoszeniu nowych obiektów budowlanych oraz przebudowie i zmianie wyglądu istniejących obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków
- Strefa „W” ochrony konserwatorskiej wyznaczona jest dla stanowisk archeologicznych charakteryzujących się własną formą krajobrazową a także obszarów kościołów wraz z cmentarzami przykościelnymi. Obiekty o zachowanej formie krajobrazowej, dla których wyznaczono strefę „W” wyłączone są z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć ich specyficzną formę. Dla wszystkich obiektów w ww. strefie wprowadza się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu.
- Strefa „OW” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary o stwierdzonej lub domniemanej zawartości ważnych relikwów archeologicznych. Dotyczy to miejscowości o metryce średniowiecznej i nowożytniej
- oraz obszarów o zachowanych relikwach pradziejowego i historycznego osadnictwa.

Ochronę zabytków ujętych w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków uwzględniono poprzez określenie profili funkcjonalnych umożliwiających zachowanie funkcji tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe ustalenia dokumentów planistycznych oraz umożliwiają realizację zabudowy z zachowaniem ich formy, zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i kompozycji przestrzennych w otoczeniu zabytków.

Pojedyncze obiekty zabytkowe nie mają bezpośredniego wpływu na kształt ustaleń Planu Ogólnego Gminy w związku z ich punktowym oddziaływaniem i zakresem ochrony. Pozostają one istotne z

poziomu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obiektami ujętymi w rejestrze zabytków oraz zabytkami archeologicznymi zostały wskazane w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami natomiast zasady ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków będą ustalone na etapie miejscowych planów. Nie jest możliwe wprowadzenie do ustaleń planu ogólnego zasad działalności inwestycyjnej oraz wyznaczenie stref konserwatorskich z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p.

1.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Domaniów nie występują pomniki zagłady, w rozumieniu Ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. 2015 poz. 2120, tekst jedn.).

1.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy nie występują tereny, przez które przebiegają linie kolejowe, jako tereny zamknięte.

Na terenie gminy Domaniów nie występują tereny zamknięte resortu obrony narodowej.

1.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Domaniów nie zlokalizowano Obszaru Ograniczonego Użytkowania (OOU) w oparciu o przepisy ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2025 poz. 647, tekst jedn.).

1.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Domaniów nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji.

Na terenie gminy Domaniów nie wyznaczono obszarów wymagających rekultywacji, zgodnie z definicją „rekultywacji” wskazanej w Ustawie z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024, poz. 82, tekst jedn.).

Na terenie gminy Domaniów nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji, zgodnie z definicją „remediacji” wskazanej w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2024 poz. 54, tekst jedn.).

1.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze gminy Domaniów nie wyznaczono obszaru rewitalizacji, w myśl ustawy z 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2024, poz. 278, tekst jedn.).

1.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Domaniów nie zostały przez Radę Powiatu Oławskiego wyznaczone obszary ciche w aglomeracji i poza aglomeracją, w rozumieniu Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2025 poz. 647, tekst jedn.).

1.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, natomiast zgodnie z art. 10a Ustawy z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82, tekst jedn.).

Powierzchnia użytków rolnych w gminie Domaniów wynosi 8 560 ha, co stanowi ok 88,3% powierzchni gminy. Gleby należące do I klasy bonitacyjnej zajmują 41 ha, gleby klasy II – 3 729 ha, powierzchnia gleb klasy III wynosi 3 792 ha. Łącznie gleby klas I-III zajmują 88,3% powierzchni użytków rolnych. Gleby niższych klas bonitacyjnych zajmują 11,7% powierzchni użytków rolnych.

Ochrona gruntów leśnych wynika z przepisów Ustawy z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82, tekst jedn.) oraz Ustawy z 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. 2024 poz. 530, tekst jedn.).

Lesistość gminy Domaniów wynosi 0,4%. Lasy na terenie gminy zarządzane są przez Nadleśnictwo Oława. Powierzchnia lasów na terenie gminy Domaniów wynosi 9,00 ha (stan na rok 2023, na podstawie BDL GUS). W tym lasy gminne stanowią 1,00 ha, lasy prywatne - 8,00 ha.

W Planie Ogólnym dla gruntów leśnych wyznaczono strefę otwartą (SO) lub strefę zieleni i rekreacji (SN) z wysokim wskaźnikiem udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Większość powierzchni gruntów rolnych klasy I-III została przyporządkowana w planie ogólnym do strefy otwartej (SO) lub produkcji rolniczej (SR). W pozostałych przypadkach zostały przyporządkowane do stref z możliwością zabudowy, na obszarach, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miały dopuszczoną funkcję budowlaną, a także na obszarze uzupełnienia zabudowy wyznaczonych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

1.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Domaniów nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

1.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Domaniów nie występują obszary pasa nadbrzeżnego i pasa technicznego, w rozumieniu Ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. 2024 poz. 1125, tekst jedn.)

1.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

1.22.1. Infrastruktura energetyczna

Sieć przesyłowa. Przez obszar gminy przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć relacji: Dobrzeń-Pasikurovice 2x400 kV, dla której obowiązuje pas technologiczny o szerokości 70 m. Ograniczenia w użytkowaniu terenu w pasie technologicznym regulują przepisy odrębne.

Sieć dystrybucyjna. Na obszarze gminy zlokalizowana jest następująca istniejąca infrastruktura techniczna elektroenergetyczna dystrybucyjna (sieć dystrybucyjna energii elektrycznej) będąca na majątku i pozostająca w eksploatacji Tauron Dystrybucja S.A.:

- a) linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia (SN),
- b) linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nN-0,4 kV),
- c) stacje elektroenergetyczne SN.

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbiorców odbywa się liniami średnich napięć 20 kV z GPZ Oława w powiązaniu z GPZ Strzelin oraz GPZ Żórawina.

1.22.2. Infrastruktura gazowa

Przez obszar gminy przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji odg. ZZU Sobocicko – Regulator Sulimów, o średnicy DN 500 oraz ciśnieniu 8,4 MPa. Obowiązuje strefa kontrolowana w wymiarze 8 m (po 4 m od osi gazociągu).

Przez północną część terenu gminy przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji Brzeg Opolski – Ołtaszyn, o średnicy nominalnej DN 350 oraz ciśnieniu nominalnym PN 4,0 Mpa.

Na obszarze gminy brak jest rozdzielczej sieci gazowej. Mieszkańcy gminy zaopatrywani są w gaz bezprzewodowy. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego.

1.22.3. Infrastruktura naftowa

Na terenie gminy nie występuje infrastruktura przesyłowa ropy naftowej.

1.22.4. Infrastruktura transportowa

Układ dróg publicznych w gminie tworzą drogi o zróżnicowanej klasie:

- Autostrada A-4;
- Droga wojewódzka nr 346 (relacji Środa Śląska- Oława), droga główna - G;
- Droga wojewódzka nr 396 (relacji Oława Strzelin), droga główna – G;
- Drogi powiatowe, drogi lokalne - L:
 - 1564D;
 - 1590D;

- 1590D;
 - 1591D;
 - 1592D;
 - 1593D;
 - 1594D;
 - 1595D;
 - 1596D;
 - 1597D;
 - 1598D;
 - 1599D;
 - 1942D;
 - 3057D;
 - 3105D;
- Drogi gminne o łącznej długości 40,6 km, w tym 32,3 km to drogi gruntowe.

Na odcinku Wrocław-granica woj. Śląskiego planowana jest rozbudowa autostrady A-4 do przekroju 2x3, przy czym zakres przestrzenny inwestycji nie został sprecyzowany (stan na kwiecień 2026r.).

Drogi i trasy rowerowe. Planuje się powstanie tras rowerowych, w tym w ramach Dolnośląskiej Cyklostrady – Trasy Złotej, której przebieg przez gminę Domaniów poprowadzi po śladzie dawnej, linii kolejowej zlikwidowanej w 1973 r. (nazywaną pospolicie kolejką buraczaną).

1.22.5. Infrastruktura społeczna

Żłobki. Na terenie Gminy opieka nad najmłodszymi prowadzona jest w następujących placówkach:

- Klub malucha w Domaniowie, Domaniów 78.

Przedszkola i punkty przedszkolne. Na terenie Gminy zlokalizowane są w następujących placówkach:

- Przedszkole publiczne w Danielowicach, Danielowice 3;
- Przedszkole publiczne w Polwicy, Polwica 23;
- Oddział Przedszkolny w Szkole Podstawowej w Domaniowie, ul. Sportowa 6;
- Oddział Przedszkolny w Szkole Podstawowej w Wierzbnie, Wierzbno 84;
- Oddział Przedszkolny w Szkole Podstawowej w Goszczynie, Goszczyna 28.

Szkoły podstawowe. Na terenie Gminy zlokalizowane są następujące szkoły podstawowe:

- Szkoła Podstawowa w Domaniowie, ul. Sportowa 6;

- Szkoła Podstawowa w Wierzbnie, Wierzbno 84;
- Szkoła Podstawowa w Goszczynie, Goszczyna 28.

Biblioteki. Na terenie Gminy oprócz bibliotek szkolnych działa:

- Centrum Kultury i Czytelnictwa Gminy Domaniów, Domaniów 16.

Domy kultury. Zasadnicza część działalności kulturalnej w Gminie koncentruje się wokół Centrum Kultury i Czytelnictwa Gminy Domaniów, Domaniów 16.

Ośrodki i domy pomocy społecznej. Na terenie Gminy działa Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Domaniowie, Domaniów 56.

Urządzone tereny sportu.

- „Orlik 2012” Wierzbno;
- Sala Sportowa Wierzbno;
- Boisko „Zefir” Piskorzów;
- Boisko „Rapid” Domaniów.

Placówki pocztowe. Na terenie Gminy zlokalizowana jest Agencja Pocztaowa, Domaniów 16.

Ambulatoria podstawowej i specjalistycznej opieki zdrowotnej. Opiekę zdrowotną mieszkańców gminy zapewniają:

- Poradnia CentraMed, Sportowa 4, Domaniów

Policja. W Gminie znajduje się Posterunek Policji, Domaniów 55b.

Posterunki jednostek ochrony przeciwpożarowej. Na terenie Gminy działają Jednostki Ochotniczych Straży Pożarnych:

- OSP Domaniów, Domaniów 65 (włączona do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego w dniu 8 września 1995r.);
- OSP Kończyce, Kończyce 42;
- OSP Goszczyna, Goszczyna 12.

Kościóły. Na terenie Gminy istnieją następujące kościoły rzymskokatolickie:

- Kościół parafialny Nawiedzenia NMP w Domaniowie, Domaniów 81;
 - Kościół filialny pw. Krzyża Świętego, Brzezimierz 14;
 - Kościół filialny pw. Św. Michała Archaniola, Piskorzów 17;

- Kościół parafialny pw. Św. Mikołaja w Wierzbnie, Wierzbno 82;
 - Kościół filialny pw. Św. Michała Archanioła w Jankowie, Janków 28.

1.22.6. Infrastruktura inna

Zbiórka i przetwarzanie odpadów:

- Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych zlokalizowany jest w Godzikowicach, ul. Stalowa 12, 55-200 Oława

Uzdatnianie wody i oczyszczalnia ścieków:

- Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Domaniowie. Domaniów 56.

Dla obiektów infrastruktury społecznej wskazano strefy, w których określone profile umożliwiające realizację tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe dokumenty planistyczne oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg.

Dla obiektów infrastruktury komunikacyjnej o znaczeniu ponadlokalnym (drogi), wskazano strefy komunikacyjne (SK). Infrastruktura komunikacyjna o znaczeniu lokalnym została uwzględniona poprzez określenie w poszczególnych strefach planistycznych profilu podstawowego, umożliwianego realizację infrastruktury komunikacyjnej. Dla tej strefy planistycznej nie określono gminnych standardów urbanistycznych, z uwagi na charakter strefy, w której standardy urbanistyczne wynikają bezpośrednio z wymogów technicznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy – przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

Dla obiektów infrastruktury technicznej wskazano strefy, w których określone profile umożliwiające realizację tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe dokumenty planistyczne oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego.

1.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Projekt audytu krajobrazowego województwa został przekazany do opiniowania w oparciu o Uchwałę nr 432/VII/24 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 06.08.2024 r. w sprawie przyjęcia projektu Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego, w celu zasięgnięcia opinii podmiotów wymienionych w ustawie.

Na terenie gminy zidentyfikowano następujące krajobrazy (żaden nie został zaliczony do krajobrazów priorytetowych):

- 02-318.53-35
- 02-318.53-36
- 02-318.53-49
- 02-318.53-50
- 02-318.53-53

Ze względu na brak uchwalonego audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego, nie wskazuje się rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym.

1.24. Inne uwarunkowania

1.24.1. Strefy od cmentarzy

Na terenie gminy znajduje się czynny cmentarz komunalny w Domaniowie oraz cmentarze parafialne w Domaniowie i Wierzbnie.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315), stanowiącym przepisy wykonawcze do ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz.U. 2024 poz. 576, tekst jedn.) wskazuje, że odległość terenów, które mogą zostać przeznaczone na nowe cmentarze od istniejących zabudowań mieszkalnych oraz tych związanych z przetwórstwem i przechowywaniem żywności wynosi 150 m, ale w przypadku, gdy na obszarze wokół cmentarza istnieje sieć wodociągowa i wszystkie budynki są do niej podłączone, ta odległość może zostać zmniejszona do 50 m.

1.24.2. Powierzchnie ograniczające przeszkody lotnicze

Na obszarze gminy znajduje się lotnicze urządzenie naziemne (LUN) o numerze rejestru A/366/2020 dla którego wyznaczono strefy ograniczonej wysokości zabudowy – do 177m npm oraz do 194 m npm a także strefę, w której każda inwestycja wymaga uzgodnienia z zarządzającym LUN.

1.24.3. Energetyka odnawialna

W dniu 31 sierpnia 2010r. Uchwałą Nr 4857/111/10 przyjął dokument pn. „Studium przestrzennych uwarunkowań rozwoju energetyki wiatrowej w województwie dolnośląskim” (opracowanie zostało zaktualizowane w 2011r. - Uchwała Nr 2082/IV/12 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 3 kwietnia 2012r.). W dokumencie tym teren objęty ww. opracowaniem znajduje się w następujących kategoriach terenów:

- Kategoria II - Lokalizacje wysokiego ryzyka (niebezpieczne),
- Kategoria IV - lokalizacje najmniej konfliktowe (bezpieczne) dla lokalizacji dużych obiektów energetyki wiatrowej.

1.25. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Domaniów zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych uwzględnione zostały wskazania i wytyczne zawarte w Opracowaniu Ekofizjograficznym, poprzez:

- 1) Wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając presję urbanizacyjną na obszary cenne przyrodniczo oraz ograniczając konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III, gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 2) Wyznaczenie stref gospodarczych z możliwością realizacji zabudowy o charakterze produkcyjnym, magazynowo-składowym, poza w bezpośrednim sąsiedztwie terenów z zabudową mieszkaniową;
- 3) Określenie gminnych standardów urbanistycznych - udziału powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu.

Tereny preferowane dla realizacji funkcji mieszkaniowych. Budownictwo mieszkaniowe oraz usługi mogłoby być realizowane na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, szczególnego zagrożenia powodziowego i terenów leśnych. Na terenach rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych należy maksymalnie ograniczać ekspansję terenów zurbanizowanych. Tereny preferowane do wszelkich funkcji związanych ze stałym pobytem ludzi, a zwłaszcza dla funkcji mieszkaniowych i usługowych (usługi komercyjne i publiczne) to te, które oprócz korzystnych warunków geologiczno-gruntowych i wodnych, posiadają dobre warunki topoklimatyczne i bioklimatyczne. Te cechy fizjograficzne stanowią gwarancję niskiego kosztu realizacji i utrzymania obiektów budowlanych. Oznacza to kontynuację oraz uzupełnienia zabudowy w terenach już zurbanizowanych.

Pozostałe tereny posiadające niekorzystne uwarunkowania geologiczne, narażone na powódzie, posiadające niekorzystne warunki topoklimatyczne i bioklimatyczne, nie powinny być rozważane jako tereny rozwoju budownictwa i usług. Wydzielając tereny do rozwoju funkcji mieszkaniowych i infrastruktury niezbędnej do ich funkcjonowania należy uwzględnić takie zagrożenia pochodzenia antropogenicznego jak hałas (komunikacyjny i przemysłowy) zanieczyszczenia wód i powietrza oraz natężenie pola elektromagnetycznego a także ryzyko awarii przemysłowych.

Na terenach pełniących funkcje użytkowe mieszkalnictwa zlokalizowane powinny być przede wszystkim następujące strefy planistyczne:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ);
- strefa usługowa (SU).

Dopuszcza się lokalizację stref innych, w szczególności infrastruktury i komunikacji oraz wypoczynkowo-rekreacyjnej.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji przemysłowej. Dla celów realizacji funkcji przemysłowych, wytwórczych należałoby wykorzystać istniejące tereny przemysłowe, tereny wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako produkcyjne, a także nowe tereny - w ramach restrukturyzacji i przebudowy istniejących obiektów oraz pozyskania terenów po obiektach likwidowanych i wyburzanych (zagospodarowywanie tzw. *brown fields*) lub rewitalizowanych. W przypadku realizacji tego typu obiektów funkcjonalnych, ich lokalizacja wymaga szczegółowych ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wspieranych przez procedury ocen oddziaływania na środowisko.

Na terenach pełniących funkcje użytkowe przemysłu zlokalizowane powinny być przede wszystkim następujące strefy planistyczne:

- strefa gospodarcza (SP);
- strefa usługowa (SU);
- strefa produkcji rolniczej (SR)

Dopuszcza się lokalizację stref innych, w szczególności infrastruktury i komunikacji oraz handlu wielkopowierzchniowego i usług. Nie zaleca się lokalizacji strefy z zabudową mieszkaniową i zieleni przeznaczonej pod rekreację.

Tereny preferowane dla rozwoju funkcji rolniczej i leśnej. Istniejące tereny leśne położone na obszarze gminy powinny pozostać w użytkowaniu leśnym, łącząc funkcje ochronne i gospodarcze z funkcją przyrodniczą, jako węzły lokalnego systemu przyrodniczego gminy.

Występujące na terenie gminy grunty rolne, w szczególności o najwyższym potencjale produkcyjnym, stanowiące ważny element struktury przestrzennej gminy, powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu. Ich przeznaczenie na cele inne niż rolne dopuszczalne winno być tylko w przypadku wykazania wyższej efektywności ekonomicznej (np. w wypadku zabudowy zagrodowej i produkcji rolnej), w sytuacji zaistnienia wyższych potrzeb rozwojowych lub realizacji ważnych funkcji publicznych.

Na terenach pełniących funkcje użytkowe rolnicze i leśne zlokalizowane powinny być przede wszystkim następujące strefy planistyczne:

- strefa produkcji rolniczej (SR);
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ);
- strefa otwarta (SO)

Dopuszcza się lokalizację stref innych, w szczególności infrastruktury i komunikacji oraz wypoczynkowo-rekreacyjnej a także mieszkaniowych. Nie zaleca się lokalizacji strefy gospodarczej i górnictwa. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024, poz. 82 – tekst jedn.), szczególnej ochronie przed przeznaczaniem na cele nierolnicze podlegają użytki rolne o klasach bonitacyjnych I-III, gleby pochodzenia organicznego oraz wszystkie grunty leśne.

Tereny preferowane dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej. Tereny preferowane do rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznych w granicach gminy to tereny otwarte i lesiste oraz tereny parków i skwerów.

Tereny preferowane do pełnienia funkcji infrastrukturalnych. Sieć infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na terenie gminy została w znacznej części już ustalona. Zmiany będą mieć przede

wszystkim związek z modernizacją i doskonaleniem technicznym, rzadziej z nowymi przebiegami infrastruktury liniowej. Lokalizacja tych funkcji powinna być realizowana w oparciu o przepisy odrębne, ze szczególnym uwzględnieniem ograniczeń wynikających z ochrony przyrody i krajobrazu oraz terenów mieszkalnictwa.

Do terenów, których użytkowanie i zagospodarowanie, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej zaliczają się:

- Obszary objęte siecią ekologiczną, w formie płątów i korytarzy.
- Obszary funkcjonujące w systemie obszarów chronionych.
- Obszary leśne.
- Gleby cenne przyrodniczo.
- Obszary nieleśne. Tereny o charakterze półnaturalnym użytkowanych jako łąki, pastwiska, tereny zadrzewione i zakrzewione, ciek i naturalne zbiorniki wodne.

Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska występują na następujących terenach i ich otoczeniu:

- Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska przyrodniczego i krajobrazu występują w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody ustanowionych na podstawie *Ustawy o ochronie przyrody*. Z mocy ustawy, największym reżimem ochronnym charakteryzują się parki narodowe oraz rezerваты przyrody. Odmienny charakter niż pozostałe form ochrony przyrody mają obszary Natura 2000 – ograniczenia w tych obszarach wynikają z występowania i potrzeb ochrony zagrożonych lub bardzo rzadkich gatunków roślin i zwierząt oraz charakterystycznych siedlisk przyrodniczych, mających znaczenie dla ochrony różnorodności przyrodniczej kontynentu europejskiego.
- Grunty rolne, zwłaszcza w rejonach wysokotowarowych upraw rolnych, wymagają ochrony przed nadmierną chemizacją – obowiązuje ustawowy obowiązek stosowania nawozów w sposób, które nie powoduje zagrożeń dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska.
- Ograniczenia w zakresie funkcji produkcyjnej lasów związane są w szczególności z potrzebą ochrony wód, gleb, walorów rekreacyjnych w granicach i w otoczeniu dużych miast, drzewostanów nasiennych lub ostoi zwierząt i stanowisk roślin podlegających ochronie gatunkowej, a także walorów uzdrowiskowych. Funkcje ochronne w opisanym zakresie pełnią lasy ochronne.
- Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikają z potrzeb ochrony zasobów wodnych ujęć wód powierzchniowych i podziemnych. Na obszarze województwa zwiększony reżim ochronny obowiązuje we wszystkich ustanowionych strefach ochrony bezpośredniej ujęć wody oraz strefach pośredniej ochrony ujęć wody.

- Ograniczenia w zagospodarowaniu (w tym zasadniczo ustawowy zakaz budowy obiektów budowlanych), dotyczą obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszaru zagrożonych ruchami masowymi ziemi.
- Zagrożenia dla krajobrazu, bioróżnorodności, wód, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, dotyczą zwłaszcza najbardziej atrakcyjnych terenów turystycznych regionu - wynikają z suburbanizacji i rozpraszania się zabudowy. Dla wymienionych obszarów należy podejmować działania mające na celu zahamowanie niekorzystnych z punktu widzenia środowiska procesów związanych z niepożądaną i nadmierną urbanizacją.
- Ograniczenia związane z możliwością wystąpienia uciążliwości i zagrożeń środowiska występują w otoczeniu cmentarzy (strefy sanitarne), urządzeń i sieci gazowych (w strefach kontrolowanych).
- Ograniczenia w zagospodarowaniu stref zamkniętych zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe.

Pozostałe typy obiektów i terenów, na których występowałaby konieczność ochrony zasobów środowiska lub na których (w sąsiedztwie których) występowałyby uciążliwości i zagrożenia środowiska nie występują na terenie gminy.

2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

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, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} \cdot \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

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 użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

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

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – 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,

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.

W obliczeniach, przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną. W obliczeniach, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Dla gminy Domaniów, dane udostępnione przez statystykę publiczną (Bank Danych Lokalnych, na serwisie Stat.gov.pl), są następujące:

$PUM_0 = 136\,912,0$ m.kw. (dane za rok 2023, na dzień analizy - brak danych za rok 2024),

$P_0 = 27,9$ m.kw. (dane za rok 2023)

$P_{-10} = 23,6$ m.kw. (dane za rok 2013)

$P_{-20} = 20,9$ m.kw. (dane za rok 2003).

Zgodnie z Prognoza Ludności dla Gmin na lata 2023-2060 (GUS, 2024)

$M_{20} = 4\,155$ mieszkańców (prognoza na rok 2043)

Wyliczona wg wskazanych metodyk alternatywnych wartości P_{20} –prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (w roku 2043), wynosi:

$P_{20(I)} = 36,5$ m.kw.

$P_{20(II)} = 34,9$ m.kw.

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

Wyliczona wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową ZAP (w roku 2043), przy prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań równej 40,0 m.kw., wynosi zatem:

$ZAP. = 940$ mieszkańców
--

2.2. Chłonność terenów niezabudowanych

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, chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) 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 zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Tabela 5. Zestawienie wielkości terenów z zabudową mieszkaniową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w gminie Domaniów. Opracowanie własne.

Tereny o przeznaczeniu ustalonym w obowiązującym MPZP	Oszacowana powierzchnia całkowita terenów (ha)
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MNW)	114,6
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U)	27,5
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)	7,1
Tereny zabudowy zagrodowej (RM)	94,6

Tabela 6. Zestawienie wielkości terenów z zabudową mieszkaniową w gminie Domaniów wskazana w POG. Opracowanie własne.

Strefa wyznaczona w POG	Powierzchnia całkowita terenów (ha)	Oszacowana powierzchnia terenów niezabudowanych (ha)
Strefa SJ - wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	212,6	123,0
Strefa SW - wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodziną	7,5	1,0
Strefa SZ - wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	173,8	74,0

Do wyliczenia chłonności przyjęto następujące założenia:

- Powierzchnia działki mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej (zgodne z dokumentem „Określanie chłonności obszarów istniejącej zabudowy i obszarów przeznaczonych do zabudowy w planach miejscowych”, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, listopad 2016): 720 m.kw. = 0,0720 ha;
- Powierzchnia działki mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej, jednorodzinnej z usługami, letniskowej i rekreacji indywidualnej: 1000 m.kw. = 0,1000 ha;
- Powierzchnia działki zagrodowej: 3000 m.kw. = 0,3000 ha;
- Liczba domów (mieszkań) przypadających na jedną działkę = 1 mieszkanie;
- Gęstość zaludnienia na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 135 osób/ha;
- Liczba osób przypadających na mieszkanie, zgodne z dokumentem „Określanie chłonności obszarów istniejącej zabudowy i obszarów przeznaczonych do zabudowy w planach miejscowych”, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, listopad 2016 (wszystkie tereny): 2,3 osoby/mieszkanie.

Ponadto, zastosowano współczynniki korygujące, pomniejszające powierzchnię terenów inwestycyjnych niezabudowanych:

- uwzględniający ograniczenia w zabudowie wynikające z wąskich działek, ukształtowania terenu utrudniającego zabudowę i zagospodarowania, stref ograniczających zabudowę oraz braku dojazdów,
- uwzględniający tereny komunikacji, parkingi, tereny zieleni itp.,
- uwzględniający udział funkcji usługowych w funkcji mieszkaniowej,
- uwzględniający udział funkcji produkcji rolniczej w funkcji zagrodowej,
- uwzględniający udział funkcji letniskowej lub rekreacji indywidualnej w funkcji mieszkaniowej, gdyż tereny gminy Domaniów, są również atrakcyjne dla zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej.

Sumaryczny współczynnik korygujący odzwierciedla ograniczenia w możliwości zabudowy terenu, zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym. Część opisana współczynnikiem korygującym pozostaje niezabudowana (min. ze względu na uwarunkowania terenowe) lub przeznaczona na inne funkcje, np. komunikacja (parkingi w zabudowie mieszkaniowo-usługowej), zielen, lub związana jest z prowadzeniem działalności usługowej.

Tabela 7. Współczynniki korygujące. Opracowanie własne.

Strefa wyznaczona w POG	Współczynnik korygujący				
	uksztaltowanie terenu, brak dojazdów, itp.	komunikacja, parkingi, tereny zieleni	usługi	zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej / funkcji produkcji rolniczej	razem
Strefa SJ - wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	5%	25%	20%	5%	55%
Strefa SW - wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	5%	30%	20%	-	55%
Strefa SZ - wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	10%	30%	-	10%	50%

Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych:**1) Dla strefy SJ - wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną**

Chłonność terenów w strefie SJ - wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną =
Powierzchnia terenów / Powierzchnia działki mieszkaniowej * Współczynnik korygujący * Liczba mieszkań przypadających na jedną działkę * Liczba osób przypadających na mieszkanie.

$$Ch_{SJ} = 123,0 \text{ ha} / 0,1000 \text{ ha} * 45\% * 1 \text{ mieszk.} * 2,3 \text{ osób/mieszk.} = 1 \text{ 273 osoby}$$

Sumaryczna chłonność terenów niezabudowanych w granicach strefy SJ - wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (Ch_{SJ}) wynosi: 1 273 osoby.

2) Dla strefy SW - wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej = Powierzchnia terenów *
Współczynnik korygujący * Gęstość zaludnienia na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

$$Ch_{SW} = 1,0 \text{ ha} * 45\% * 135 \text{ osób/ha} = 61 \text{ osób}$$

Sumaryczna chłonność terenów niezabudowanych w granicach strefy SW - wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (Ch_{SW}) wynosi: 61 osób.

3) Dla strefy SZ - wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową

Chłonność terenów w strefie SZ - wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową = Powierzchnia terenów / Powierzchnia działki zagrodowej * Współczynnik korygujący * Liczba mieszkań przypadających na jedną działkę * Liczba osób przypadających na mieszkanie.

$$Ch_{SZ} = 74,0 \text{ ha} / 0,3000 \text{ ha} * 50\% * 1 \text{ mieszk.} * 2,3 \text{ osób/mieszk} = 283 \text{ osoby}$$

Sumaryczna chłonność terenów niezabudowanych w granicach strefy SZ - wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (Ch_{SZ}) wynosi: 283 osoby.

Tabela 8. Chłonność poszczególnych stref. Opracowanie własne.

Strefa wyznaczona w POG	Chłonność terenów niezabudowanych (osób)
Strefa SJ - wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1 273
Strefa SW - wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	61
Strefa SZ - wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	283
Razem (Ch):	1 617

Wniosek: Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, „w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie”.

Dla gminy Domaniów oznacza to, konieczność spełnienia nierówności:

$$70\% \text{ ZAP} < Ch < 130\% \text{ ZAP}$$

$$658 < Ch < 1\,222$$

Obliczona sumaryczna chłonność wszystkich terenów niezabudowanych wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (Ch) wynosi 1 617 osób, co stanowi **172%** zapotrzebowania ($ZAP = 940$ osób).

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Domaniów musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami: SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 658 osób (70% zapotrzebowania) i większa niż 1222 osób (130% zapotrzebowania).

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Strefy planistyczne, w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej (SJ, SW, SZ) wyznaczono wyłącznie na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych, na terenach faktycznie już zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub na terenach w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ).

3. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym oraz gminnych standardów urbanistycznych

W planie ogólnym gminy obowiązek wyznaczenia stref planistycznych wynika z art. 13a ust. 1 pkt 1 lit. a), zgodnie z którym „w *planie ogólnym* wyznacza się *strefy planistyczne*”.

Główną przyczyną wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym gminy jest potrzeba efektywnego zarządzania przestrzenią – wskazanie stref planistycznych umożliwia kontrolowanie i kierowanie rozwojem przestrzennym gminy, co pozwala na prowadzenie polityki przestrzennej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego, a tym samym zapobiegając chaotycznemu zagospodarowaniu czy konfliktom przestrzennym.

W Planie ogólnym gminy Domaniów wyznaczono 11 następujących stref planistycznych:

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

Strefy wyznaczono po dokonanej analizie dokumentów strategicznych dla gminy, wytycznych z dokumentów wyższego rzędu, uwzględniając istniejące uwarunkowania lokalne oraz wnioski, złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do prac nad tym aktem, a także aktualne potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego gminy.

Poszczególne strefy planistyczne zróżnicowane są pod względem profilu funkcjonalnego podstawowego i dodatkowego, jak również pod względem parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W szczególności strefy planistyczne o tym samym profilu podstawowym różnią się przede wszystkim ustalonymi parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu, takimi jak: maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Różnice pomiędzy strefami planistycznymi o

tym samym profilu podstawowym wynikają również z rodzaju i ilości dopuszczonych dodatkowych profili funkcjonalnych.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową, o których mowa w pkt 1 i 2, zostały wyznaczone z uwzględnieniem przepisów art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 wrysów (Dz.U. 2023 poz. 2578 ze zm.).

Gminny katalog stref planistycznych uwzględnia wymogi określone w art. 13e. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gminne standardy urbanistyczne to zbiór szczegółowych wytycznych i zasad, które określają sposób zagospodarowania przestrzennego na terenie danej gminy. Ich celem jest zapewnienie spójności, ładu przestrzennego, funkcjonalności oraz jakości życia mieszkańców.

Tabela 5. Gminne standardy urbanistyczne dla gminy Domaniów (opracowanie własne).

Strefa	Obowiązek bilansowania	Obowiązkowe określanie: - maks. nadz. intensywność zabudowy, - maks. udziału pow. zabudowy, - maks. wysokości zabudowy	Obowiązkowe określanie: min. udziału pow. biologicznie czynnej
SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	X	X	X
SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	X	X	X
SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	X	X	X
SU – strefa usługowa		X	X
SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego		X	X
SP – strefa gospodarcza		X	X
SR - strefa produkcji rolniczej		X	X
SI – strefa infrastrukturalna			X
SN – strefa zieleni i rekreacji			X
SC – strefa cmentarzy			X
SG – strefa górnictwa			
SO – strefa otwarta			
SK – strefa komunikacji			

Przyczyną ustalenia gminnych standardów urbanistycznych jest spełnienie wymogu określonego w art. 13a ust. 4 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w *planie ogólnym określa się gminne standardy urbanistyczne*”.

Po wejściu w życie planu ogólnego, które stanowi akt prawa miejscowego, gminne standardy urbanistyczne stają się obowiązującymi wytycznymi przy opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego.

3.1.SW, SJ, SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną i zagrodową.

Przy wyznaczaniu tych trzech stref wzięto pod uwagę uwarunkowania lokalne, w tym istniejącą już zabudowę oraz potrzeby rozwojowe gminy. Jednak najważniejsze znaczenie miało w tym przypadku, wyliczone w niniejszym uzasadnieniu, zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe oraz chłonność terenów, wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, które nie zostały jeszcze zabudowane. W związku z tym, że wielkości te bilansowały się, strefy SW, SJ i SZ, odzwierciedlają stan istniejącego zagospodarowania oraz ustalenia w obowiązujących planach miejscowych na obszarze gminy. Poza terenami, gdzie była możliwa do wyznaczenia strefa w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ), w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych i zurbanizowanych, na terenach bez pokrycia planem miejscowym, nie wskazano nowych terenów mieszkaniowych.

W odniesieniu do gminnych standardów urbanistycznych w większości wyznaczonych stref SW, SJ i SZ, przyjęto wskaźniki w nawiązaniu do ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W związku powyższym, dla części wyznaczonych stref SJ, wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ustalono niższy niż wynika to z wielkości określonych w §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) i kształtuje się on na poziomie od 10% do 80%.

Natomiast dla stref wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ustalono w wielkości nie mniejszej niż określona w §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) i kształtuje się na on poziomie:

- dla stref SW - od 50% do 70%,
- dla stref SZ - 40%.

3.2. SU, SP - strefa usługowa i strefa gospodarcza

Przy wyznaczeniu tej strefy wzięto pod uwagę ustalenia w obowiązujących planach miejscowych, stan istniejący, wnioski złożone na etapie ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem ogólnym, a także zamierzenia władz Gminy.

Tereny stref SP graniczące z terenami stref SJ powinny posiadać pas zieleni oddzielający, który w miarę możliwości powinien zostać określony na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do gminnych standardów urbanistycznych w większości wyznaczonych stref SU i SP, przyjęto wskaźniki w nawiązaniu do ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem planowanych inwestycji na tych terenach.

W związku powyższym, dla wyznaczonych stref SU i SP, wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ustalono niższy niż wynika to z wielkości określonych w §2 ust. 3 w/w Rozporządzenia i kształtuje się na on poziomie:

- dla stref SU - od 0% do 70%,
- dla stref SP - od 5% do 50%.

3.3.SR – strefa produkcji rolniczej

Przy wyznaczeniu tej strefy wzięto pod uwagę istniejące zagospodarowanie i wykorzystanie terenu oraz przyszłe zainwestowanie planowane przez właścicieli nieruchomości.

W odniesieniu do gminnych standardów urbanistycznych w wyznaczonych strefach SR, wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ustalono w wielkości nie mniejszej niż określona w §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) i kształtuje się na on poziomie od 30% do 50%.

3.4.SI - strefa infrastruktury

Na obszar tej strefy składają się tereny związane z zaopatrzeniem gminy w wodę czy energię elektryczną, a także tereny dróg o kategoriach niższych niż drogi zbiorcze.

W tej strefie znalazły się również tereny kompleksów garażowych przy zabudowie wielorodzinnej oraz większych parkingów.

W odniesieniu do gminnych standardów urbanistycznych dla części wyznaczonych stref SI, przyjęto wskaźniki w nawiązaniu do ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem planowanych inwestycji na tych terenach.

W związku powyższym, dla wyznaczonych stref SI, wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ustalono niższy niż wynika to z wielkości określonych w §2 ust. 3 w/w Rozporządzenia i kształtuje się na on poziomie: od 0% do 40%.

3.5.SN - strefa zieleni i rekreacji

W ramach tej strefy mieszczą się istniejące ogrody działkowe, tereny sportu i rekreacji - plenerowe, otwarte, np. boiska, place zabaw, tereny spacerowe z małą architekturą i plenerowymi urządzeniami sportu i rekreacji, parki, skwery oraz tereny zbiorników wodnych wykorzystywanych na cele rekreacyjne.

W odniesieniu do gminnych standardów urbanistycznych w większości wyznaczonych stref SN, przyjęto wskaźniki w nawiązaniu do ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem planowanych inwestycji na tych terenach.

W związku powyższym, dla wyznaczonych stref SN, wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ustalono niższy niż wynika to z wielkości określonych w §2 ust. 3 w/w Rozporządzenia i kształtuje się na on poziomie: od 30% do 90%.

3.6.SC - strefa cmentarzy

Najmniejsza ze stref zawiera w sobie obszary trzech czynnych cmentarzy.

W odniesieniu do gminnych standardów urbanistycznych w większości wyznaczonych stref SC, przyjęto wskaźniki w nawiązaniu do ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem planowanych inwestycji na tych terenach.

W związku powyższym, dla wyznaczonych stref SC, wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ustalono niższy niż wynika to z wielkości określonych w §2 ust. 3 w/w Rozporządzenia i kształtuje się na on poziomie: od 10% do 30%.

3.7.SO - strefa otwarta

Określając zasięg strefy otwartej wzięto pod uwagę zapisy audytu krajobrazowego, a w tym wyznaczone krajobrazy priorytetowe, które należy zachowywać w stanie naturalnym lub półnaturalnym, ze względu na istną rolę podporządkowania ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.

Dla części stref SO określono profil dodatkowy, zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia przeznaczenie terenów pod teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej czy teren elektrowni wodnej.

Wyznaczono odrębne strefy SO dla stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, w których nie ustalono żadnych profili dodatkowych, ustalono natomiast wskaźnik udziału powierzchni zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy o wartości 0.

W pozostałych strefach SO nie ustala się parametrów. Ustalenie tych parametrów będzie mogło nastąpić na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3.8.SK - strefa komunikacji

W ramach tej strefy mieszczą się tereny drogi krajowej – autostrady A4 oraz dróg wojewódzkich: DW nr 346 i DW nr 396, w istniejących liniach działek drogowych.

W strefach SK nie ustala się parametrów. Ustalenie tych parametrów będzie mogło nastąpić na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

4.1. Wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy sporządzono w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz.U. 2024 poz. 729).

§1 ust. 4 stanowi, że obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z podaną metodyką można ograniczyć uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Gmina może zatem ograniczyć obszar uzupełnienia zabudowy, a nawet we wskazanych przypadkach powinna to zrobić, przyjmując zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy, że podstawą kształtowania polityki przestrzennej jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

W wyniku wyznaczenia OUZ otrzymano następujące powierzchnie:

$$P_u = 207,45 \text{ ha}$$

$$P_b = 452,50 \text{ ha}$$

$$P_p = 61,26 \text{ ha}$$

gdzie:

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

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

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

Gmina Domaniów posiada częściowe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obejmującymi około 2.863,4 ha - 30% powierzchni gminy. Uchwalone i obowiązujące plany miejscowe obszarów zurbanizowanych, regulujące sposób zagospodarowania terenu, posiadają sołectwa: Domaniów, Skrzypnik, Piskorzówek, Piskorzów, Polwica i Wierzbno.

Dla pozostałych terenów gminy Domaniów, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowią narzędzie do lokalizacji nowej zabudowy.

Przyczyną wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy jest zatem zapewnienie, aby po wejściu w życie planu ogólnego nadal istniała możliwość wydawania decyzji WZiZT, a tym samym kontynuacji procesów inwestycyjnych dla terenów już zagospodarowanych i terenów w ich sąsiedztwie. Niewyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy, byłoby jednoznaczne z brakiem możliwości wydawania przez gminę decyzji WZiZT.

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o **46,57 ha**.

Korygując granice obszarów uzupełnienia zabudowy wyrównano je do granic działek ewidencyjnych, dołączono zabudowania będące częścią istniejącego zagospodarowania działek już nimi objętych i włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie, zgodnie z zasadami wskazanymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy, w szczególności ograniczeniami wynikającymi z położenia nieruchomości na gruntach rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych, podlegających ochronie ustawowej.

Obszary uzupełnienia zabudowy, wyznaczone w planie ogólnym Gminy Domaniów, są wynikiem kompromisu pomiędzy indywidualnymi oczekiwaniami mieszkańców, wyrażonymi w złożonych wnioskach oraz potrzebą zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy.

4.2. Wyznaczone obszary zabudowy śródmiejskiej

W Planie ogólnym gminy Domaniów nie wyznaczono obszarów zabudowy śródmiejskiej.

4.3. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Zgodnie z Art. 13e, ust 1, Gmina Domaniów nie określa gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej – jako fakultatywnych.

Wynika to przede wszystkim ze specyfiki gminy wiejskiej oraz ograniczeń systemowych i funkcjonalnych w zakresie dostępności tej infrastruktury. 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 oraz nierównomiernie rozmieszczoną 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. Załączniki

5.1. Załącznik Graficzny „Analiza Uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy”

zawierający prezentację graficzną zagadnień wskazanych Rozdziale 1;

5.2. Prezentacja graficzna Planu Ogólnego

Prezentacja graficzna Planu Ogólnego składa się z:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

5.3. Załącznik tabelaryczny z wykazem stref planistycznych