

Uzasadnienie
do Uchwały Nr . . . / . . . /
Rady Gminy Głogów
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów rolnych i leśnych w części obrębu Borek-Zabornia oraz terenu rekreacyjnego
w m. Borek**

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Gminy Głogów nr XXXIII/259/2021 z dnia 10 marca 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych w części obrębu Borek-Zabornia oraz terenu rekreacyjnego w m. Borek.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503) została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Tygodnik Głogowski” w dniu2021 r. a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Głogów w dniach od2021 r. do2019 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń Sołectw Borek i Zabornia oraz na stronie internetowej BIP tutejszego rządu.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu zostały złożone wnioski do projektu planu. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomione zostały instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Część z nich odpowiedziało na zawiadomienie poprzez zajęcie stanowiska, wskazanie zaleceń przy pracach projektowych lub poinformowało o braku uwag.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu – pismo nr WSI.411.215.2021.KM z dnia 16.06.2021 r., oraz postanowieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Głogowie – postanowienie nr 35/21 z dnia 18.05.2021 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogów.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Głogów uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Głogów uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 27.05.2022 r. do 20.06.2022 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie w gazecie „Tygodnik Głogowski” oraz na stronie internetowej BIP Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń urzędu gminy Głogów w dniach od 19.05.2022 r. do 5.07.2022 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń Sołectw Borek i Zabornia oraz na stronie internetowej BIP tutejszego urzędu. W dniu 9.06.2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu – do dnia 5.07.2022 r., **nie wpłynęły** uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu przedłożono Radzie Gminy Głogów, celem uchwalenia.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych w części obrębu Borek-Zabornia oraz terenu sportu i rekreacji w m. Borek ma na celu ochronę terenów rolnych, w tym dużych kompleksów z użytkami klas I-III oraz terenów leśnych, w tym wyznaczenie granic obszaru Natura 2000 oraz granic terenów narażonych na zalanie, przylegających do wału przeciwpowodziowego rzeki Odry, a także wyznaczenie terenów pod fotowoltaikę i terenu sportu i rekreacji w m. Borek. Podczas prac projektowych zabezpieczono stosowną obsługę komunikacyjną terenu, wyznaczono przy tym nowe projektowane drogi oraz stosowne poszerzenia. W celu zachowania spójności przyrodniczej dążono do utrzymania powiązań leśnych

poprzez wprowadzenie terenów zalesień. Ważną kwestią było również utworzenie spójnego systemu rowów odwadniających w połączeniu z korytarzami drogowymi oraz istniejącymi ciekami wodnymi. Według wytycznych studium gminy Głogów wyznaczono tereny pod instalacje fotowoltaiczne. Na potrzeby społeczności lokalnej zaprojektowano tereny usług i sportu, przewidując w tym turystyczne wykorzystanie rzeki Rudna i Cieku południowego oraz istniejących wałów przeciwpowodziowych, na których dopuszczono możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych. W ramach opracowania znalazły się również tereny zieleni urządzonej w okolicy zabytkowego parku w miejscowości Borek oraz tereny infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów (ujęcia wody, stacje uzdatniania wody), zarówno w Borku jak i Zaborni. Ze względu na bogactwo flory i fauny, w celu ich zabezpieczenia, w planie wyznaczono tereny ekstensywnych użytków rolnych, które zabezpieczą obszary cenne przyrodniczo poprzez stworzenie stref buforowych o niskiej ingerencji człowieka. Strefy takie zaprojektowano również pomiędzy terenami produkcji energii elektrycznej a lasami, oraz terenami produkcji energii elektrycznej a terenami poza opracowaniem przeznaczonymi pod funkcję mieszkalną. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 12 kwietnia 2022 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 2,3868 gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze. Dotyczyło to terenów pod planowane drogi i ciągi pieszo-jezdne, tereny obsługi technicznej wód śródlądowych, tereny infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów. Dla pozostałych wnioskowanych 54,4045 ha gruntów rolnych klasy III nie wyraził zgody na zmianę ich przeznaczenia. Grunty te przeznaczone były pod tereny elektrowni słonecznych. Projekt został zatem skorygowany. Planowana powierzchnia wielkopowierzchniowych farm fotowoltaicznych zmniejszyła swoją powierzchnię o 1/3 względem pierwotnego projektu planu, na podstawie którego wnioskowano o zmianę przeznaczenia gruntów klasy III na cele nierolnicze i nieleśne. Z terenów oznaczonych symbolem ES wyłączono grunty klas III a także grunty pozostałych klas w taki sposób, aby zachować ciągłość obszarów rolniczych i nie tworzyć rozproszonych mniejszych powierzchniowo przeznaczeń, związanych zarówno z panelami fotowoltaicznymi jak i gruntami rolnymi. W ten sposób utworzono korytarze, które również mogą być wykorzystywane przez zwierzęta.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

- 1) uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 13 – 25 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) uwzględnić walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 4 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz w § 13 – 25 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) uwzględnić wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) uwzględnić wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 5 tekstu uchwały;
- 5) uwzględnić wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 4 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz w § 9 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 13 – 25 tekstu uchwały;
- 7) uwzględnić prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 13 – 25 tekstu uchwały;
- 8) uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 10 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) uwzględnić potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 10 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględnić potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały w zakresie zasad ochrony

i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 – 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez następujące aspekty:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów;
- 4) projektowane rozwiązania stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W projekcie planu, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza zmiana planu poprzez ustalenia w §3 pkt 5 uwzględnia zasadę uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby dostosowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych. Uchwałą Nr XXV/238/2010 z dnia 10 listopada 2010 r. Rada Gminy Głogów przyjęła jako załącznik nr 2 ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonaną przez Wójta Gminy Głogów.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpi zwiększenie wydatków gminy na potrzeby budowy nowych dróg, jednakowoż tempo ich budowy będzie zależeć od aktualnych potrzeb inwestycyjnych.

Przedmiotowy projekt zmiany planu ma na celu zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogów.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Wójt Gminy Głogów