



Gorzów Wlkp., 11 grudnia 2018 r.

WZŚ.610.48.2018.EK

URZĄD GMINY ZABÓR  
W PŁYNYEŁO

Dnia 11-12-2018

Znak .....  
Nr-Rej. 56411211D Zal. ....

Referent 3x

Wójt Gminy Zabór  
ul. Lipowa 15  
66-003 Zabór

W odpowiedzi na pismo Wójta Gminy Zabór z 1 października 2018 r. (data otrzymania pisma: 16 listopada 2018 r.), znak: GKN.6720.1.2017, w sprawie uzyskania ponownego uzgodnienia dotyczącego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór dla obszaru gminy w jej granicach administracyjnych, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, na podstawie art. 30 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614),

#### u z g a d n i a

**przedstawiony projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór dla obszaru gminy w jej granicach administracyjnych, którego granice określono w załączniku graficznym do uchwały Rady Gminy Zabór Nr XXXI.183.2017 z dnia 9 czerwca 2017 r.**

#### U Z A S A D N I E N I E

Pismem z 1 października 2018 r. (data otrzymania pisma: 16 listopada 2018 r.), znak: GKN.6720.1.2017, Wójt Gminy Zabór zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim o ponowne uzgodnienie projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór dla obszaru gminy w jej granicach administracyjnych.

Projekt zmiany studium stanowi tekst uchwały Rady Gminy Zabór w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór” dla obszaru gminy w jej granicach administracyjnych wraz z załącznikiem nr 1: ujednoczoną częścią tekstu studium i załącznikiem nr 2: ujednoczonym rysunkiem studium. Do wymienionych dokumentów dołączono prognozę oddziaływania na środowisko, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (załącznik nr 4), a także gminną ewidencję zabytków (załącznik nr 3).

Zasadniczym celem sporządzenia tego dokumentu jest uporządkowanie przestrzeni w obszarze objętym zmianą studium, nadanie obszarom planistycznym nowych funkcji poprzez wydzielenie terenów pod funkcje związane z mieszkalnictwem, ale również



EMAS  
Zwrot gminny system  
środowiskowego  
Pt. 2 09 003-59

Spełniamy wymagania EMAS – zarządzamy urzędem efektywnie, oszczędnie i prośrodowiskowo

ul. Jagiellończyka 13, 66-400 Gorzów Wielkopolski, tel.: 887-101-300, fax: (95) 71-25-045, sekretariat@gorzowwlpk@rdos.gov.pl, gorzow.wlpk@rdos.gov.pl

przemysłem i usługami, a także terenami zieleni, w celu dostosowania obecnego zagospodarowanie do potrzeb i możliwości inwestycyjnych gminy.

W projekcie zmiany studium m.in.:

1. Wyznaczono udokumentowane i zatwierdzone złoża kruszywa naturalnego na części działki nr 261 w obrębie Tarnawa. Przedmiotowy teren przeznaczono pod funkcję związaną z wydobyciem surowców naturalnych i oznaczono na rysunku studium symbolem V.E5.PG18.19.
2. Wprowadzono aktualny przebieg drogi wojewódzkiej nr 282 na obszarze gminy Zabór. Równocześnie uchylono przebieg drogi, uwidoczniły w obowiązującym studium, który nie jest przewidziany do realizacji.
3. Ustalono nowy kierunek zagospodarowania przestrzennego działek nr 642/2, 642/3 w obrębie Zabór. Teren przeznaczono pod funkcję związaną z wytwórczością, przemysłem, składem, transportem, hodowlą, ogrodnictwem oraz usługami publicznymi i komercyjnymi i oznaczono na rysunku studium symbolem V.E6.20.PU16.17.
4. Ustalono nowy kierunek zagospodarowania przestrzennego działek nr 551/1, 551/4, 551/8, 551/9, 551/10, 551/11, 551/12, 551/13, 551/14, 551/15, 551/16, 551/17, 551/18 w obrębie Zabór. Teren przeznaczono pod funkcję związaną z mieszkalnictwem wielorodzinnym, jednorodzinnym, zagrodowym i oznaczono na rysunku studium symbolem V.E6.M16.17.
5. Ustalono nowy kierunek zagospodarowania przestrzennego działek nr 218/5, 218/4, 218/6, 218/7, 218/8, 218/9 w obrębie Łaz. Teren przeznaczono pod funkcję związaną z mieszkalnictwem wielorodzinnym, jednorodzinnym, zagrodowym i oznaczono na rysunku studium symbolem V.E5.M16.17.
6. Ustalono nowy kierunek zagospodarowania przestrzennego działek nr 609/4, 609/5, 609/1 obręb Zabór. Teren przeznaczono pod funkcję związaną z usługami publicznymi i komercyjnymi i oznaczono na rysunku studium symbolem V.E4.5.U16.17.
7. Ustalono nowy kierunek zagospodarowania przestrzennego działek nr 354/2, 354/3, 354/4, 354/5, 354/1 w obrębie Droszków. Teren przeznaczono pod funkcję związaną z wytwórczością, przemysłem, składem, transportem, hodowlą, ogrodnictwem oraz usługami publicznymi i komercyjnymi i oznaczono na rysunku studium symbolem V.E2.6.20.PU16.17.
8. Ustalono nowy kierunek zagospodarowania przestrzennego działki nr 250 w obrębie Przytok. Teren przeznaczono pod funkcję związaną z mieszkalnictwem wielorodzinnym, jednorodzinnym, zagrodowym i oznaczono na rysunku studium symbolem V.E5.M16.17.20.
9. Wprowadzono prawidłową granicę administracyjną gminy Zabór. Równocześnie uchylono przebieg granicy administracyjnej gminy Zabór, który uwidoczniły jest w obowiązującym studium.
10. W wyniku wprowadzenia prawidłowej granicy administracyjnej gminy na jej obszarze znalazły się tereny, które we wcześniejszym dokumencie nie były objęte ustaleniami studium. Dla tych terenów ustalono następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:



- działka nr 352 w obrębie Droszków - teren przeznaczony pod funkcję związaną z mieszkalnictwem wielorodzinnym, jednorodzinnym, zagrodowym i oznaczono na rysunku studium symbolem V.E6.M16.17.20.
  - działki nr 202/3 i 203/1 w obrębie Przytok - teren przeznaczony pod funkcję związaną z ekologiał/lasem i oznaczono na rysunku studium symbolem V.E2.
  - działki nr 104/2, 105/2 w obrębie Przytok - teren przeznaczony pod funkcję związaną z ekologiał/lasem i oznaczono na rysunku studium symbolem V.E2.
  - działki nr 522, 61/3, 523, 62/1 w obrębie Przytok - teren przeznaczony pod funkcję związaną z ekologiał/lasem i oznaczono na rysunku studium symbolem V.E2.
  - działki nr 121/3, 120/1 w obrębie Czarna - teren przeznaczony pod funkcję związaną z ekologiał/lasem i oznaczono symbolem V.E2.
  - działki nr 77/1, 76/1 w obrębie Przytok - teren przeznaczony pod funkcję związaną z ekologiał/lasem i oznaczono na rysunku studium symbolem V.E2.
  - działka nr 75/1 w obrębie Przytok - teren przeznaczony pod funkcję związaną z ekologiał/lasem i oznaczono symbolem V.E2.
11. Wprowadzono do części uwarunkowań zapisów dotyczących prawnej ochrony środowiska.
  12. Wprowadzono do części uwarunkowań informacji o obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (stan na rok 2016).
  13. Wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
  14. Wyznaczono obszary i tereny górnicze.
  15. Wprowadzono w części tekstowej i graficznej główne zbiorniki wód podziemnych:
    - w północnej części gminy - GZWP nr 150 Pradolina Warszawa-Berlin, gromadzący wodę o czwartorzędowych utworach porowych;
    - we wschodniej części gminy - GZWP nr 302 Pradolina Barycz-Głogów, gromadzący wodę w czwartorzędowych utworach porowych.Równocześnie uchylono przebieg granic zbiornika wód podziemnych o najwyższej ochronie oraz zbiornika wód podziemnych o wysokiej ochronie.
- Analizowany teren znajduje się w granicach obszarów Natura 2000: obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Odry PLB080004, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Nowosolska Dolina Odry PLH080014, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Kargowskie Zakola Odry PLH080012. Jak wynika z przedłożonej prognozy oddziaływania na środowisko, realizacja ustaleń studium nie wpłynie znacząco negatywnie na ekosystemy podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142, ze zmianami), w tym szczególnie na spójność i integralność europejskiej sieci Natura 2000.
- W ustaleniach projektu zmiany studium zostały przewidziane środki minimalizujące, mające na celu eliminację negatywnych oddziaływań, mogących wystąpić w wyniku realizacji planowanego zagospodarowania terenu oraz zapisy umożliwiające prawidłowe kształtowanie nowopowstałej przestrzeni, uwzględniające zasady zrównoważonego rozwoju oraz poszczególne uwarunkowania środowiskowe. Ustalenia projektu zmiany studium są zgodne z celami nadrzędnymi zawartymi w dokumentach strategicznych, programowych i planistycznych wyższego rzędu, w których wskazano w jaki sposób należy równoważyć rozwój gospodarczy i społeczny z poszanowaniem środowiska.



- działka nr 352 w obrębie Droszków - teren przeznaczono pod funkcję związaną z mieszkalnictwem wielorodzinnym, jednorodzinym, zagrodowym i oznaczono na rysunku studium symbolem V.E6.M16.17.20.
  - działki nr 202/3 i 203/1 w obrębie Przytok - teren przeznaczono pod funkcję związaną z ekologią/lasem i oznaczono na rysunku studium symbolem V.E2.
  - działki nr 104/2, 105/2 w obrębie Przytok - teren przeznaczono pod funkcję związaną z ekologią/lasem i oznaczono na rysunku studium symbolem V.E2.
  - działki nr 522, 61/3, 523, 62/1 w obrębie Przytok - teren przeznaczono pod funkcję związaną z ekologią/lasem i oznaczono na rysunku studium symbolem V.E2.
  - działki nr 121/3, 120/1 w obrębie Czarna - teren przeznaczono pod funkcję związaną z ekologią/lasem i oznaczono symbolem V.E2.
11. Wprowadzono do części uwarunkowań zapisów dotyczących prawnej ochrony środowiska.
  12. Wprowadzono do części uwarunkowań informacji o obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (stan na rok 2016).
  13. Wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
  14. Wyznaczono obszary i tereny górnicze.
  15. Wprowadzono w części tekstowej i graficznej główne zbiorniki wód podziemnych:
    - w północnej części gminy - GZWP nr 150 Pradolina Warszawa-Berlin, gromadzący wodę o czwartorzędowych utworach porowych;
    - we wschodniej części gminy - GZWP nr 302 Pradolina Barycz-Głogów, gromadzący wodę w czwartorzędowych utworach porowych.Równocześnie uchylono przebieg granic zbiornika wód podziemnych o najwyższej ochronie oraz zbiornika wód podziemnych o wysokiej ochronie.
- Analizowany teren znajduje się w granicach obszarów Natura 2000: obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Śródkowej Odry PLB080004, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Nowosolska Dolina Odry PLH080014, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Kargowskie Zakola Odry PLH080012. Jak wynika z przedłożonej prognozy oddziaływania na środowisko, realizacja ustaleń zmiany studium nie wpłynie znacząco negatywnie na ekosystemy podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142, ze zmianami), w tym szczególnie na spójność i integralność europejskiej sieci Natura 2000.
- W ustaleniach projektu zmiany studium zostały przewidziane środki minimalizujące, mające na celu eliminację negatywnych oddziaływań, mogących wystąpić w wyniku realizacji planowanego zagospodarowania terenu oraz zapisy umożliwiające prawidłowe kształtowanie nowopowstałej przestrzeni, uwzględniające zasady zrównoważonego rozwoju oraz poszczególne uwarunkowania środowiskowe. Ustalenia projektu zmiany studium są zgodne z celami nadrzędnymi zawartymi w dokumentach strategicznych, programowych i planistycznych wyższego rzędu, w których wskazano w jaki sposób należy równoważyć rozwój gospodarczy i społeczny z poszanowaniem środowiska.

Na podstawie analiz zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, uwzględniających poszczególne uwarunkowania środowiskowe, w tym czystość powietrza atmosferycznego, glebę, wody powierzchniowe i podziemne, poziom hałasu oraz bioróżnorodność, można uznać, że stan środowiska na obszarze objętym opracowaniem nie pogorszy się w sposób znaczący. Po realizacji ustaleń projektu zmiany studium, nie przewiduje się również znaczącego negatywnego oddziaływania na klimat, ze względu na niewielki, o znaczeniu lokalnym, charakter zmian w planowanym zagospodarowaniu terenu.

Biorąc pod uwagę szereg ustaleń w zapisach projektu zmiany studium, mających na celu minimalizowanie negatywnego oddziaływania, w ocenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim ustalenia projektu zmiany studium, nie pogorszą w istotny sposób stanu środowiska, w tym szczególnie komponentów przyrodniczych oraz warunków życia ludzi, zarówno w obrębie terenu planistycznego, jak i w jego bezpośrednim otoczeniu.

Mając na uwadze powyższe, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim uzgodnił przedstawiłony projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór dla obszaru gminy w jej granicach administracyjnych, którego granice określono w załączniku graficznym do uchwały Rady Gminy Zabór nr XXXI.183.2017 z dnia 9 czerwca 2017 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska  
w Gorzowie Wielkopolskim

*Jan Rvdzanicz*

podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym kwalifikowanym certyfikatem

Otrzymują:  
1. adresat;  
2. aa.