

Uzasadnienie do uchwały

Nr

Rady Gminy Głogów

z dnia xxxxxx 2026 r.

WÓJT GMINY GŁOGÓW

Uzasadnienie do planu ogólnego Gminy Głogów



Zespół autorski:

mgr inż. Michał Mandziuk

główny projektant

mgr inż. Sara Winiarczyk

projektantka

mgr Konrad Krajewski

projektant

inż. Magdalena Miratyńska

projektantka



Głogów, 2026 r.

Spis treści

1. Przedmiot oraz podstawy formalno-prawne opracowania	4
2. Ogólna charakterystyka gminy.....	5
3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b, tj.:	9
3.1.1 Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	9
3.1.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	10
3.1.3 Znajdujące się na obszarze gminy:	12
3.1.3.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	12
3.1.3.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	16
3.1.3.3 Obszary gruntów zmeliorowanych.....	19
3.1.3.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	19
3.1.3.5 Strefy ochronne ujęć wody.....	20
3.1.3.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	24
3.1.3.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	25
3.1.3.8 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	26
3.1.3.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowskiej	28
3.1.3.10 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	28
3.1.3.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	31
3.1.3.12 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	31
3.1.3.13 Obszary ograniczonego użytkowania.....	32
3.1.3.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	32
3.1.3.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	33
3.1.3.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	33
3.1.3.17 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	33
3.1.3.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	39
3.1.3.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	39
3.1.4 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	39
3.1.4.1 Obiekty infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	39
1) Oświata	39
2) Zdrowie.....	39
3) Wsparcie społeczne.....	39

4) Bezpieczeństwo.....	40
5) Infrastruktura społeczna.....	40
3.1.4.2 Obiekty infrastruktury transportowej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	40
3.1.4.3 Obiekty infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	43
3.1.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	44
3.1.6 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska	44
3.1.7 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	46
4. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia;.....	53
5. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.	57

1. Przedmiot oraz podstawy formalno-prawne opracowania

Niniejsze opracowanie - Plan ogólny Gminy Głogów sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Gminy Głogów uchwały Nr LXXXIII/595/2024 z dnia 7 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Głogów.

Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) dalej *u.p.z.p.*, dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy. Ustalenia tego planu będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dalej *mpzp*, oraz będą stanowiły podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne gminy Głogów z wyłączeniem dwóch terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, znajdujących się w obrębach Serby i Stare Serby.

Zakres opracowania zawiera ustalenia określone w *u.p.z.p.* oraz 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 ze zm.) dalej *rozporządzenie*.

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 Głogów traci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów przyjęte Uchwałą Nr XLVI/356/2021 Rady Gminy Głogów z dnia 8 grudnia 2021 r.

W planie ogólnym gminy Głogów określone są odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne zgodne z art. 13c *u.p.z.p.* Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z *rozporządzenia*).

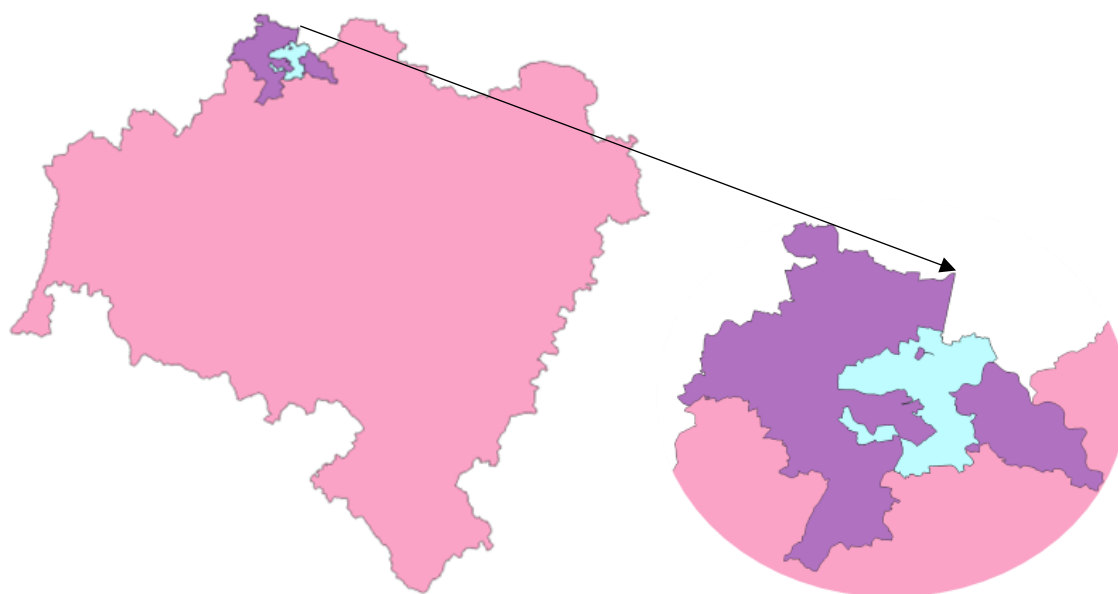
Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych.

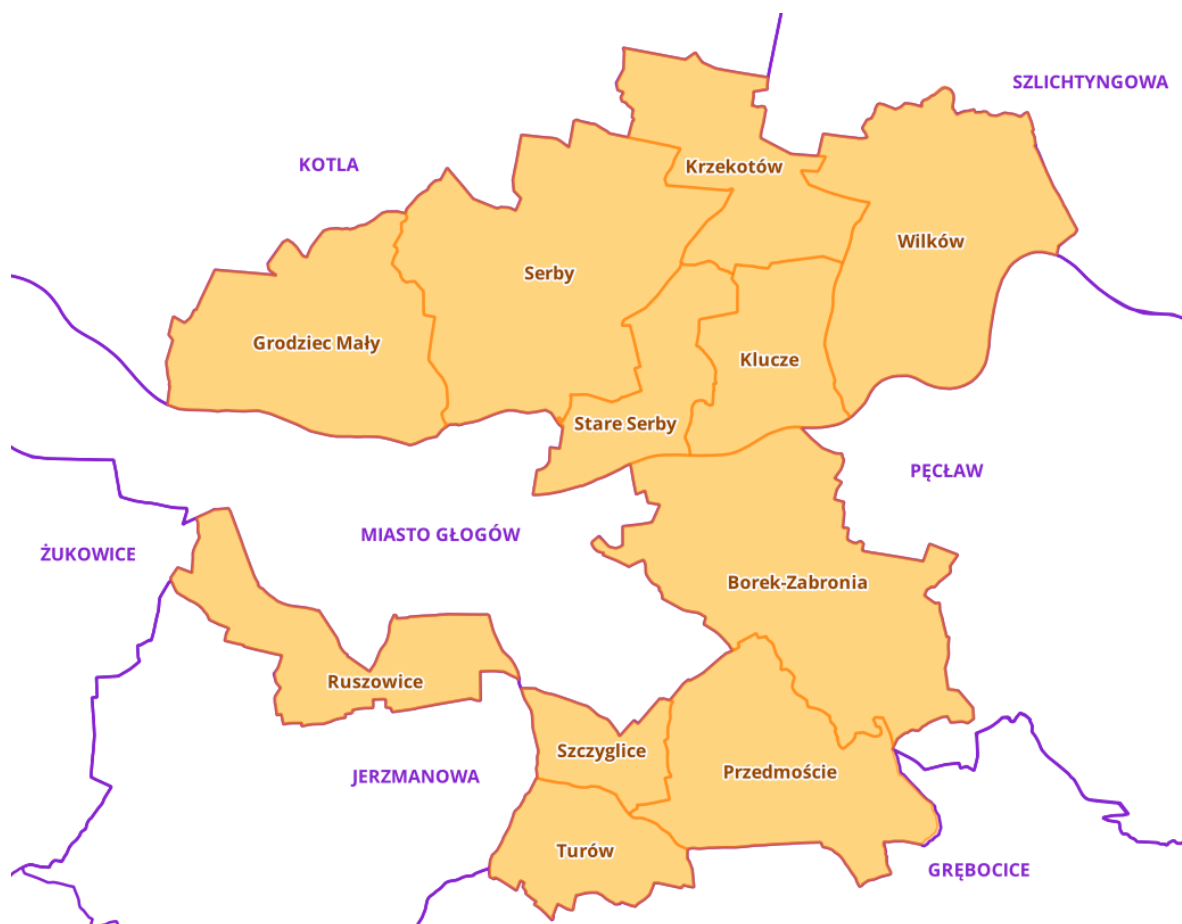
2. Ogólna charakterystyka gminy

Gmina wiejska Głogów położona jest w północnej części województwa dolnośląskiego, wchodzi w skład powiatu głogowskiego. Graniczy z gminami:

- Kotla (gmina wiejska, województwo dolnośląskie) – od północnego zachodu,
- Szlichtyngowa (gmina wiejska, województwo lubuskie) - od północnego wschodu,
- Pęcław (gmina wiejska, województwo dolnośląskie) – od wschodu,
- Grębocice (gmina wiejska, województwo dolnośląskie) – od południa,
- Jerzmanowa (gmina wiejska, województwo dolnośląskie) – od południa,
- Żukowice (gmina wiejska, województwo dolnośląskie) – od zachodu,
- Głogów (gmina miejska, województwo dolnośląskie) – od zachodu.

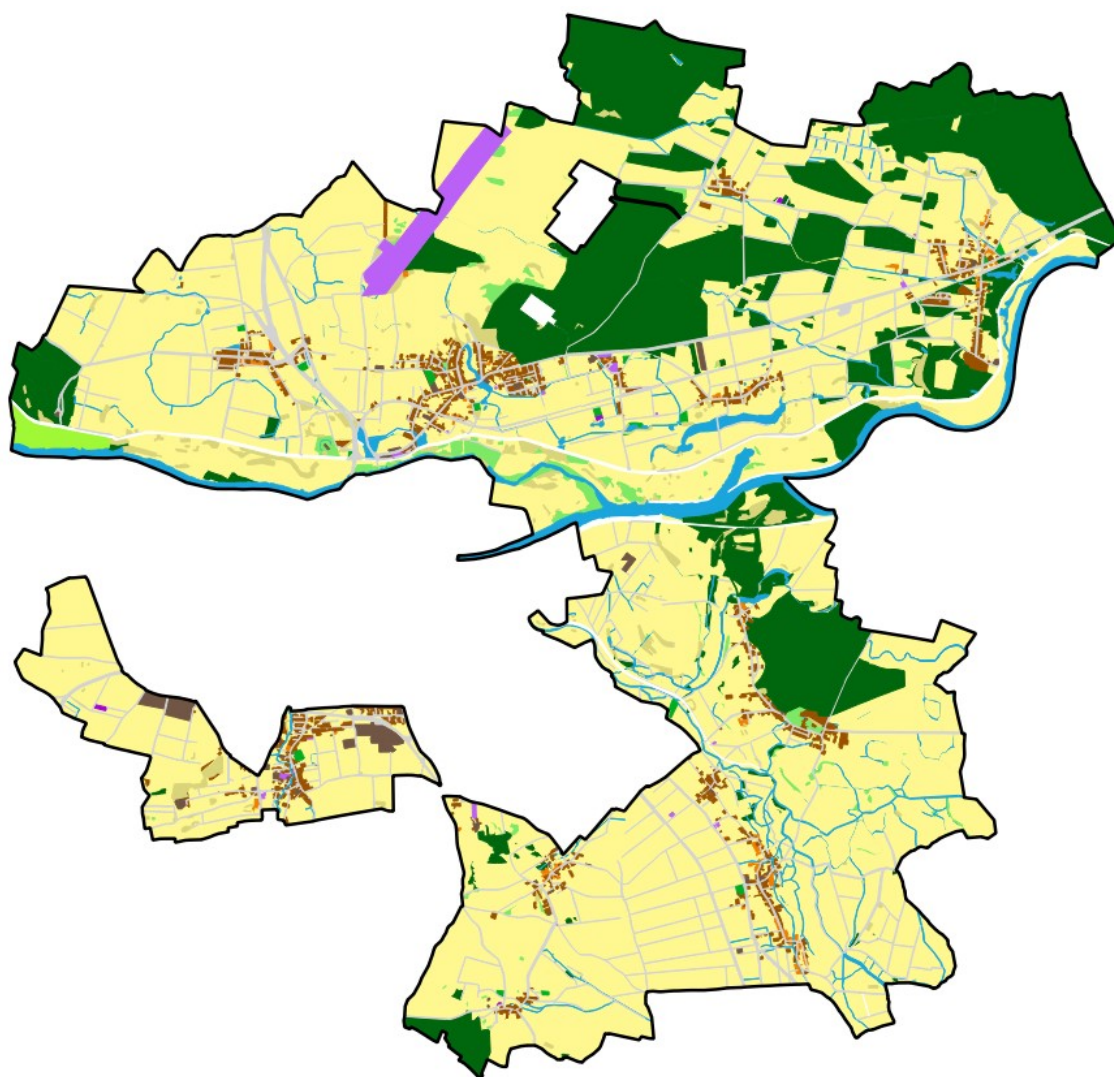


Rysunek 1 - Lokalizacja obszaru objętego planem ogólnym, na tle powiatu głogowskiego oraz województwa dolnośląskiego (źródło: opracowanie własne na podstawie danych PRG, data dostępu: wrzesień 2024 r.)



Rysunek 2 - Lokalizacja Gminy Głogów (z podziałem na obręby) wraz z gminami sąsiednimi
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych PRG oraz EGİB, data dostępu: wrzesień 2024 r.)

Obszar planu ogólnego stanowią tereny rolnicze, lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione, grunty zabudowane i zurbanizowane, tereny komunikacyjne, tereny różne oraz nieużytki. W przeważającej części są to tereny całkowicie lub częściowo przekształcone antropogenicznie.



Rysunek 3 - Aktualny stan zagospodarowania obszaru objętego prognozą na podstawie użytkowania
(źródło: opracowanie własne na podstawie aktualnego zagospodarowania terenu w oparciu o użytki gruntowe)

Legenda:

- tereny mieszkaniowe, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy
- tereny przemysłowe
- inne tereny zabudowane
- tereny zagrodowe
- tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
- użytki ekologiczne
- użytki kopalne
- lasy
- grunty zadrzewione i zakrzewione
- grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe
- nieużytki
- inne tereny komunikacyjne
- tereny komunikacyjne (drogi, tereny kolejowe, grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych)
- tereny różne
- grunty pod wodami, grunty pod rowami

występują średnio w roku przez 75 dni. Średnie roczne zachmurzenie to 6,4 (w skali 0-10). Osiągają też wtedy największe prędkości. Długość trwania pory zimowej to mniej więcej 60 dni, natomiast pory letniej to ok. 100 dni. Okres wegetacyjny dla tego regionu Polski jest jednym z najwyższych w kraju i wynosi 230 dni.

Zgodnie z art. 13h *u.p.z.p.*, wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Zgodnie z art. 13h ust 2 ww. ustawy, w niniejszym uzasadnieniu wyjaśnia się:

3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b, tj.:

3.1.1 Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Uchwałą Nr XI/59/2024 z dnia 19 grudnia 2024 r. Rada Gminy Głogów przyjęła Strategię Rozwoju Gminy Głogów na lata 2024-2030. W ramach tego dokumentu określono model struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy Głogów oraz ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie. Wśród kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, określono postulaty:

- utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej i form zabudowy, z możliwością jej uzupełnienia,
- kształtowanie czytelnej, zwartej struktury przestrzennej i dopełnianie układów urbanistycznych,
- utrzymanie dominującej formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej indywidualnie i w zorganizowanych zespołach mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem kontroli nad charakterem zabudowy, jej intensywnością oraz rozdrobnieniem podziałów ewidencyjnych,
- wyznaczanie zróżnicowanych standardów zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w dostosowaniu do charakteru miejsca – z uwzględnieniem potrzeby zapewnienia dostępności do usług społecznych (przedszkola, szkoły, place zabaw, zieleń publiczna, usługi sportu, rekreacji i turystyki),
- kształtowanie nowych obszarów zabudowy mieszkaniowej w oparciu o układ komunikacyjny o parametrach dostosowanych do intensywności zabudowy i zapewniający przepustowość w skali lokalnej i ponadlokalnej,
- planowanie terenów nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarach znajdujących się poza zasięgiem ponadnormatywnego oddziaływania hałasu,
- zachowanie, ochrona przed zainwestowaniem i wykorzystanie zasobów w postaci gleb wysokiej jakości i przydatności rolniczej,

- utrzymanie zwartych kompleksów użytków rolnych i zielonych z zadrzewieniami śródpolnymi oraz otuliną biologiczną cieków wodnych,
- ograniczanie przeznaczania zwartych kompleksów gruntów rolnych na zabudowę mieszkaniową i usługową,
- ograniczenie negatywnego wpływu terenów aktywności gospodarczej na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową, środowisko i krajobraz,
- ograniczenie negatywnego wpływu kluczowych inwestycji celu publicznego na zabudowę mieszkaniową, środowisko i krajobraz,
- ograniczenie zabudowy dolin rzecznych (ochrona brzegów rzek przed zabudową, grodzeniem, osuszaniem i niszczeniem szaty roślinnej) w celu zachowania drożności korytarzy ekologicznych i minimalizowania skutków powodzi,
- ograniczenie planowania terenów nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarach, które nie posiadają: możliwości zaopatrzenia w ciepło sieciowe lub nie przewiduje się rozwoju systemów ciepłowniczych, dostępu do sieci gazowej lub nie planuje się wyposażenia w sieć gazową; z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej, gdzie do zaopatrzenia w ciepło wykorzystywane będą odnawialne źródła energii,
- uwzględnienie planowanych inwestycji ponadlokalnych (regionalnych, krajowych) w polityce przestrzennej gminy,
- stosowanie rozwiązań eliminujących lub ograniczających oddziaływanie planowanych inwestycji poza granice przekształcanego lub zagospodarowywanego terenu,
- przeciwdziałanie konfliktom przestrzennym poprzez zachowanie równowagi pomiędzy dostępnością usług, lokalizacji terenów działalności gospodarczej i terenów produkcyjnych a uciążliwością ich oddziaływania na tereny sąsiednie,
- nawiązanie gabarytami, powierzchnią zabudowy i stylem architektonicznym nowych i przebudowywanych obiektów do istniejącej zabudowy występującej na danym obszarze, w szczególności w obszarze zabytkowej zabudowy,
- podnoszenie dostępności terenów i obiektów usługowych dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- wsparcie dla rozwoju odnawialnych źródeł energii,
- przyjęcie rozwiązań wynikających z przepisów prawa wodnego oraz ograniczenie rozwoju nowej zabudowy na terenach zagrożonych ryzykiem powodziowym.

Strategia Rozwoju Gminy Głogów dopuszcza lokalizację obiektów handlu wielkopowierzchniowego bez ograniczeń terenowych.

3.1.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjęty uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r., przewiduje następujące zadania na obszarze gminy Głogów:

- K140 – Przystosowanie Odrzańskiej Drogi Wodnej do parametrów klasy Va,
 - K141 – Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych,
 - K173 – Udrożnienie podstawowych ciągów wywozowych z Dolnego Śląska – Prace na linii kolejowej nr 273 na odcinku Wrocław – Głogów,
 - K178 – Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej - ul. Rubinowa w Ruszowicach,
 - K18 – Prace przygotowawcze: Studium Wykonalności dla projektu: prace na liniach kolejowych nr 14, 815, 816 na odcinku Ostrów Wlkp. (Krotoszyn) – Leszno – Głogów wraz z elektryfikacją odcinka Krotoszyn – Durzyn – Leszno – Głogów,
 - K23 – Prace na linii kolejowej C-E 59 na odcinku Wrocław Brochów / Grabiszyn – Głogów – Zielona Góra – Rzepin – Szczecin Podjuchy – na terenie województwa dolnośląskiego,
 - K28 – Zwiększenie przepustowości wybranych linii kolejowych poprzez optymalizację urządzeń sterowania ruchem kolejowym i układów stacyjnych: prace na linii kolejowej nr 14 na odcinku Leszno – Głogów w ramach zwiększenia przepustowości,
 - K31 – Remont i modernizacja zabudowy regulacji Odry swobodnie płynącej – odbudowa i modernizacja zabudowy regulacyjnej – w celu przystosowania odcinka Odry od Malczyc do ujścia Nysy Łużyckiej do III klasy drogi wodnej,
 - K65 – Modernizacja wału P-1 rz. Odry gm. Głogów i Kotla,
 - KK1 – Budowa linii kolejowej Lubin – Polkowice – Głogów wraz z rozbudową linii kolejowej nr 289 na odcinku Legnica – Lubin – Rudna Gwizdanów,
 - K4 – Budowa obwodnicy Głogowa w ciągu drogi krajowej nr 12.
- Dodatkowo Plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje następujące inwestycje:
- inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego,
 - modernizacja lub przebudowa linii 110 kV: Żukowice – Głogów Brzegowa,
 - rewitalizacja nieczynnej linii kolejowej Bojanowo – Góra – Szlichtyngowa – Głogów,
- oraz inwestycje związane z budową dróg rowerowych:
- Trasa Doliny Baryczy,
 - Trasa Blue Velo (główny przebieg oraz Odrzańska Droga Rowerowa (ODR)),
 - Kolej na rowery.

Teren opracowania znajduje się w granicach dwóch obszarów funkcjonalnych: Legnicko-Głogowski obszar funkcjonalny (obszar o znaczeniu regionalnym) oraz obszar funkcjonalny cenny przyrodniczo. W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, dla terenów objętych planem ogólnym, najczęstszym postulatem jest zachowanie rezerw terenowych pod przewidziane inwestycje. Postulaty te dotyczą z reguły inwestycji istniejących (dotyczących ich rewitalizacji) bądź też inwestycji istniejących wcześniej (np. port przy Odrze, rewitalizacja linii kolejowej Głogów – Szlichtyngowa – Góra – Bojanowo).

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego zaznacza, iż przez obszar gminy Głogów przebiega wiele dróg o znaczeniu lokalnym, regionalnym oraz krajowym, a także linie kolejowe o znaczeniu państwowym. Istotne znaczenie w planowanym transporcie ma również rzeka Odra, która stanowi wodny korytarz transportowy. Wraz z rozwojem transportu rzecznej i infrastruktury nadrzecznej, możliwość wykorzystania rzeki w transporcie rzecznej wzrosnąć wielokrotnie.

Każda z powyższych inwestycji jest na różnym stopniu zaawansowania prac. W projekcie planu ogólnego uwzględniono zapisy zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wraz z planowanymi inwestycjami.

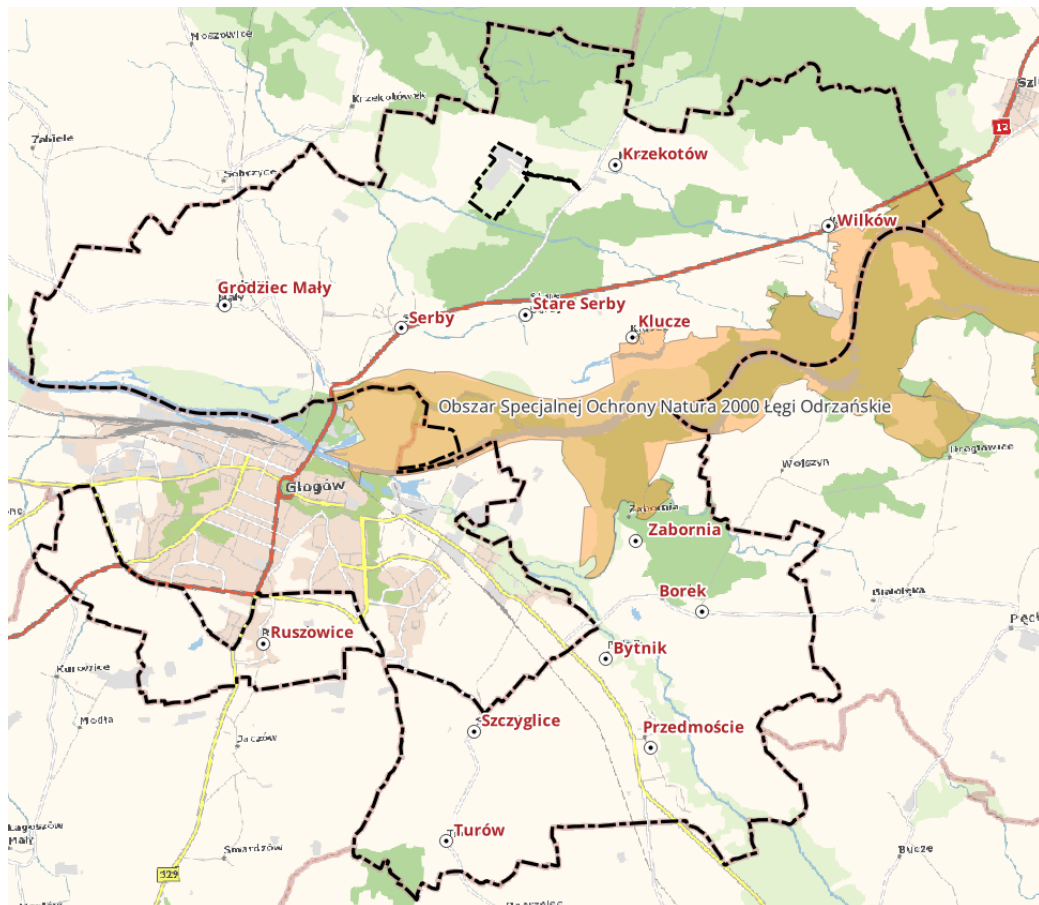
3.1.3 Znajdujące się na obszarze gminy:

3.1.3.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

Na terenie objętym projektem planu występują obszary prawnie chronione, wyznaczone na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 13), są to:

- **Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Łęgi Odrzańskie (PLC020002)**, wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Łęgi Odrzańskie (PLC020002), który składa się z dwóch połączonych obszarów obejmujący 21 350,49 ha, położony w województwach dolnośląskim i lubuskim:
 - **Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 – Łęgi Odrzańskie (PLC020002)** utworzony na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. 2007 nr 179 poz. 1275). Dla obszaru obowiązuje plan zadań ochronnych przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 21 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łęgi Odrzańskie PLB020008 (Dz. U. z 2014 r. poz. 2446). Teren OSO zajmuje powierzchnię 17999,42 ha. Obszar stanowi fragment doliny Odry o długości 101 km, od Brzegu Dolnego do Głogowa, w przybliżeniu od km 290 do km 385, w granicach dawnej terasy zalewowej rzeki. Obejmuje też ujście Baryczy. Granica obszaru poprowadzona jest zgodnie z zasięgiem aktualnego terenu zalewowego wraz z planowanymi polderami. Obejmuje siedliska nadrzeczne zachowane w międzywale oraz najlepiej wykształcone lasy, łąki i torfowiska niskie poza jego obrębem. Duża część terenu jest regularnie zalewana. Obszar porośnięty jest lasami, głównie łęgami jesionowymi i wiązowymi, rozwijającymi się na glebach aluwialnych. Przeważają dobrze zachowane płyty siedlisk, częste są starodrzewia ponad 100-letnie, z licznymi drzewami pomnikowymi. Lasy są intensywnie eksploatowane. Liczne, pozostałe po dawnym korycie Odry starorzecza, są w różnych fazach zarastania. Można tu obserwować kolejne stadia sukcesyjne zbiorowisk związanych z dynamicznym układem doliny rzecznej, w tym także zbiorowisk szuwarowych, związanych

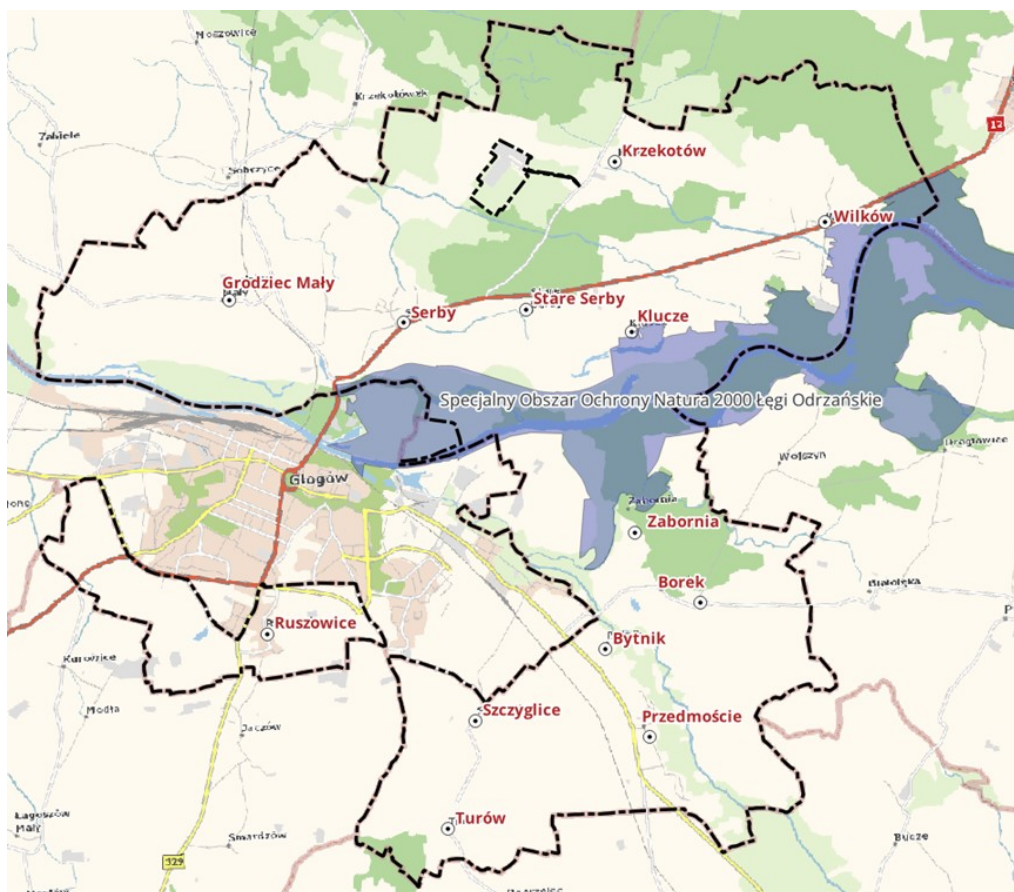
ze starorzeczami. W dolinie znajdują się też duże kompleksy wilgotnych łąk. Najbardziej na południe wysuniętą część obszaru tworzą tzw. Zielone Łąki koło Miękini. Jest to rozległy kompleks wilgotnych i świeżych łąk, częściowo użytkowanych kośnie, oraz olsów i łęgów olchowych.



Rysunek 5 - Obszar Specjalnej Ochrony „Łęgi Odrzańskie” PLC020002 zlokalizowany na terenie objętym planem ogólnym (źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz WMS Ortofotomapa, Główny Urząd Geodezji i Kartografii - <https://geoportal.gov.pl>, data dostępu: 27 lipca 2024 r.)

- **Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 – Łęgi Odrzańskie (PLC020002)** utworzony na mocy Decyzji wykonawczej Komisji (UE) 2020/97 z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przyjęcia trzynastego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny. SOO pokrywa się z znacznej części z terenem OSO Łęgi Odrzańskie i zajmuje powierzchnię 21350,49 ha. W dolinie znajdują się duże kompleksy wilgotnych łąk. Obszar odznacza się dużym bogactwem siedlisk rzadkich i zagrożonych, charakterystycznych dla dużej rzeki nizinnej (11 typów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, w tym oba typy bardzo dobrze zachowanych lasów łęgowych, zajmujących tu znaczną powierzchnię). Cennym elementem przyrody obszaru są łąki z takimi interesującymi gatunkami jak: goryczka wąskolistna *Gentiana pneumonanthe*, kosaciec syberyjski *Iris sibirica* czy czosnek kątowaty *Allium angulosum*. Na terenie ostoi stwierdzono obecność 13 gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG; ważne jest przede

wszystkim występowanie kielba białopłetwego *Cottus gobio* i bolenia *Aspius aspius* oraz kilku rzadkich gatunków motyli. Na szczególną uwagę zasługuje cenne zimowisko nietoperzy w podziemiach dawnego klasztoru w Lubiążu. Jest to jedno z największych stanowisk mopka na terenie południowo-zachodniej Polski. Bardzo bogata jest flora ostoi z licznymi gatunkami prawnie chronionymi oraz gatunkami rzadkimi i zagrożonymi w skali całej Polski, jak i lokalnie. Między innymi liczne są storczykowate. W rezerwacie Odrzysko występuje obfita populacja salwinii pływającej *Salvinia natans* i kotewki orzecha wodnego *Trapa natans*. Obszar Zielonych Łąk, znajdujących się na południe od głównego kompleksu Łęgów, zajęty jest w 30% przez siedliska ujęte w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, ze szczególnie dobrze wykształconymi lasami łęgowymi (*Fraxino-Alnetum*) oraz dużym obszarem olsów, częściowo chronionych w rezerwacie "Zabór" na powierzchni 35 ha. Część z nich odznacza się wysokim stopniem naturalności oraz wysoką bioróżnorodnością. Dodatkowo obszar spełnia rolę bardzo ważnego korytarza ekologicznego.

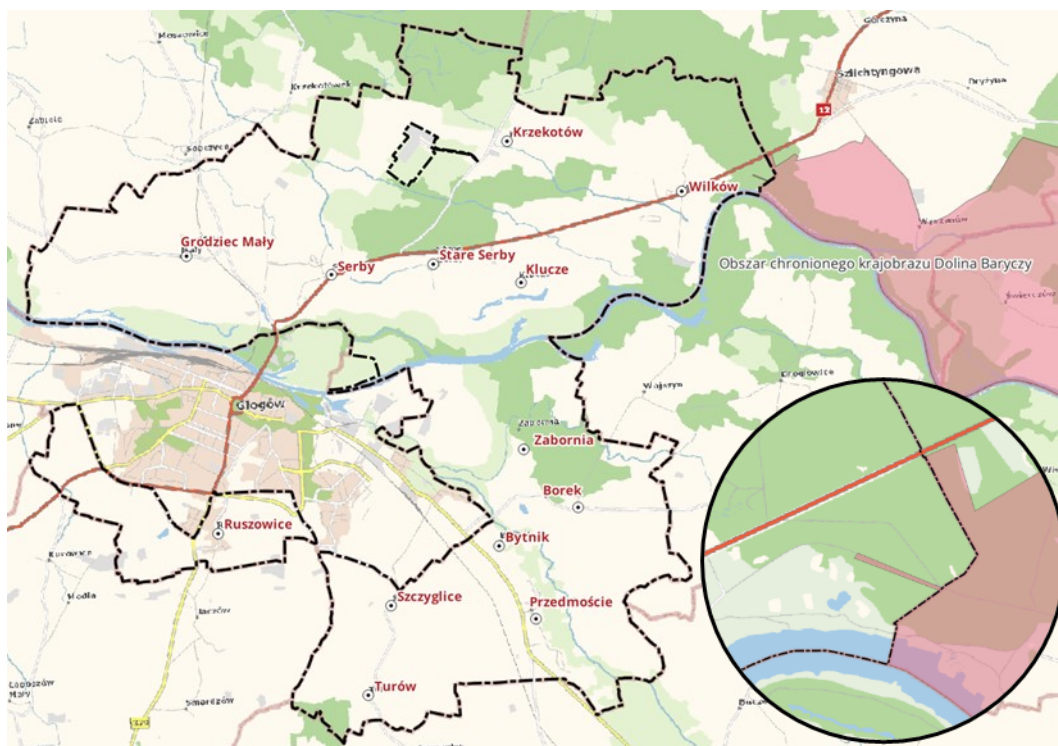


Rysunek 6 - Specjalny Obszar Ochrony „Łęgi Odrzańskie” PLC020002 zlokalizowany na terenie objętym planem ogólnym (źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz WMS Ortofotomapa, Główny Urząd Geodezji i Kartografii - <https://geoportal.gov.pl>, data dostępu: 27 lipca 2024 r.)

- **Użytek ekologiczny Łęgi Głogowskie** utworzony na mocy Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 października 2005 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 228 poz. 3550 z dnia 04.11.2005 r.). Użytek położony jest na

The map shows the city of Głogów and its surrounding areas. The city is divided into several districts, including Głogów, Legi Głogowskie, and various other areas. The map also shows the Legi Głogowskie, which is a large area of land surrounding the city. The map includes labels for various districts and landmarks, such as Głogów, Legi Głogowskie, and various other areas. The map also shows the Legi Głogowskie, which is a large area of land surrounding the city. The map includes labels for various districts and landmarks, such as Głogów, Legi Głogowskie, and various other areas.

- **Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy** utworzony na mocy Rozporządzenia Nr 82/92 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 1 sierpnia 1992 r. w sprawie wyznaczenia Obszarów Chronionego Krajobrazu na terenie Województwa Leszczyńskiego. Obszar obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Osobliwością tego obszaru są podmokłe tereny, torfowiska, lasy łęgowe, grądy, olsy i łąki. Na terenie obszaru chronionego krajobrazu znajdują się zróżnicowane gatunki flory i fauny. Liczne są zwłaszcza ptaki, z których większość to gatunki łęgowe.



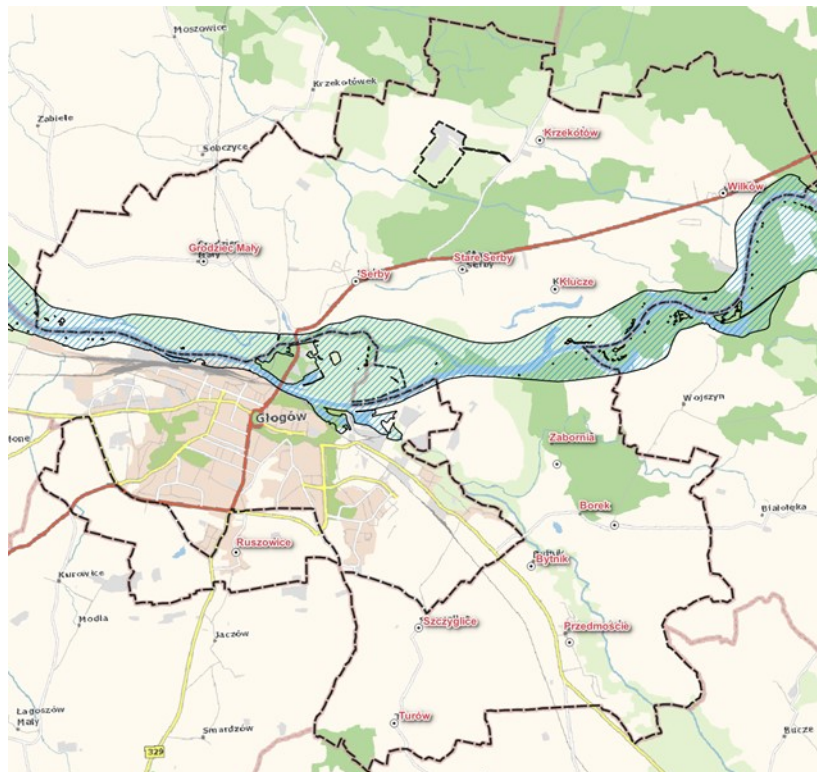
Rysunek 8 - Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy zlokalizowany na terenie objętym planem ogólnym
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz WMS
Ortofotomapa, Główny Urząd Geodezji i Kartografii - <https://geoportal.gov.pl>, data dostępu: 27 lipca 2022 r.)

Dane dotyczące siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin, zwierząt i grzybów zostały zamieszczone i przeanalizowane w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego gminy Głogów. Poprzez część gminy Głogów przebiega Główny Korytarz Południowo-Centralny „Dolina Środkowej Odry” (19E).

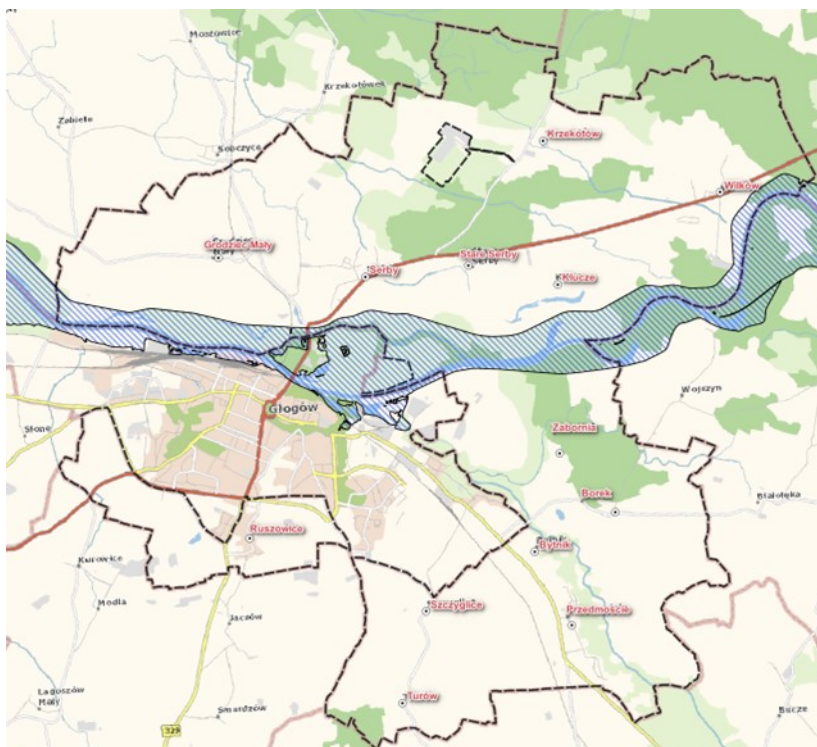
3.1.3.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze objętym opracowaniem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Jest to spowodowane przepływającą przez teren gminy rzeką Odrą oraz licznymi jej dopływami. Znaczące zagrożenie stanowi również lewy dopływ Odry – rzeka Czarna (Rudna). W trakcie powodzi, we wrześniu 2024 r. na rzece nastąpiła „cofka” wywołana wysokim stanem Odry i rzeka w konsekwencji wystąpiła z koryta, zalewając tereny z nią sąsiadujące oraz zabudowania m.in. w m. Przedmoście.

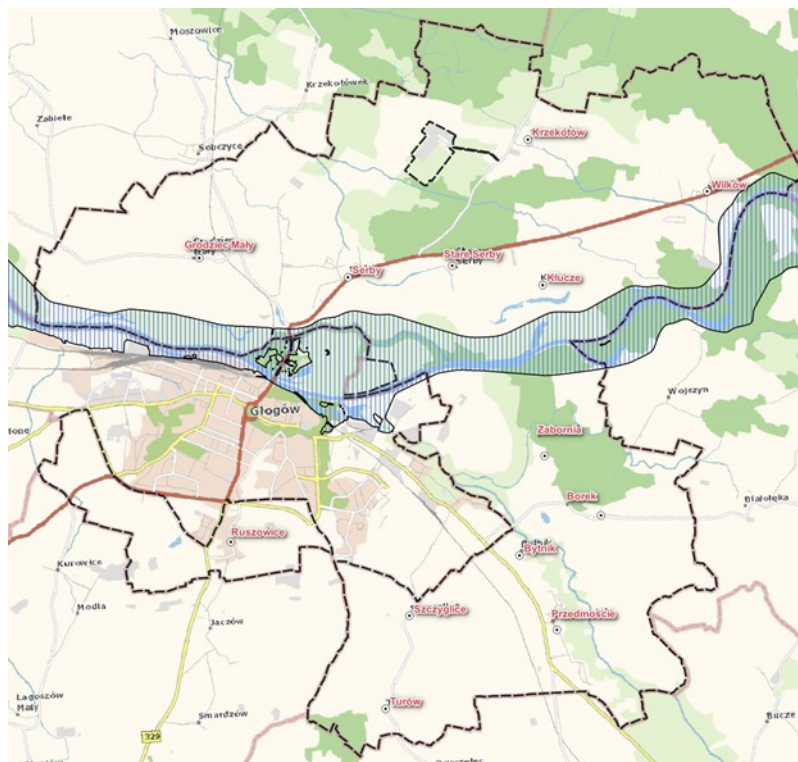
Obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w gminie Głogów są tereny położone w międzywałach rzeki Odry oraz Czarnej (Rudnej), oraz strefy scenariuszy powodziowych $Q_{10\%}$ i $Q_{1\%}$ wyznaczone w mapach zagrożenia powodziowego. Poniższe rysunki przedstawiają obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz scenariusz w przypadku przerwania wału, zlokalizowane na terenie opracowania.



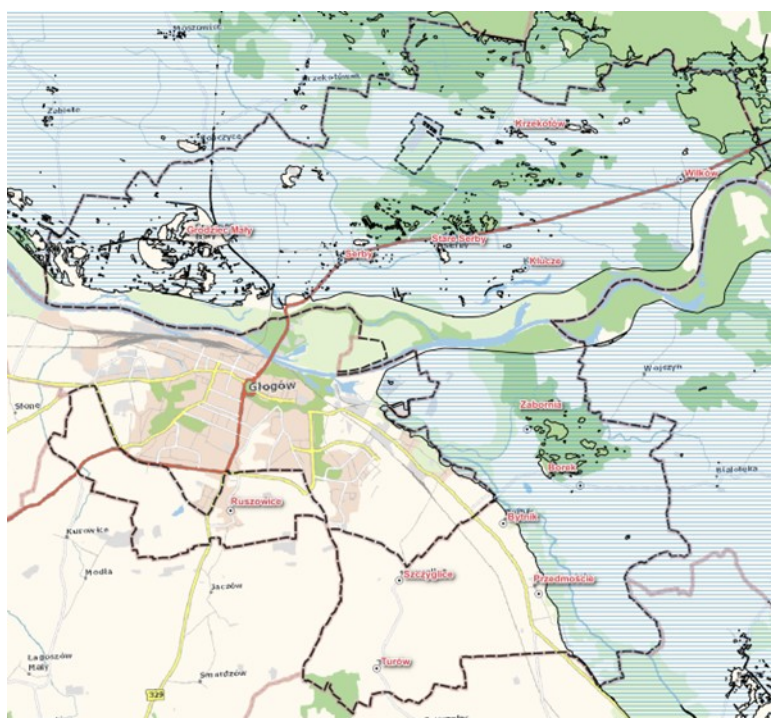
Rysunek 9 - Scenariusz Q10 – ryzyko wystąpienia powodzi raz na 10 lat
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych ISOK)



Rysunek 10 - Scenariusz Q1 – ryzyko wystąpienia powodzi raz na 100 lat
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych ISOK)



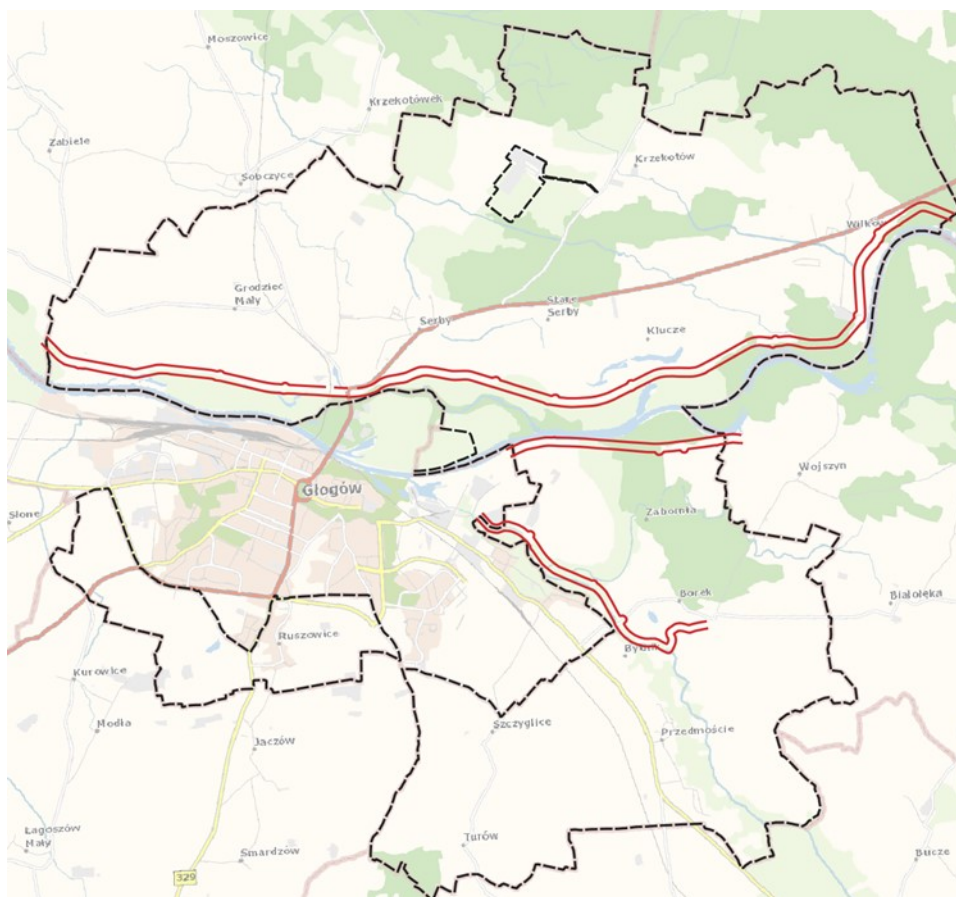
Rysunek 11 - Scenariusz Q0,2 – ryzyko wystąpienia powodzi raz na 500 lat
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych ISOK)



Rysunek 12 - Scenariusz całkowitego przerwania wału przeciwpowodziowego
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych ISOK)

W wyniku regulacji rzeki Odry przeprowadzonej w XIX w., nastąpiło „wyprostowanie” jej koryta oraz stworzenie dużej ilości ostróg rzecznych, które mają za zadanie napędzenie nurtu rzecznego i mają doprowadzać do naturalnego pogłębiania dna rzeki. W wyniku przeprowadzenia regulacji, rzeka na odcinku znajdującym się w granicach gminy Głogów jest obwałowana. W wały przeciwpowodziowe

wyposażona jest również rzeka Czarna. Art. 176 Prawa wodnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.) stanowi, iż w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych. Ust. 1, pkt 5 tego samego artykułu mówi, iż wykonywanie obiektów budowlanych, kopanie studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału jest zakazane. W związku z tymi obostrzeniami, od stopy wałów poprowadzono bufor w odległości 50 metrów, w którym obowiązują zakazy przywołane powyżej. Na poniższym rysunku przedstawiono bufor wyznaczony 50 m od stopy wałów.



Rysunek 13 - Bufor 50 m (czerwone linie) od stopy wałów rzek Odra i Czarna w granicach opracowania
(źródło: opracowanie własne)

3.1.3.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

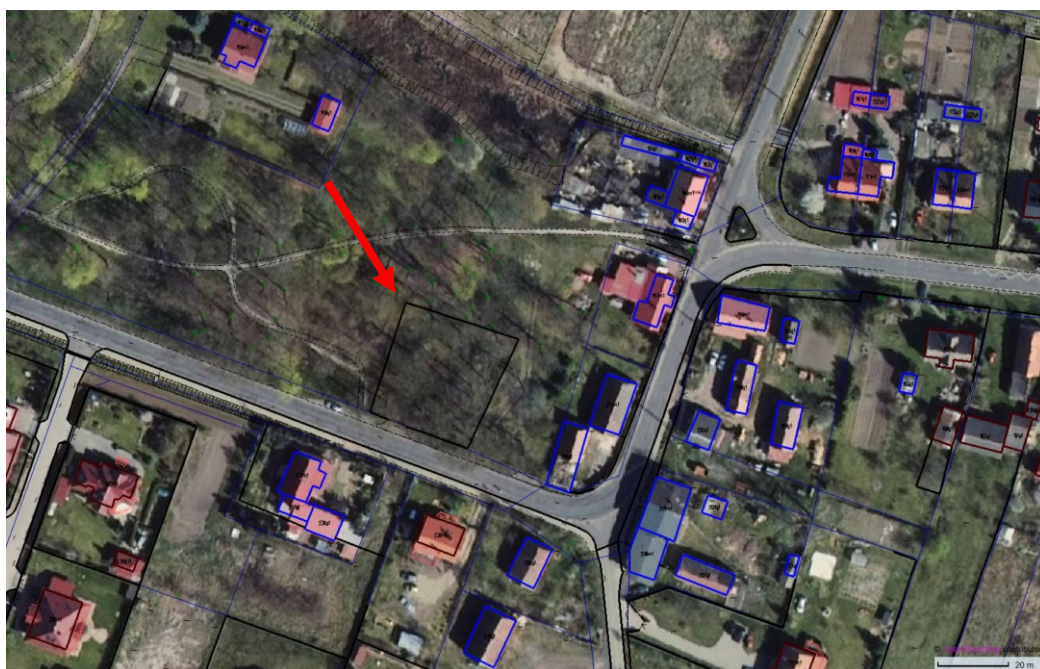
Na terenie Gminy Głogów występuje gęsta sieć rowów melioracyjnych. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie we wniosku złożonym do niniejszego planu nie poinformowało o gruntach zmeliorowanych występujących w gminie.

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

Na terenie Gminy Głogów nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

3.1.3.5 Strefy ochronne ujęć wody

Gmina Głogów w swoich granicach posiada cztery ujęcia wody podziemnej a także dwie stacje uzdatniania wody. Ujęcie wody „Borek” zlokalizowane w miejscowości Borek zaopatruje w wodę miejscowości Borek, Bytnik, Przedmoście oraz Zabornia. Ujęcie wody znajdujące się w Turowie odpowiada za dostarczanie wody dla mieszkańców Turowa. Ujęcie wody „Wilków” dostarcza wodę dla mieszkańców Wilkowa, Krzekotowa, Kluczy i Starych Serbów. Pozostałe miejscowości w gminie zasilane są w wodę pobieraną z ujęcia wody „Serby”. Ponadto na obszarze gminy zlokalizowane są dwie stacje uzdatniania wody: Wilków oraz Borek.



Rysunek 14 - Ujęcie wody „Borek” zlokalizowane na cz. dz. nr 369/17 (obręb Borek-Zabornia) – strefa ochrony bezpośredniej ograniczona do ogrodzenia ujęcia (wskazane strzałką) (źródło: Geoportal Powiatu Głogowskiego)



Rysunek 15 - Ujęcie wody „Turów” na cz. dz. 47/2 (obręb Turów) – strefa ochrony bezpośredniej ograniczona do ogrodzenia ujęcia (wskazane strzałką) (źródło: Geoportal Powiatu Głogowskiego)

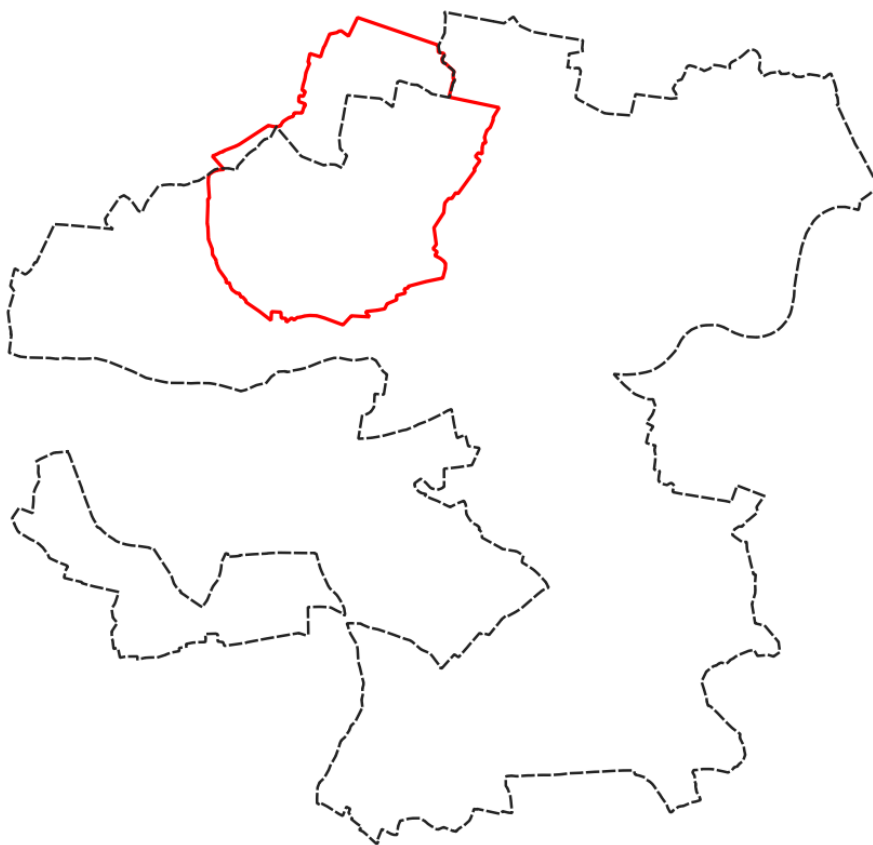


Rysunek 16 - Ujęcie wody „Wilków” wraz ze stacją uzdatniania wody, na dz. nr 591/11 (obręb Wilków) – strefa ochrony bezpośredniej zlokalizowana jest w granicach dz. 591/11 (źródło: Geoportal Powiatu Głogowskiego)



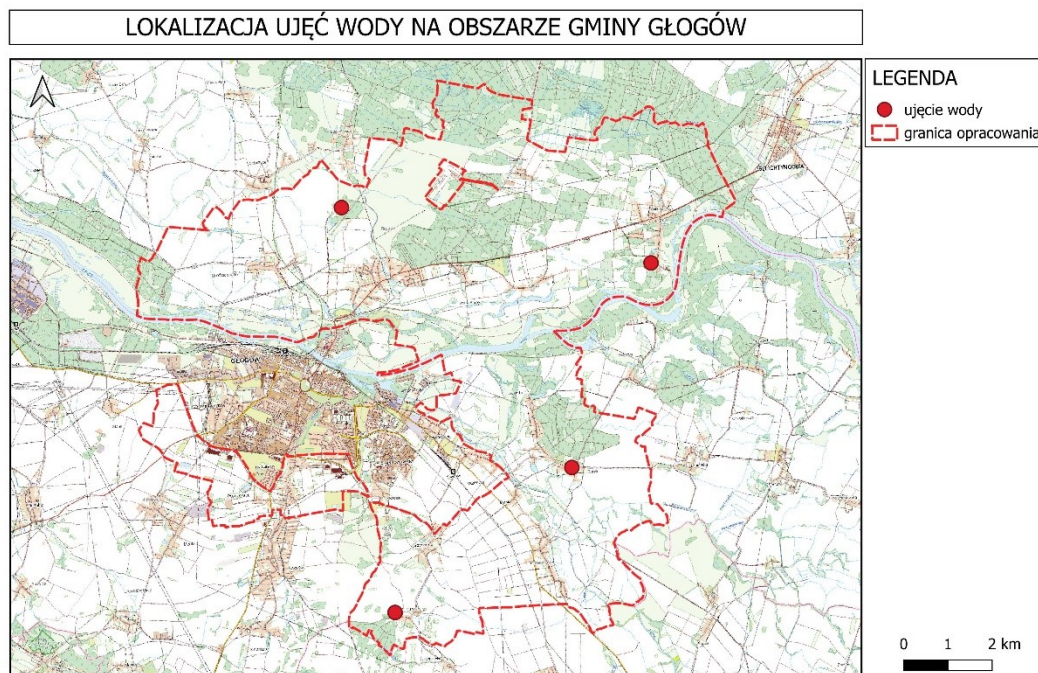
Rysunek 17 i 18 - Ujęcie wody „Serby” we władaniu PWIK Głogów (obręb Serby), strefa ochrony bezpośredniej zamyka się w granicach ujęć oznaczonych strzałką (źródło: Geoportal Powiatu Głogowskiego)

Ponadto ujęcie wody „Serby” objęte jest ochroną pośrednią, obejmującą swoim zasięgiem północną część gminy Głogów (na północ od miejscowości Serby i na wschód od miejscowości Grodziec Mały). Granice ochrony pośredniej ujęcia „Serby” przedstawia poniższy rysunek.



Rysunek 19 - Granice ochrony pośredniej ujęcia wody „Serby” (czerwona linia) na tle działek ewidencyjnych gminy Głogów (źródło: opracowanie własne)

Poniższa grafika przedstawia wszystkie ujęcia wód, znajdujące się w granicach opracowania.



Źródło: opracowanie własne

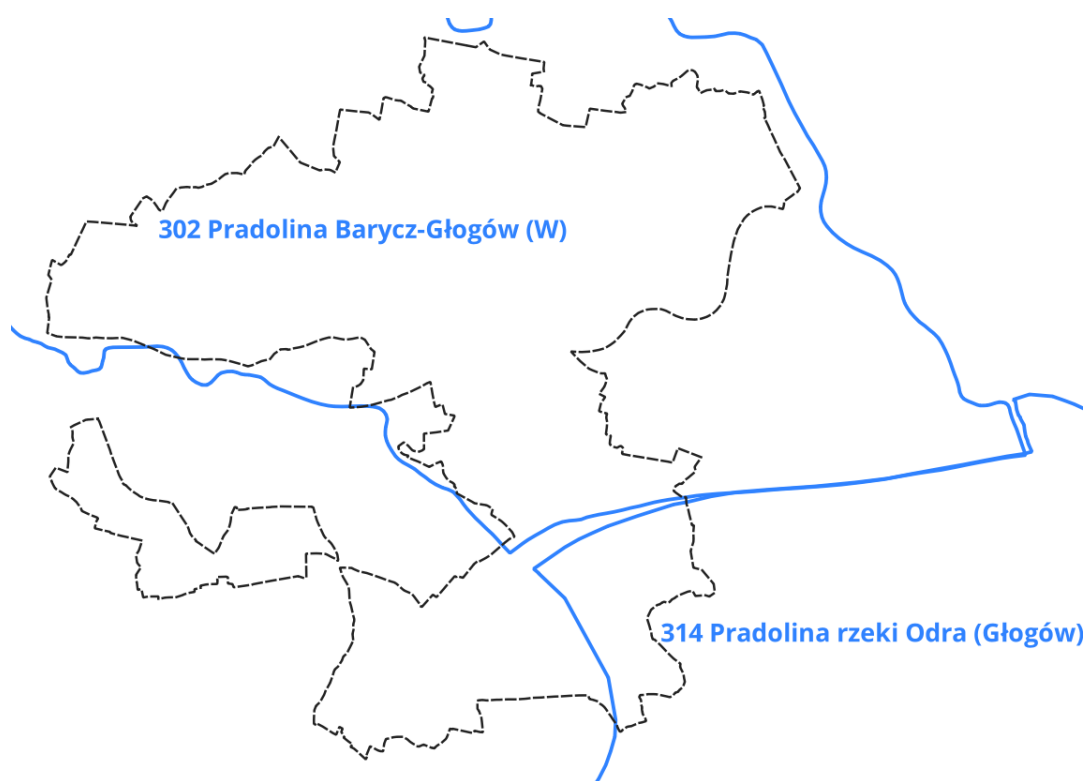
Rysunek 20 - Ujęcia wody zlokalizowane w granicach opracowania (źródło: opracowanie własne)

Ujęcia wód zlokalizowane są w równomierny sposób. Największe z nich – ujęcie wody „Serby” zaopatruje w wodę również miasto Głogów.

3.1.3.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 139 oraz art. 140 Prawa wodnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.), obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej „obszarami ochronnymi”, stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Obszary objęte ochroną wykazują się różnymi obostrzeniami, m.in. zakazem wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót i innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntu lub wód, a szczególnie lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisku. W toku postępowania, na obszarze gminy Głogów nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

W granicach gminy Głogów, występują natomiast dwa Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tzn. 302 Pradolina Barycz-Głogów (W) oraz 314 Pradolina rzeki Odra (Głogów).



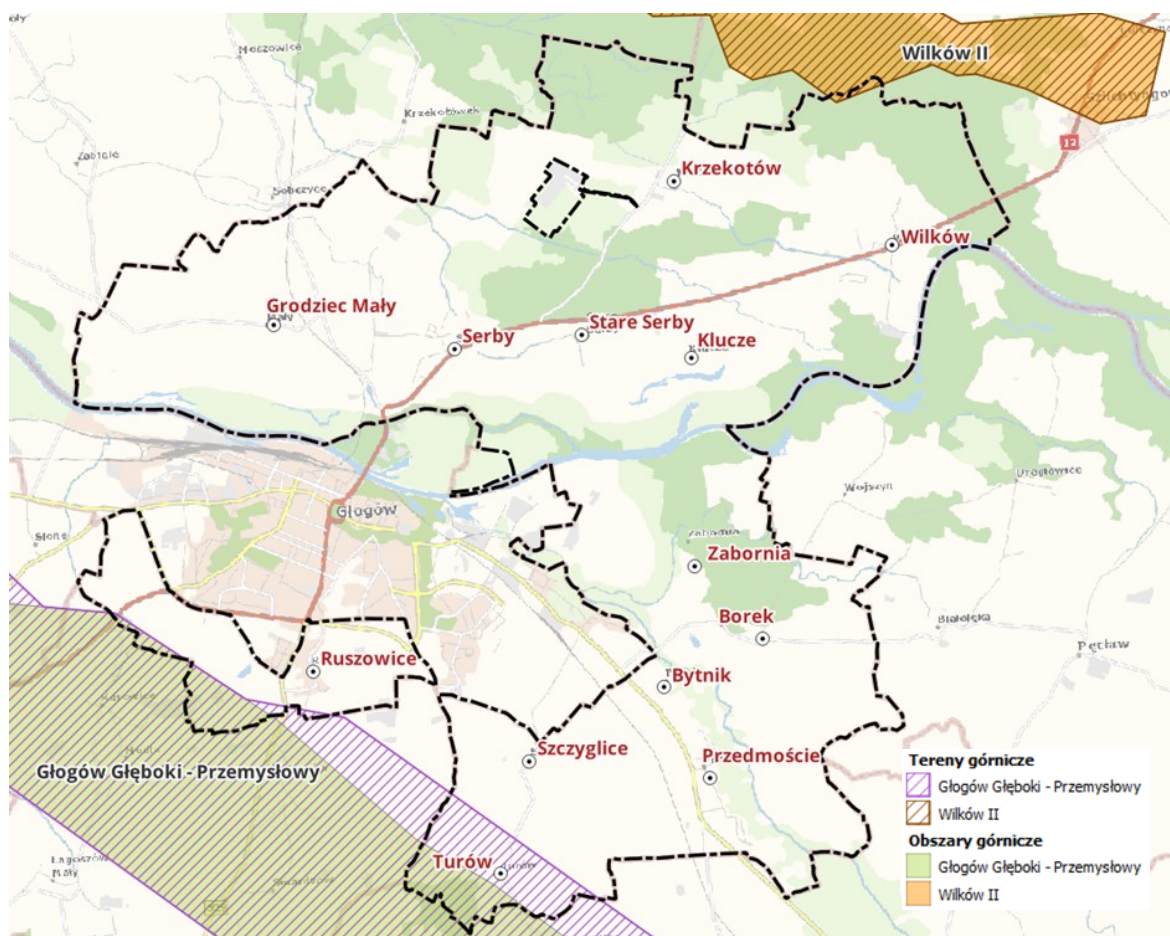
Rysunek 21 - Granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych przebiegających przez obszar gminy Głogów,
(źródło: opracowanie własne)

3.1.3.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Obszar objęty planem ogólnym zlokalizowany jest częściowo na terenach i obszarach górniczych, które zamieszczono w poniższym zestawieniu tabelarycznym, a ich granice względem opracowania przedstawiono na Rysunku 22.

*Tabela 1 - Tereny i obszary górnicze występujące na terenie gminy Głogów
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Instytutu Geologicznego)*

Tereny górnicze					
Lp.	ID	Nazwa terenu górniczego	Numer w rejestrze	Data ustanowienia	Data ważności
1	1015	Głogów Głęboki - Przemysłowy	3/1/14	25/11/2004	25/11/2054
2	141051	Wilków II	2/1/150a	14/04/2020	31/12/2030
Obszary górnicze					
3	1143	Głogów Głęboki - Przemysłowy	3/1/14	25/11/2004	25/11/2054
4	141049	Wilków II	2/1/150a	14/04/2020	31/12/2030



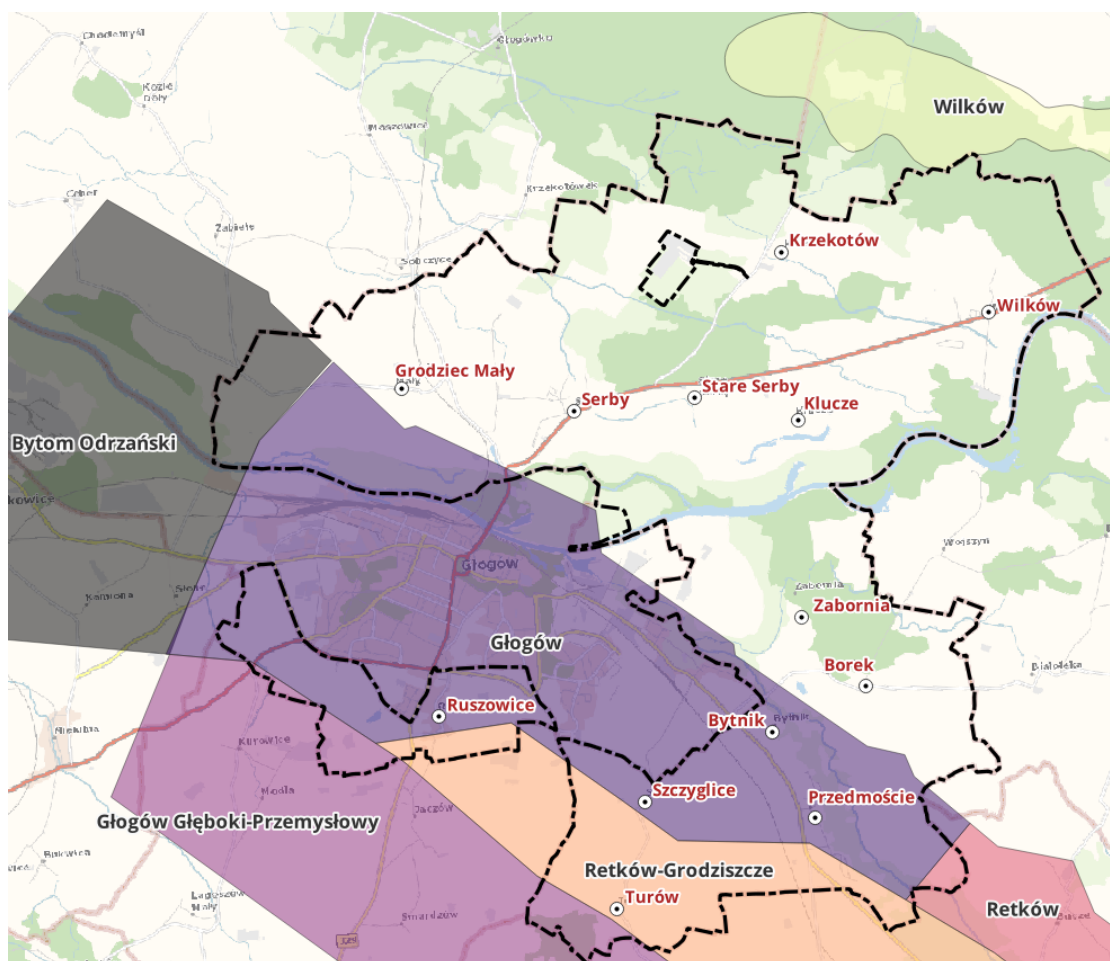
*Rysunek 22 - Tereny i obszary górnicze zlokalizowane w granicach planu ogólnego
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Instytutu Geologicznego)*

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

Część gminy Głogów położona jest w zasięgu udokumentowanych złóż rud miedzi, z których część jest koncesjonowana i eksploatowana. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu złóż przedstawionych w poniższym zestawieniu tabelarycznym, a ich zasięg na terenie opracowania przedstawiono poniżej na Rysunku 23.

*Tabela 2 Złoża występujące na terenie gminy Głogów
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Instytutu Geologicznego)*

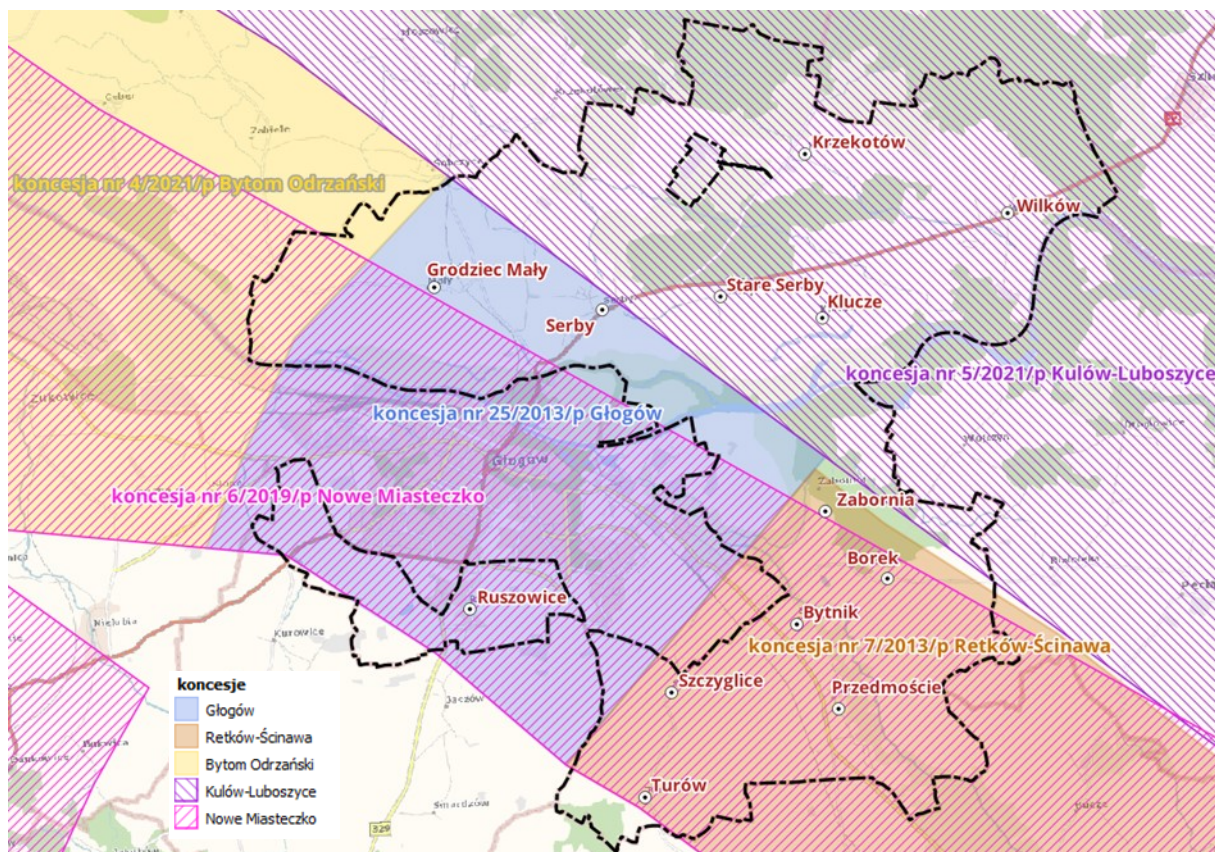
Lp.	Numer złoża	Nazwa złoża	Kod	Kopalina
1	5239	Bytom Odrzański	RM	rudy miedzi
2	6751	Retków	RM	rudy miedzi
3	6437	Głogów	RM	rudy miedzi
4	9748	Głogów Głęboki - Przemysłowy	RM	rudy miedzi
5	20858	Retków-Grodziszczce	RM	rudy miedzi
6	4716	Wilków	GZ	gazów ziemnych



*Rysunek 23 – Obszar złóż zlokalizowanych w granicach planu ogólnego
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Instytutu Geologicznego)*

Na terenie opracowania są prowadzone prace eksploracyjne w ramach koncesji udzielonych przez Organ koncesyjny przy ministerstwie Klimatu i Środowiska, a są to:

- w północnej części gminy:
 - koncesji poszukiwawczo-rozpoznawczej nr 5/2021/p na poszukiwanie złóż rud miedzi w obszarze „Kulów-Luboszyce”,
- w centralnej części gminy:
 - koncesji nr 4/2021/p na poszukiwanie i rozpoznawanie złoża rud miedzi w obszarze „Bytom Odrzański”,
 - koncesji nr 25/2013/p na poszukiwanie i rozpoznawanie złoża rud miedzi w obszarze „Głogów”,
 - koncesji nr 7/2013/p na poszukiwanie rozpoznawanie złóż rud miedzi w obszarze „Retków-Ścinawa”,
 - koncesji nr 6/2019/p na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Nowe Miasteczko”;
- w południowej części gminy:
 - koncesji nr 25/2013/p na poszukiwanie i rozpoznawanie złoża rud miedzi w obszarze „Głogów”,
 - koncesji nr 7/2013/p na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż w obszarze „Głogów”,
 - koncesji nr 7/2013/p na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż miedzi na obszarze „Retków-Ścinawa”,
 - koncesji nr 6/2019/p na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Nowe Miasteczko”.



Rysunek 24 - Obszar koncesji zlokalizowanych w granicach planu ogólnego
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych z wniosku KGHM Polska Miedź S.A.)

3.1.3.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie Gminy Głogów oraz w jego sąsiedztwie nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

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

Dziedzictwo kulturowe gminy Głogów obejmuje obszary i obiekty cenne historycznie. Ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania, zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Głogów oraz wpisane do rejestru zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Dnia 12 czerwca 2024 r. Uchwałą nr IV/20/2024 Rady Gminy Głogów został przyjęty Gminny program opieki nad zabytkami gminy Głogów na lata 2024-2027.

Na terenie gminy Głogów znajduje się 25 zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, w tym 8 stanowisk, które przedstawiono w zestawieniu tabelarycznym.

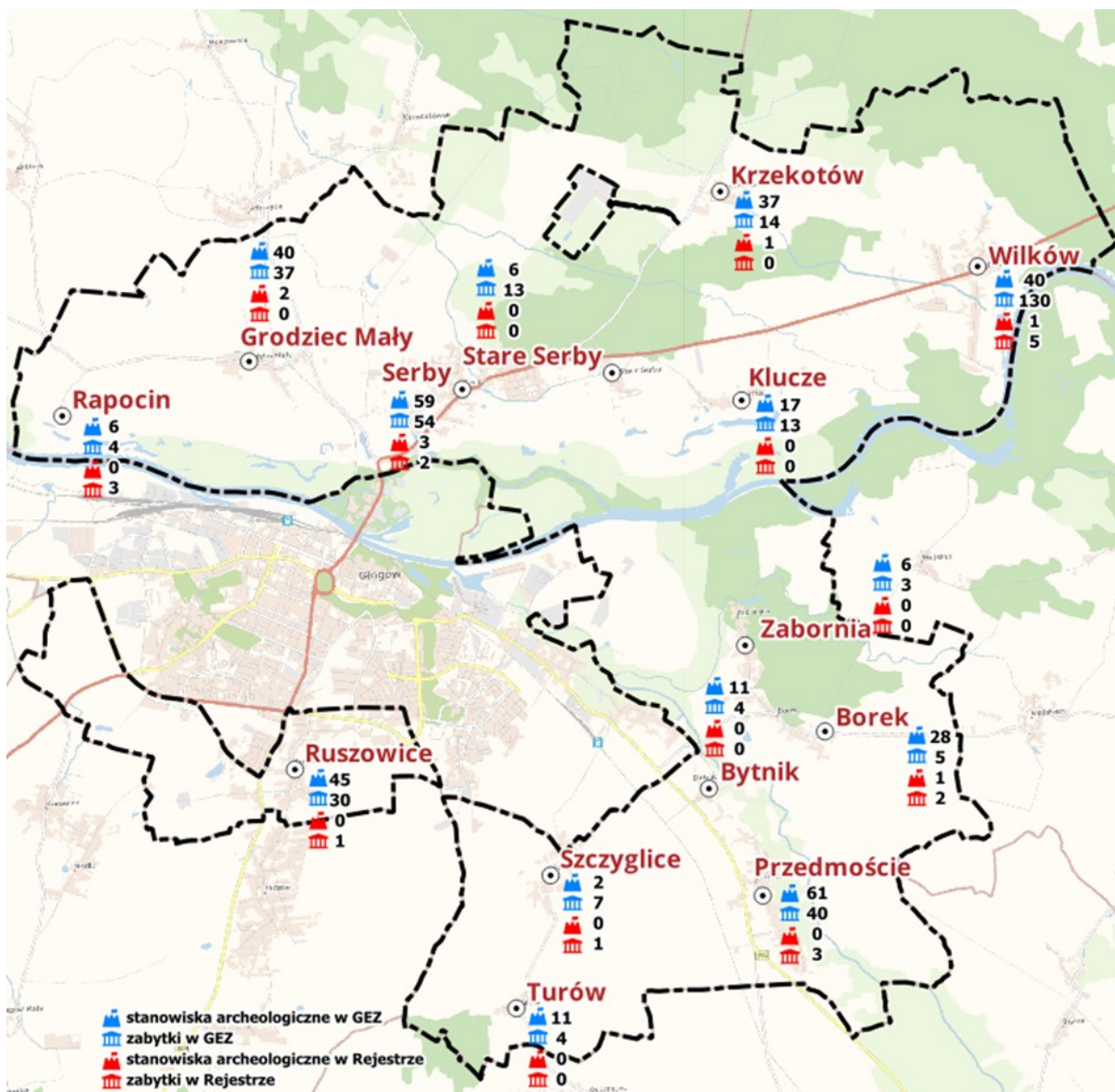
*Tabela 3 Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków z terenu Gminy Głogów
(źródło: Gminny program opieki nad zabytkami gminy Głogów na lata 2024-2027)*

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Nr rejestru zabytków	Data wpisu
1.	Borek	Pałac	nr 17	A/2765/1000/L	14-11-1991
2.	Borek	Park	dz. nr 369/1-3, 369/12-17, 57, 58	A/2766/535/L	19-06-1979
3.	Przedmoście	Kaplica – dzwonnica	dz. nr 282/1, 282/2	A/2343/703	18-12-1963
4.	Przedmoście	Cmentarz parafialny	dz. nr 182	A/2344/763/L	28-12-1987
5.	Przedmoście	Karczma, ob. Dom mieszkalny	ul. Szkolna 23	A/3210/704	18-12-1963
6.	Rapocin	Kościół parafialny pw. Św. Wawrzyńca	dz. nr 524	A/2361/666	18-12-1963
7.	Rapocin	Cmentarz parafialny	dz. nr 524	A/2362/764L	28-12-1987
8.	Rapocin	Mur cmentarny	dz. nr 524	A/2362/764L	28-12-1987
9.	Ruszwice	Budynek mieszkalny	ul. Tęczowa 41	A/3288/709	18-12-1963
10.	Serby	Cmentarz komunalny	ul. Kwiatowa, dz. nr 27	A/2395/745/L	28-12-1987
11.	Serby	Budynek na stacji kolejowej - Serby Zachodnie	ul. Główna 38	A/3389/810/L	28-12-1987
12.	Szczyglice	Kościół filialny pw. Narodzenia NMP	nr 23	A/747	10-04-2006
13.	Wilków	Kościół parafialny pw. Św. Jana Nepomucena	ul. Spółdzielcza 57	A/2532/385	02-04-1963
14.	Wilków	Cmentarz przykościelny	ul. Spółdzielcza, dz. nr 588/1	A/2533/765/L	28-12-1987
15.	Wilków	Dworzec kolejowy	ul. Głogowska 24	A/3397/808/L	28-12-1987
16.	Wilków	Budynek gospodarczy wraz z łącznikiem	ul. Głogowska 24	A/3397/808/L	28-12-1987
17.	Wilków	Budynek gospodarczy	ul. Głogowska 24	A/3397/808/L	28-12-1987
Stanowiska Archeologiczne					
Lp.	Miejscowość AZP	Nr stanowiska w miejscowości/ na obszarze	Typ stanowiska	Chronologia	Nr rejestru zabytków i data wpisu
18.	Borek (Przedmoście) AZP 68-20	1/11	grodzisko	wczesne średniowiecze	175/85 KZA-1-V- 73/36/66 10-03-1966
19.	Grodziec Mały AZP 67-19	1/25	cmentarzysko	średniowiecze	238/85194/Ar/69 10-11-1969
20.	Grodziec Mały AZP 67-19	2/24	grodzisko	wczesne średniowiecze	189/85 KZA-1-V- 105/68 01-12-1968
21.	Krzekotów AZP 67-20	1/1	osada	V i VI w n.e.	198/85 KZA-1-V- 113/68 01-12-1968
22.	Serby AZP 67-20	1/23	osada	kultura łużycka	197/85 KZA-1-V- 112/68 01-12-1968

23.	Serby AZP 67-20	2/24	osada	mezolit	216/85 KZA-1-V- 154/68
					01-12-1968
24.	Serby AZP 67-20	3/25	osada	mezolit	203/85 KZA-1-V- 118/68
					01-12-1968
25.	Wilków AZP 67-20	1/29	osada	wczesne średniowiecze	202/85 KZA-1-V- 117/68
					01-12-1968

Według Gminnego programu opieki nad zabytkami Gminna ewidencja zabytków Gminy Głogów została wykonana w 2016 r. a stan obiektów jest niezadowalający. Na terenie Gminy Głogów znajduje się 360 obiektów oraz 373 zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w tym 17 obiektów i 8 stanowisk wpisanych jest do rejestru zabytków, które zostały zamieszczone w tabeli powyżej.

Dodatkowo ochroną objęta jest część terenu gminy, przylegająca do granic administracyjnych miasta Głogów, w obrębie Serby i w obrębie Grodziec Mały, która znajduje się w zasięgu pasa krajobrazowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Głogowa, który został objęty wpisem do rejestru zabytków pod nr A/2642/2178, decyzją z dnia 31.03.1975 r. Ochroną konserwatorską został objęty układ przestrzenny krajobrazu, rozciągający się w promieniu do 1 km.



Rysunek 25 - Zabytki oraz stanowiska archeologiczne ujęte w GEZ oraz w Rejestrze Zabytków zlokalizowane w granicach planu ogólnego w podziale na miejscowości (źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Gminnego programu opieki nad zabytkami gminy Głogów na lata 2024-2027)

3.1.3.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie Gminy Głogów nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

3.1.3.12 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

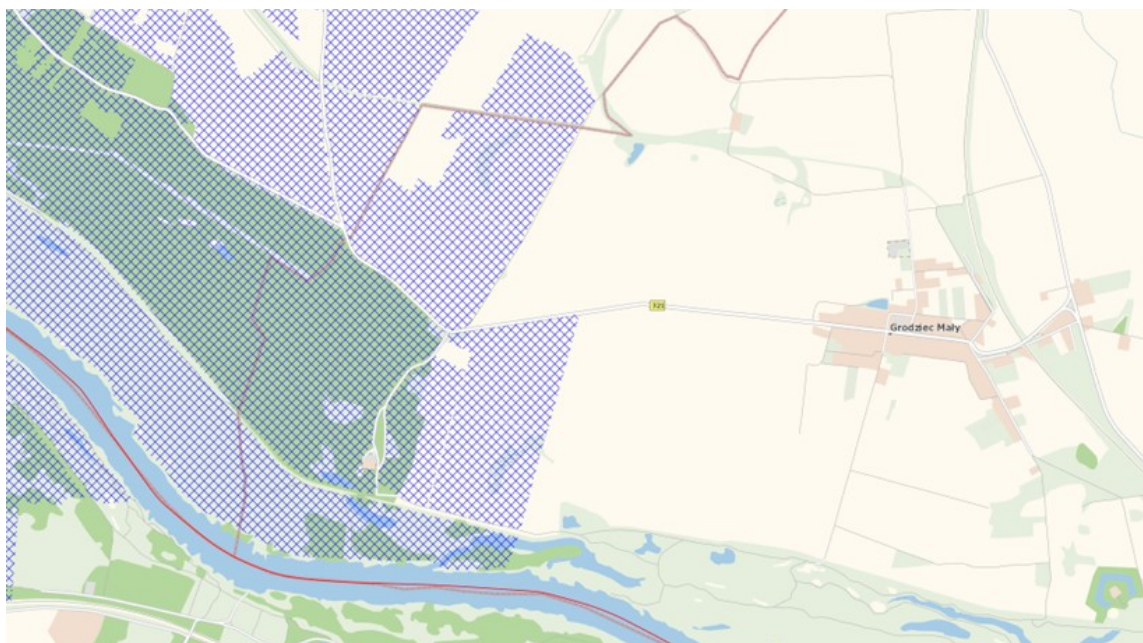
Na terenie Gminy Głogów znajdują się tereny zamknięte, które obejmują działki ewidencyjne nr 140/1, obręb Stare Serby oraz 655/17, 706, 655/6, obręb Serby. Strefy ochronne tych terenów zamykają się w granicach wyżej wymienionych działek. Zgodnie z art. 13a *u.p.z.p.* plan ogólny gminy sporządza się dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Mając powyższe na względzie, wyżej wymienione tereny wyłączono z opracowania.

3.1.3.13 Obszary ograniczonego użytkowania

Zgodnie z art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. Obszar taki tworzy się także dla instalacji wymagających pozwolenia zintegrowanego, innych niż wyżej wymienione, dla których pozwolenie na budowę zostało wydane przed dniem 1 października 2001 r., a których użytkowanie rozpoczęło się nie później niż do dnia 30 czerwca 2003 r., jeżeli, pomimo zastosowania najlepszych dostępnych technik, nie mogą być dotrzymane dopuszczalne poziomy hałasu poza terenem zakładu. Na terenie Gminy Głogów obszary ograniczonego użytkowania nie występują.

3.1.3.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie Gminy Głogów nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji i remediacji. Mając jednakowoż na względzie potencjalne historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi pierwiastkami: Ołów (Pb); Arsen (As); Kadm (Cd); Cynk (Zn); Miedź (Cu), które zlokalizowano w obrębie Grodziec Mały można założyć, że grunty te powinny być poddane remediacji.



Rysunek 26 - Teren, na którym występuje potencjalne historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi
(źródło: Geoserwis.gdos.gov.pl)

Procesom rekultywacji podlegają tereny przeznaczone pod eksploatację kopalin w których zakończono ich eksploatację. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym w stosownych decyzjach administracyjnych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winny być prowadzone zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

3.1.3.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji w Gminie Głogów wyznaczony został na podstawie uchwały nr XXV/146/2016 Rady Gminy Głogów z dnia 29 września 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Głogów.

W zakresie obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji główne zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego na wskazanych terenach powinny uwzględniać:

- utrzymanie i kontynuację istniejącej struktury przestrzennej i form zabudowy z możliwością jej uzupełnienia,
- przywrócenie estetyki i funkcjonalności obszarów zdegradowanych,
- utworzenie wielofunkcyjnych przestrzeni publicznych,
- zwiększenie dostępności do terenów zieleni oraz terenów rekreacyjnych,
- współpracę z instytucjami naukowymi i ekspertami w celu opracowania innowacyjnych rozwiązań technicznych i projektowych dla obszarów zdegradowanych.

Dodatkowo rekomenduje się wyłączenie z produkcji rolnej gleb zdegradowanych i rekultywację w kierunku leśnym. W wypadku gruntów odsłoniętych, powstałych na skutek zakończenia eksploatacji surowców rekomenduje się rekultywację w kierunku rolnym, leśnym, rekreacyjno-sportowym bądź ogródków działkowych.

3.1.3.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na terenie Gminy Głogów obszary ciche nie występują.

3.1.3.17 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Gmina Głogów znajduje się w północnej części województwa dolnośląskiego, w powiecie głogowskim, otaczając częściowo gminę miejską Głogów. Gmina leży na pograniczu Pradoliny Głogowskiej i Wzgórz Dalkowskich. Położona jest po obu stronach Odry. Wysokość ogólnego wskaźnika waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej plasuje gminę Głogów wśród gmin o korzystnych warunkach dla produkcji rolniczej. Wśród kompleksów przydatności rolniczej gleb przeważają tutaj kompleksy przydatności rolniczej gleb ornych – pszeny dobry, żytni bardzo dobry

oraz pszenney bardzo dobry. Obszar gminy Głogów, zajmuje powierzchnię 8473 ha (źródło: GUS, BDL, dane z GUGiK 2025 r.), gdzie struktura użytkowania gruntów przedstawia się następująco:

- użytki rolne 66,7%;
- grunty rolne zabudowane 0,3%;
- grunty leśne 20,0%;
- tereny zabudowane i zurbanizowane 4,1%;
- grunty pod wodami 2,5%;
- tereny komunikacyjne 3,6%;
- użytki ekologiczne 0,4%;
- pozostałe (w tym nieużytki, tereny różne itp.) 2,4%.

Zakres planu obejmuje obszar gminy Głogów z wyłączeniem terenów zamkniętych, określonych w Załączniku nr 1 do Decyzji NR 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. U. MON z 2024 r., poz. 115 ze zm.). Tymi terenami są działki nr 655/17, 655/6, 706, obręb Serby oraz działka nr 140/1, obręb Stare Serby.

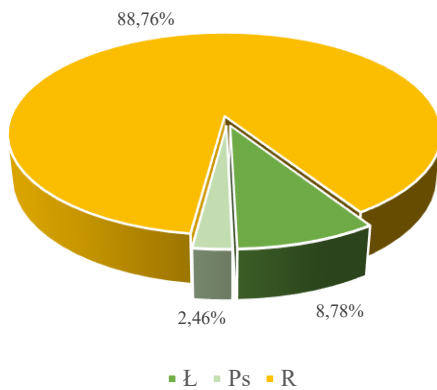
Strukturę gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III przedstawiono w zestawieniu tabelarycznym oraz na wykresie poniżej.

Tabela 4 - Zestawienie struktury gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III zlokalizowanych w granicach planu ogólnego gminy Głogów (źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB)

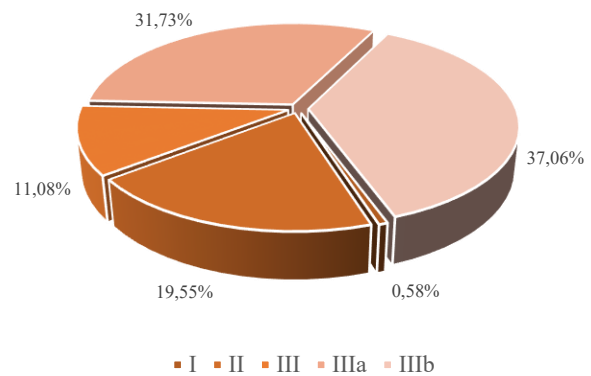
Użytek/klasa	I	II	III	IIIa	IIIb	Suma
Ł	-	1,9726	185,3236	-	-	187,2962
Ps	-	1,4422	50,9404	-	-	52,3826
R	12,4700	413,3289		676,5508	790,1767	1892,5264
Suma	12,4700	416,7437	236,2640	676,5508	790,1767	2132,2052

Wykres 1 - Rozkład procentowy udziału poszczególnych użytków gruntowych oraz klas bonitacyjnych w strukturze gruntów rolnych w granicach planu ogólnego gminy Głogów (źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB)

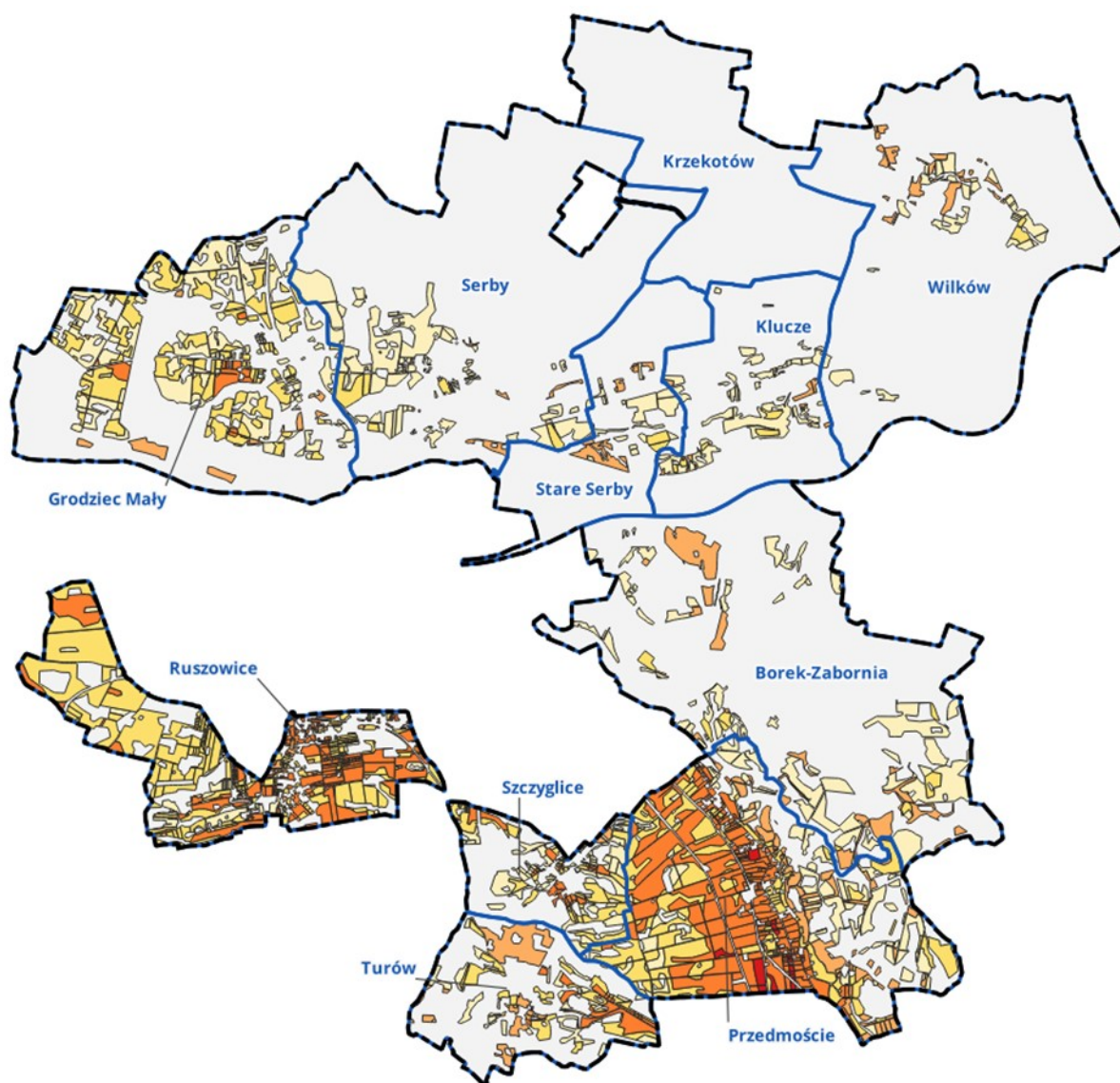
Struktura gruntów rolnych stanowiących
użytki klas I-III według użytków



Struktura gruntów rolnych stanowiących
użytki klas I-III według klas



Analizując rozkład przestrzenny użytków rolnych klas I-III, należy stwierdzić, że największa ich część i największe zagęszczenie zlokalizowane są w południowej części gminy Głogów. Pozostała część ulokowana jest we wschodniej oraz centralnej części gminy. Rozmieszczenie użytków rolnych o klasach chronionych ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) przedstawiono poniżej.



Rysunek 27 - Rozmieszczenie gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III w granicach planu ogólnego gminy Głogów
(źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB)

Grunty leśne przeważają w północnej części gminy Głogów, jednak ich występowanie odnotowuje się na obszarze całej gminy – zarówno w części centralnej, jak i południowej, wschodniej oraz zachodniej. W granicach planu ogólnego gminy Głogów znajduje się 1600,54 ha gruntów leśnych chronionych ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), a ich rozmieszczenie przedstawiono na rysunku poniżej.



Rysunek 28 - Rozmieszczenie gruntów leśnych w granicach planu ogólnego gminy Głogów (źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB)

Dla porównania jak struktura gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III i gruntów leśnych rozkłada się w granicach planu ogólnego gminy Głogów dla poszczególnych obrębów zamieszono poniższe zestawienie tabelaryczne.

Tabela 5 - Struktura gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III oraz gruntów leśnych w podziale na obręby zlokalizowane w granicach planu ogólnego gminy Głogów
(źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB)

Użytek/ klasa	Borek- Zabornia	Grodziec Mały	Klucze	Krzekotów	Przedmoście	Ruszwice	Serby	Stare Serby	Szczyglice	Turów	Wilków	Suma
	ha											
Ls	255,5457	82,9604	24,9486	363,9973	5,4366	1,2582	237,1464	97,3076	13,7567	39,2675	478,9151	1600,5400
Ł	62,3315	6,4626	6,1945		62,7982	1,5650	6,4039	13,2129	3,0498	5,5493	19,7285	187,2962
II					1,3388	0,6338						1,9726
III	62,3315	6,4626	6,1945		61,4594	0,9312	6,4039	13,2129	3,0498	5,5493	19,7285	185,3236
Ps		11,7583	0,0965		0,1058	5,4939		0,1599		34,7682		52,3826
II		0,8857			0,1058	0,4507						1,4422
III		10,8726	0,0965			5,0432		0,1599		34,7682		50,9404
R	164,7359	326,8357	58,9604		550,4377	382,2686	147,3164	28,2941	108,2099	83,6843	41,7833	1892,5260
I					12,4700							12,4700
II		14,3499			249,2787	117,8319			12,6026	19,2658		413,3289
IIIa	13,8933	137,949	5,8684		177,2660	239,3230	17,9289	4,7692	41,2149	34,839	3,4991	676,5508
IIIb	150,8426	174,5368	53,0920		111,4230	25,1137	129,3875	23,5249	54,3924	29,5795	38,2842	790,1766
Suma	482,6131	428,0170	90,2000	363,9973	618,7783	390,5857	390,8667	138,9745	125,0164	163,2693	540,4269	3732,7450

Największa powierzchnia gruntów leśnych znajduje się w obrębach Wilków, Krzekotów oraz Borek-Zabornia, natomiast najmniejsza ilość występuje w obrębach Ruszwice oraz Przedmoście. Łąki klas II i III zlokalizowane są głównie w obrębach Borek-Zabornia oraz Przedmoście. Pastwiska w obrębie Turów stanowią ponad 66% wszystkich pastwisk klas II i III w granicach planu ogólnego gminy. Grunty orne stanowią największy udział w strukturze gruntów rolnych i jest to niecałe 89%. Ich największa ilość znajduje się w obrębach Przedmoście, Ruszwice i Grodziec Mały. Grunty orne klasy I zlokalizowane są jedynie w obrębie Przedmoście – 12,4700 ha. Przeważająca część gruntów ornych klasy II umiejscowionych jest również w obrębie Przedmoście. W przypadku gruntów ornych klas IIIa i IIIb zajmują one największą powierzchnię odpowiednio w obrębach: Ruszwice (IIIa – 239,3230 ha) oraz Grodziec Mały (IIIb – 174,5370 ha).

3.1.3.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie Gminy Głogów nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Jednakowoż w sąsiedztwie gminy znajdują się trzy zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii:

- KGHM Polska Miedzi S.A. Oddział Huta Miedzi "Głogów" - Huta Miedzi "Głogów I", ul. Żukowicka 1, 67-200 Głogów,
- AIR LIQUIDE POLSKA Sp. z o.o. Oddział w Głogowie, ul. Żukowicka 1, 67-200 Głogów,
- AIR PRODUCTS Sp. z o.o. Zakład w Głogowie, ul. Żukowicka 1, 67-200 Głogów.

3.1.3.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie Gminy Głogów oraz w jego sąsiedztwie nie występują zarówno obszary pasa nadbrzeżnego, jak i pasy techniczne.

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

3.1.4.1 Obiekty infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

1) Oświata

Na terenie gminy Głogów, zlokalizowanych jest kilka placówek oświaty, są to: Zespół Szkolno-Przedszkolny w Serbach, Szkoła Podstawowa w Wilkowie, Szkoła Podstawowa w Przedmościu, według danych za rok 2024, placówki oświaty posiadały 125,92 etatów, a koszty funkcjonowania wyniosły w 2024 roku 16 887 929,83 zł. Liczba uczniów (stan na wrzesień 2024 roku) w poszczególnych jednostkach oświaty kształtowała się następująco: Zespół Szkolno-Przedszkolny w Serbach: 321 uczniów, Szkoła Podstawowa w Przedmościu: 184 uczniów, Szkoła Podstawowa w Wilkowie: 126 uczniów.

2) Zdrowie

Jedyny punkt apteczny zlokalizowany na terenie gminy, znajduje się w centrum handlowym położonym przy ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 12 (Apteka Dr. Max). Najbliższe punkty medyczne zlokalizowane są na obszarze miasta Głogów i są to m.in. Szpital Powiatowy im. Jana Pawła II, wyposażony w Szpitalny Oddział Ratunkowy, przychodnia Serce przy ul. Kościuszki, przychodnia NZOZ Głogowskie Centrum Medyczne przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie, przychodnia Hipokrates zlokalizowana przy ul. Sikorskiego i inne.

3) Wsparcie społeczne

Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej gminy Głogów zlokalizowany jest w budynku Urzędu Gminy Głogów przy ul. Piaskowej 1. Realizuje on zadania w postaci m.in.: zasiłków stałych, okresowych, utrzymania Domów Pomocy Społecznej, wypłacania wynagrodzenia za sprawowanie opieki.

4) Bezpieczeństwo

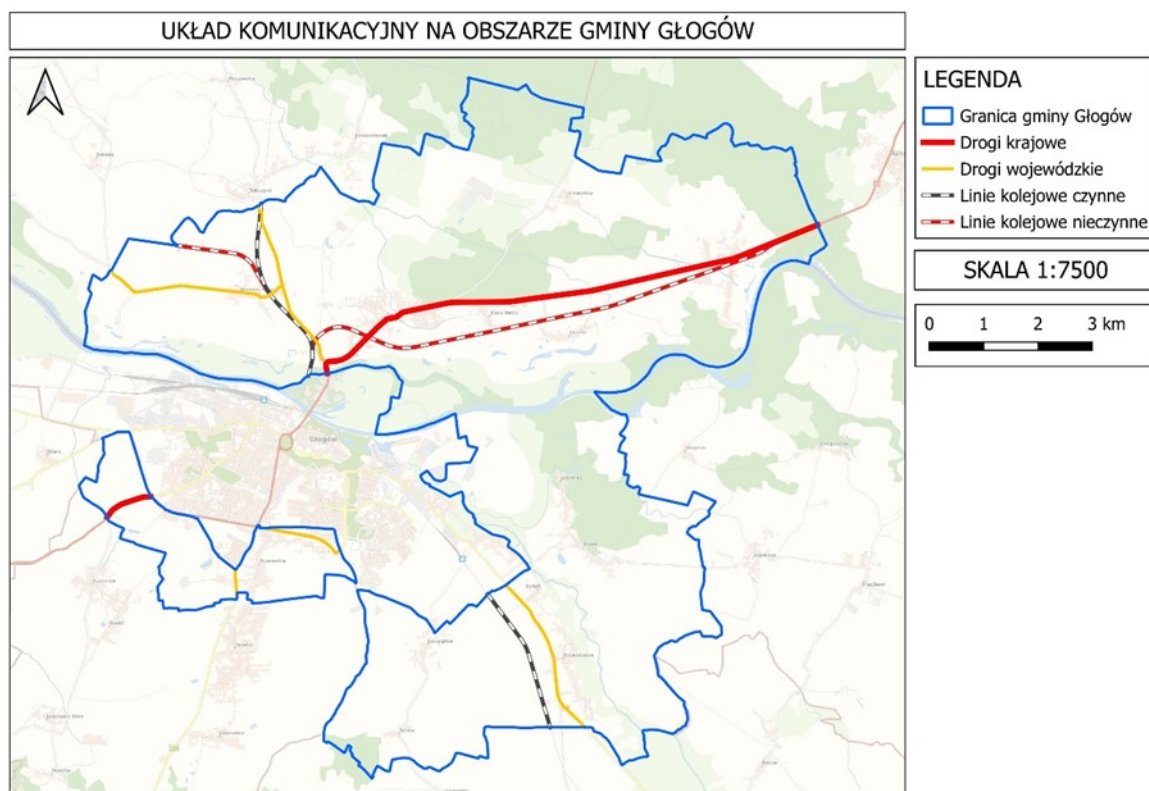
Na obszarze gminy Głogów nie ma zlokalizowanego posterunku policji, jednak dla poszczególnych miejscowości przypisani są dzielnicowi z jednostek zlokalizowanych na obszarze miasta Głogowa. Na terenie gminy Głogów jest zlokalizowanych 6 Ochotniczych Straży Pożarnych, w miejscowościach Borek, Serby, Ruszowice, Szczyglice oraz Wilków. W 2024 roku, gmina Głogów wsparła jednostki OSP kwotą w sumie 20 000,00 zł, natomiast za udział w różnych akcjach, suma ekwiwalentu wypłaconego strażakom wyniosła 41 898,00 zł.

5) Infrastruktura społeczna

Biblioteki stanowią ważną część infrastruktury społecznej gminy Głogów. W ramach rozwijania kultury, gmina powołała Centrum Biblioteczno-Kulturalne Gminy Głogów (CBK). Mogło ono powstać dzięki połączeniu Gminnej Biblioteki Publicznej w Przedmościu i Gminnego Ośrodka Kultury w Przedmościu. Dodatkowa biblioteka działa w Serbach przy ul. Głównej 63. Centrum ma za zadanie propagowanie wiedzy, udostępniania księgozbiorów i rozwijania kultury. Równie ważnym elementem infrastruktury społecznej są świetlice wiejskie. Zlokalizowane one są w miejscowościach: Borek, Bytnik, Grodziec Mały, Krzekotów, Klucze, Ruszowice, Szczyglice, Serby, Stare Serby, Turów, Wilków oraz Zabornia. Ponadto we wsiach Przedmoście, Borek, Turów, Serby oraz Wilków znajdują się świetlice środowiskowe.

3.1.4.2 Obiekty infrastruktury transportowej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

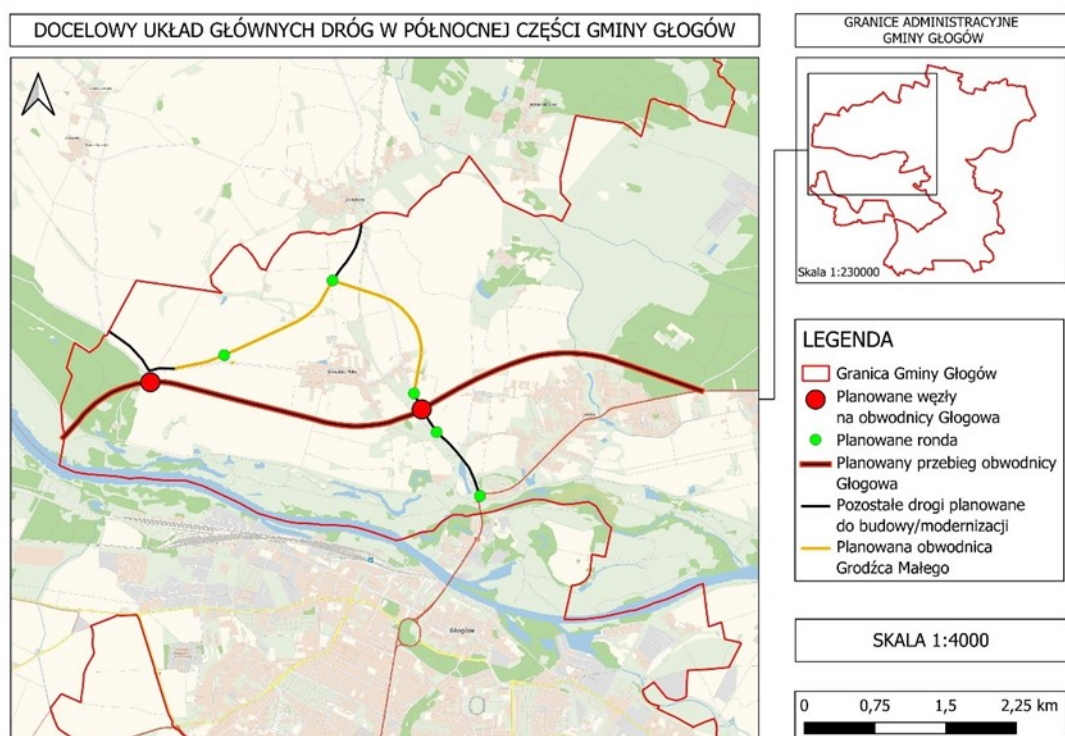
Pod względem infrastruktury transportowej, gmina Głogów posiada gęstą sieć drogową. Kręgosłupem komunikacyjnym gminy, jest droga krajowa nr 12. Droga ta łączy zachodnią granicę Polski (przejście graniczne z Niemcami w Łęknicy) ze wschodnią (przejście graniczne z Ukrainą w Dorohusku). Dzięki jej obecności, gmina Głogów ma dogodne i szybkie połączenie z siecią dróg szybkiego ruchu. Gmina Głogów posiada również kilka dróg wojewódzkich, są to: DW292, DW319, DW321 i DW329. Drogi powiatowe przebiegające przez gminę Głogów to: 1006D, 1007D, 1015D, 1050D, 1054D, 1057D, 1128D i 1201D. Sieć drogową jest uzupełniona gęstą siecią dróg gminnych. Stan dróg krajowych oraz wojewódzkich na obszarze gminy można określić jako bardzo dobry i dobry. Poniższa grafika (*rysunek 23*) przedstawia główne drogi (krajowe i wojewódzkie), które przebiegają przez teren gminy Głogów, a także linie kolejowe czynne i nieczynne.



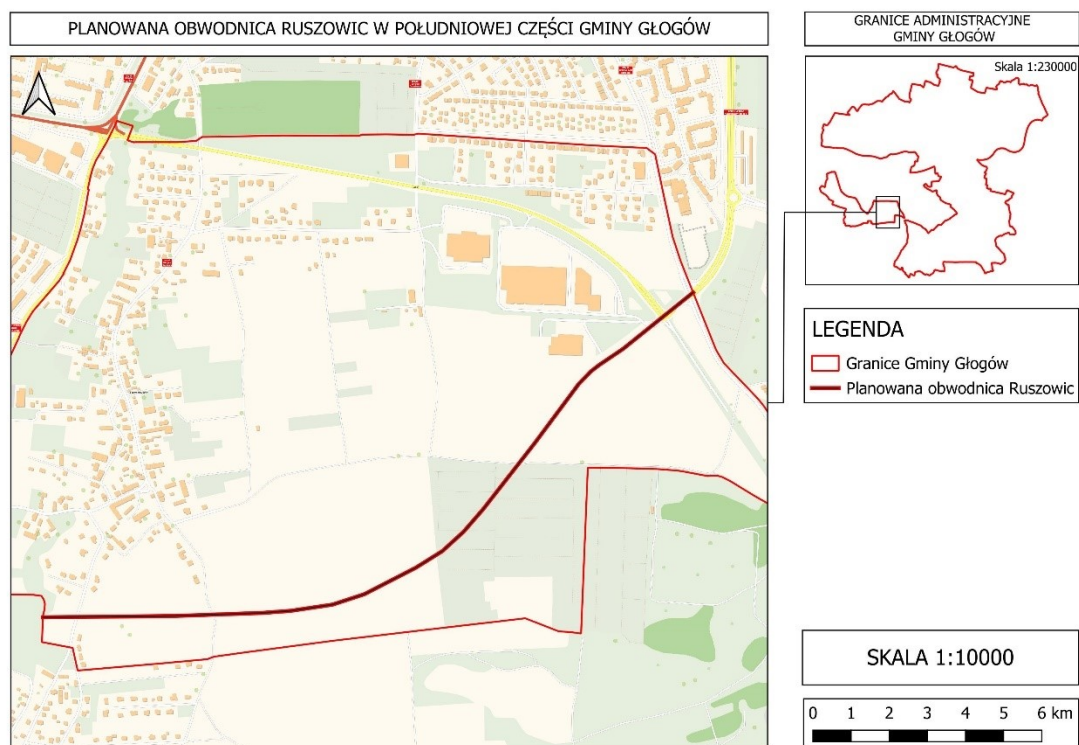
Rysunek 29 - Podstawowy układ komunikacyjny gminy Głogów (drogi krajowe, wojewódzkie i linie kolejowe czynne i nieczynne) (źródło: opracowanie własne)

Linie kolejowe przebiegające przez gminę Głogów to: linia kolejowa nr 273 (relacji Wrocław - Szczecin) oraz linia kolejowa nr 14 (relacji Łódź - Tuplice), jednak na żadnej z nich, w granicach gminy Głogów, nie ma przystanku kolejowego, który umożliwiłby wymianę pasażerską. Jedyne przystanek zlokalizowany w Grodźcu Małym, na linii kolejowej nr 14 jest aktualnie nieczynny. Oprócz czynnych linii kolejowych, przez teren gminy przebiegają dwie linie kolejowe, które aktualnie są nieczynne (torowisko na nich jest częściowo rozebrane). Linie kolejowe nieczynne to: linia kolejowa nr 305 (relacji Grodziec Mały – Kolsko), oraz linia kolejowa 372 (relacji Głogów – Bojanowo).

Na poniższych *rysunkach 24 i 25* przedstawiono planowane drogi, jakie mają powstać na terenie gminy Głogów.



Rysunek 30 - Planowany układ głównych dróg w północnej części gminy Głogów (źródło: opracowanie własne)



Rysunek 31 - Planowany układ dróg w południowej części gminy Głogów (źródło: opracowanie własne)

Obwodnica Głogowa, przedstawiona na rysunku 30 wraz z obwodnicą Grodzka Małego, to inwestycje, które aktualnie są w stanie realizacji. Obwodnica Głogowa, przebiegająca częściowo przez obszar gminy Głogów ma za zadanie wyprowadzenia ruchu z centrum Głogowa, a tym samym –

odciążenia jedyne w tym obszarze mostu drogowego na Odrze – Mostu Tolerancji. Na terenie gminy przewidziano budowę dwóch węzłów drogowych, tj. „Głogów Serby” (na przecięciu obwodnicy z drogą wojewódzką nr 319) oraz „Głogów Lotnisko” (przy drodze wojewódzkiej nr 321, w pobliżu dawnej wsi Rapocin). Jako że niektóre obszary w północnej części gminy Głogów (obręb Grodziec Mały, obręb Serby) przewidziane są jako tereny przemysłowe, to wraz z budową obwodnicy Głogowa, ruch pojazdów na drogach wojewódzkich, powiatowych i gminnych, przebiegających przez te obręby, mógłby wzrosnąć wielokrotnie, co mogłoby prowadzić do pogorszenia komfortu życia mieszkańców. Aby zapobiec takim problemom, gmina Głogów rozpoczęła inwestycję w postaci budowy obwodnicy Grodzca Małego, która mając połączenie z obwodnicą Głogowa, pozwoli na ominięcie miejscowości Grodziec Mały, a w związku z tym – znacznie zmniejszy ruch pojazdów w tej miejscowości. Planowana obwodnica Grodzca Małego swój początek będzie miała na rondzie zlokalizowanym na drodze wojewódzkiej nr 319 na węźle „Głogów Serby”, następnie będzie omijać od strony wschodniej miejscowość Grodziec Mały, kolejno skręci w lewo, przechodząc nad obecną drogą wojewódzką nr 319, nad linią kolejową nr 14 i zakończy swój bieg na planowanym rondzie, zlokalizowanym na południe od miejscowości Sobczyce (gmina Kotła). Planuje się, by od ronda odchodziły dwie drogi, tj. jedna w kierunku miejscowości Sobczyce, w gminie Kotła, natomiast druga stworzona do obsługi ruchu w planowanej strefie przemysłowej.

Na *rysunku 31* przedstawiono natomiast planowaną obwodnicę miejscowości Ruszowice. Obwodnica ta miałaby łączyć drogę wojewódzką nr 329 z drogą wojewódzką nr 292 (ul. Kolorową ze skrzyżowaniem ul. Księcia Józefa Poniatowskiego i Kazimierza Wielkiego).

Dobry stan dróg na obszarze gminy Głogów, planowane obwodnice poszczególnych miejscowości oraz budowa obwodnicy Głogowa przyczyniają i będą przyczyniać się do zintensyfikowania budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i wielorodzinnego, a także rozwoju przemysłu.

Dodatkowym elementem infrastruktury transportowej, potencjalnym do wykorzystania jest przepływająca przez obszar gminy rzeka Odra. Aktualnie, na jej terenie brak jest obiektów, które umożliwiają obsługę transportu rzeczno. Dwa porty, które to umożliwiają, zlokalizowane są na terenie miasta Głogów. Gmina Głogów ma potencjał do rozwoju własnej infrastruktury portowej. Przykładowe miejsce na zlokalizowanie portu dla gminy Głogów, znajduje się na zakolu Odry, w pobliżu miejscowości Wilków (na wysokości kościoła).

3.1.4.3 Obiekty infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Przez obszar gminy Głogów przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia DN300, PN 6.3MPa (gazociąg relacji Kotowice – Zielona Góra) oraz DN100, PN 6.3MPa, DN200, PN 6.3 MPa i DN350, PN 6.3 MPa, będące w eksploatacji Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., Oddział we Wrocławiu oraz Polskiej Spółki Gazownictwa, Oddział Wrocław. Przepisy odrębne określają strefy kontrolowane od osi wyżej wymienionych gazociągów. Dzięki rozbudowanej sieci gazowej, możliwe

jest zaopatrywanie w gaz mieszkańców gminy. Stacje redukcyjno-pomiarowe zlokalizowane w miejscowościach Bytnik, Przedmoście oraz Ruszowice, umożliwiają dostarczenie gazu do tych miejscowości.

Pod względem sieci elektroenergetycznych, na terenie gminy Głogów nie występują sieci przesyłowe o najwyższym napięciu – 400kV i 220kV. Przez obszar gminy przebiegają napowietrzne i podziemne linie kablowe, o napięciu wynoszącym maksymalnie 110 kV, oraz linie średniego i niskiego napięcia. W związku z przebiegiem napowietrznych linii kablowych, operator ustalił dla poszczególnych sieci odpowiednie strefy techniczne.

Przez gminę Głogów przebiega infrastruktura techniczna, należąca do KGHM Polska Miedź S.A. i są to m.in. podziemne rurociągi wody przemysłowej Ø700 i Ø800 – *rurociągi głogowskie* oraz Ø800 – *rurociąg jerzmanowski*. Zadaniem rurociągów jest odprowadzenie wód nadosadowych z Obiektu Unieszkodliwiania Odpadów Wydobywczych „Żelazny Most”. W związku z przebiegiem rurociągów, KGHM Polska Miedź S.A. wprowadził ograniczenia w postaci stref kontrolnych od rurociągów.

W obrębie Ruszowice, na działkach o numerach 618/4 oraz 420, gmina Głogów planuje inwestycje pn. „Budowa Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych wraz z infrastrukturą w miejscowości Ruszowice”.

W dziale nr 3.1.3.5 opisano ujęcia wody zlokalizowane na obszarze gminy wraz ze strefami ochrony; w dziale nr 3.1.3.2 opisano m.in. wały przeciwpowodziowe; w dziale nr 3.1.3.12 opisano tereny zamknięte.

3.1.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Ze względu na brak audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego, na przedmiotowym obszarze brak rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym a także nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych.

Aktualnie trwają prace projektowe prowadzone przez Instytut Rozwoju Terytorialnego nad Audytem Krajobrazowym województwa dolnośląskiego. Zarząd Województwa Dolnośląskiego Uchwałą nr 432/VII/24 z dnia 6 sierpnia 2024 r. przyjął projekt dokumentu Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego w celu zasięgnięcia opinii. Projekt audytu krajobrazowego podlega opiniowaniu na podstawie art. 38b ust. 2 pkt 2 *u.p.z.p.* Po zakończeniu procesu opiniowania, projekt Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego zostanie wyłożony do publicznego wglądu.

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

Obowiązek sporządzenia opracowanie ekofizjograficznego wynika z art. 72 ust. 4, 5 i 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.), natomiast zakres opracowania określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. nr 155 poz. 1298). Opracowanie ma charakter

opracowania podstawowego na potrzeby planu ogólnego, który stanowić będzie akt prawa miejscowego. Wykonuje się je w celu kompleksowego rozpoznania warunków fizjograficznych występujących na terenie objętym planem ogólnym, a w konsekwencji dostosowaniem funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych. Ma ono również na celu zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym dokumentem planistycznym. Skupia się na zapewnieniu warunków umożliwiających odnawianie się zasobów przyrodniczych, a także na eliminowaniu lub ograniczaniu zagrożeń i uciążliwości negatywnie oddziałujących na środowisko i zdrowie ludzi.

Wnioski końcowe z opracowania ekofizjograficznego dla potrzeb planu ogólnego gminy Głogów:

Obszar objęty opracowaniem stanowią tereny rolnicze, lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione, grunty zabudowane i zurbanizowane, tereny komunikacyjne, tereny różne oraz nieużytki. W przeważającej części są to tereny całkowicie lub częściowo przekształcone antropogenicznie. Analizowany obszar jest częściowo zainwestowany i w trakcie zagospodarowania. Predestynowanym przeznaczeniem obszaru objętego opracowaniem jest przeznaczenie zgodne z dotychczasowym charakterem gminy oraz kierunkami jej rozwoju, zgodnie z dokumentami planistycznymi wyższego szczebla oraz ze względu na jej istniejące zagospodarowanie terenu i otoczenie. Do zainwestowania nie wskazuje się terenów położonych w centralnej części gminy w ciągu rzeki Odry, ze względu na występujące tam zagrożenie powodziowe. Ze względu na lokalizację gminy Głogów oraz jej sąsiedztwo a także istniejące zagospodarowanie, na przedmiotowym terenie jest wskazane lokalizowanie funkcji mieszkaniowej oraz usługowej. W przyszłym zagospodarowaniu należy unikać wprowadzania funkcji mogących pogorszyć jakość środowiska przyrodniczego, a także środowiska życia mieszkańców gminy. Nie zaleca się wprowadzania działalności i obiektów uciążliwych, w szczególności generujących hałas. Występowanie na terenie gminy form ochrony przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wiąże się z koniecznością uwzględnienia tych obszarów w określeniu planowanych funkcji terenów gminy. W celu ochrony środowiska należy doprowadzić do uzbrojenia terenu. Najkorzystniejsza będzie budowa sieci przed wprowadzeniem nowej zabudowy. W celu ochrony poprawnego stanu powietrza atmosferycznego proponuje się zastosowanie do ogrzewania budynków niskoemisyjnych źródeł energii, w tym źródeł odnawialnych (mikroinstalacje). W przypadku wprowadzania wszelkiego zainwestowania na analizowanym terenie należy zapewniać możliwie znaczny udział powierzchni biologicznie czynnej, utrzymującej zdolności retencyjne terenu oraz ograniczającej wielkości terenów uszczelnionych, pokrytych nawierzchnią nieprzepuszczalną. Zaleca się retencjonowanie czystych wód opadowych i wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni oraz zasilania poziomu wód gruntowych. Ze względu na przebiegające przez gminę linię kolejową oraz drogi kołowe znaczenia krajowego, wojewódzkiego i powiatowego, projektowane funkcje muszą uwzględniać uwarunkowania akustyczne oraz wymagania w zakresie ochrony przed hałasem. Dla terenów zabudowy chronionej przed hałasem należy określić standardy klimatu akustycznego.

3.1.7 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

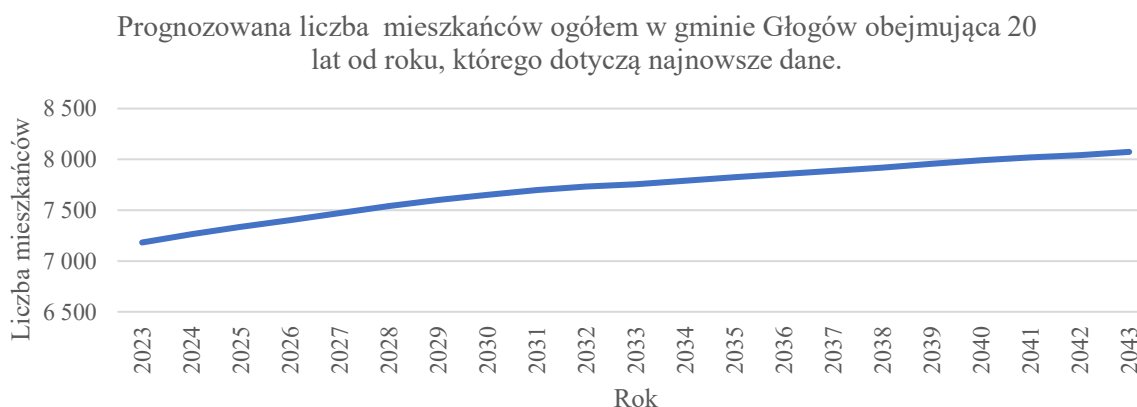
1. Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną powiększoną o 5% - M₂₀

Według danych sporządzonych przez Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (Prognoza ludności na lata 2023-2026) prognozowaną liczbę mieszkańców gminy Głogów na najbliższe 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dane, powiększono o 5%.

Tabela 6 - Prognozowana liczba mieszkańców ogółem w gminie Głogów obejmująca 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dane, źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (na dzień: 28.10.2024 r.)

rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
liczba mieszkańców	7 182	7 265	7 336	7 402	7 470	7 542	7 600	7 650	7 698	7 733	7 755
rok	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	
liczba mieszkańców	7 791	7 823	7 856	7 887	7 920	7 958	7 990	8 021	8 043	8 074	

Wykres 2 - Prognozowana liczba mieszkańców ogółem w gminie Głogów obejmująca 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dane, źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (na dzień: 28.10.2024 r.).



Prognozowana liczba mieszkańców w gminie Głogów w roku 2043 powiększona o 5% wynosi w zaokrągleniu:

$$M_{20} = 8074 \times 1,05 = \mathbf{8478}$$

2. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi – PUM_0

Zgodnie z najnowszymi danymi (2023 rok) Gminnego Urzędu Statystycznego łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Głogów wynosi:

$$PUM_0 = \mathbf{260\,398\,m^2}$$

3. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P_{20}

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 niniejszym opracowaniu zastosowano wzór:

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

Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Głogów na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0) na rok 2023 wynosi: **36,1**, natomiast powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Głogów na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (P_{-10}), t.j. 2043 rok, wynosi: **30,5**, zatem prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi:

$$P_{20} = 3 \times 36,1 - 2 \times 30,5 = \mathbf{47,3}$$

4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, uwzględniając zebrane dane z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, wynosi:

$$ZAP = 8478 - \frac{260398}{47,3} = 2972 \text{ os}$$

Zgodnie z § 3 ust. 10 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 wydania z niego wypisów i wyrysów, dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to z wzoru określonego powyżej, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi między innymi w strategii rozwoju gminy, co ma miejsce w niniejszym przypadku – Rada Gminy Głogów w dokumencie Strategia Rozwoju Gminy Głogów na lata 2024-2030 dopuściła podwyższenie ww. wskaźnika, gdyż wynika to m. in. z potrzeby kształtowania nowych obszarów zabudowy mieszkaniowej, które są odpowiedzią na coraz mniejsze możliwości rozwoju przestrzennego gminy miejskiej Głogów w tym aspekcie. Wielu mieszkańców miasta rozważa inwestycje indywidualne w miejscowościach położonych w niedalekiej odległości od granic administracyjnych miasta. Część wsi, jak Ruszowice, Serby, są już mocno nasycone ludnością napływową – miejską. Dodatkowo, analizy przestrzenne wykazały, iż pożądane jest kontynuowanie zabudowy wielorodzinnej jako przedłużenie zabudowy osiedla Kopernika (zachodnia część obrębu Ruszowice). Rozwinięty system komunikacyjny, bezpośrednie sąsiedztwo wykształconej zabudowy usługowej, w tym usług oświaty i zdrowia oraz dobre wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną pozwalają na zaprojektowanie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wzdłuż ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Głogowie, szczególnie za pasem usług handlu wielkopowierzchniowego.

W ciągu najbliższych kilku lat wybudowana zostanie obwodnica miasta Głogowa. Według podpisanej przez Generalną Dyрекję Dróg Krajowych i Autostrad umowy z firmą STRABAG Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, prace budowlane mają zakończyć się do 3 listopada 2028 r. Druga przeprawa mostowa przez Odrę otworzy nowe możliwości dla rozwoju mieszkalnictwa w miejscowościach położonych na północ od rzeki (Grodziec Mały, Serby, Serby Stare, Klucze, Wilków, Krzekotów). Dotychczasowe „wąskie gardło” w postaci jednego mostu przez Odrę skutecznie zniechęcało wielu mieszkańców miasta Głogowa do osiedlania się w ww. miejscowościach.

Kolejną kwestią przemawiającą za podniesieniem wskaźnika zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest powstająca strefa inwestycyjna na granicy miejscowości Grodziec Mały i Ceber (gmina Kotla) o łącznej powierzchni ponad 400 ha. Teren ten już teraz cieszy się zainteresowaniem kilku koncernów hi-tech poszukujących dużych powierzchni inwestycyjnych dla swoich zakładów produkcyjnych. Obecnie trwa przebudowa dróg wojewódzkich nr 319 i 321 oraz budowa nowej oczyszczalni ścieków i ujęć wód na potrzeby tej właśnie strefy inwestycyjnej. Szacuje się, że

w planowanej strefie inwestycyjnej pracę może znaleźć ok. 6 tysięcy osób, co przełoży bezpośrednio na liczbę nowych mieszkańców w całej okolicy, a najbardziej w gminach miejskiej i wiejskiej Głogów.

Mając powyższe na uwadze jako wskaźnik korygujący – zwiększający zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto wzrost o 85% względem wartości bazowej. Zatem końcowy wskaźnik wynosi:

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Głogów – $2972 * 185\% = 5498$ osób.

Chłonność terenów niezabudowanych

1. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w gminie

Zgodnie z art. 13d *u.p.z.p.* wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących *mpzp* określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

W związku z powyższym konieczne jest obliczenie chłonności terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi *mpzp*. Jako wykładnię przyjęto § 3 ust. 11 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, gdzie czytamy:

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, 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.

W tym celu posłużono się wartościami przyjętymi w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania na terenie gminy oraz dobrymi praktykami w zakresie planowania przestrzennego. Przyjęto następujące powierzchnie nowopowstałych działek budowlanych:

- funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz letniskowej – 1000 m²,
- funkcji zagrodowej – 3500 m²,
- funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – 3000 m².

Założono, że na jednej działce budowlanej o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej czy zagrodowej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto, iż na jednej działce powstanie jeden budynek o 4 kondygnacjach, zawierający 4 mieszkania na 1 kondygnacji. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego ze stanu na 31 grudnia 2023 r., na jedno mieszkanie w gminie Głogów przypada średnio 2,97 osoby – wskaźnik ten

przyjęto jako przelicznik dla liczby potencjalnych mieszkańców w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych.

W Gminie Głogów obowiązuje obecnie 55 *mpzp*, choć nie wszystkie plany przewidują zabudowę podlegającą bilansowaniu. W celu obliczenia chłonności położonych na terenie gminy obszarów niezabudowanych przeznaczonych w *mpzp* pod zabudowę mieszkaniową dokonano stosownych obliczeń obejmując zagregowane tereny względem przeznaczenia z wszystkich obowiązujących *mpzp*. Chłonność obliczono z podziałem na następujące strefy opisane w rozporządzeniu, które dopuszczają zabudowę mieszkaniową:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – symbol SJ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – symbol SW,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – symbol SZ,

Z ogólnej powierzchni ww. przeznaczeń grunty zabudowane oraz tereny komunikacji i infrastruktury przyjęto jako tereny zainwestowane – wyłączone z bilansowania. Kolejno, przy użyciu aktualnej ortofotomapy oraz inwentaryzacji w terenie wyselekcjonowano obszary, które posiadają użytek rolny, ale zostały już zabudowane zabudową mieszkaniową lub tereny zagospodarowane, nienadające się do nowej zabudowy, w tym ogródki przydomowe. Tereny te wykluczono z obliczeń chłonności. Przyjęto również, że część z niezabudowanych powierzchni w ramach danego przeznaczenia wykorzystana będzie pod nowe drogi wewnętrzne, rowy, ciekі, małe zalesienia i zadrzewienia, dojazdy, infrastrukturę techniczną. Powyższe tereny są strefami wielofunkcyjnymi, gdzie lokalizowane mogą być inne funkcje zgodnie z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym dla poszczególnych terenów. Założyć należało ostatecznie, że w niezagospodarowanych dotąd terenach oznaczonych symbolami SJ, SZ i SW zabudowa mieszkaniowa i zabudowa zagrodowa będzie stanowić 60% terenu.

Poniższa tabela prezentuje obliczenia chłonności zabudowy mieszkaniowej z podziałem na rodzaj zabudowy w ramach obowiązujących *mpzp*.

Tabela 7 - Obliczenie chłonności zabudowy mieszkaniowej z podziałem na rodzaj zabudowy w ramach obowiązujących mpzp
(źródło: opracowanie własne)

A	B	C	D	E	F	G	H
Przeznaczenie – rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych w mpzp przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową [m ²]	40% procent powierzchni przeznaczonej pod profile dodatkowe, komunikację i teren infrastruktury technicznej [m ²] = B * 40%	Tereny wolne do zabudowy [m ²] = B - C	Zakładana powierzchnia jednej działki budowlanej [m ²]	Liczba możliwych do zabudowy nowych działek = D / E	Przyjęta liczba osób na 1 gospodarstwo domowe wg GUS [os]	chłonność zabudowy mieszkaniowej [os]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1168603	467441	701162	1000	701		2 082
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	222397	88959	133438	3000	44	2,97	2 091
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	29575	11830	17745	3500	5		15
Razem							4 188

Chłonność położonych na terenie gminy Głogów obszarów przeznaczonych w *mpzp* pod zabudowę z funkcją mieszkalną wynosi łącznie 4 188 osób.

2. Chłonność terenów położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 13d *u.p.z.p.* wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących *mpzp* określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Spośród wszystkich stref wyznaczonych w planie ogólnym, trzy z nich zawierają funkcję mieszkaniową:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – symbol SJ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – symbol SW,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – symbol SZ,
- Podobnie, jak w przypadku terenów objętych ustaleniami *mpzp*, w przypadku terenów zawierających się w obszarze uzupełnienia zabudowy, z ogólnej powierzchni ww. przeznaczeń grunty zabudowane oraz tereny komunikacji i infrastruktury przyjęto jako tereny zainwestowane – wyłączone z bilansowania. Kolejno, przy użyciu aktualnej ortofotomapy oraz inwentaryzacji w terenie wyselekcjonowano obszary, które posiadają użytek rolny, ale zostały już zabudowane zabudową mieszkaniową lub stanowią tereny zagospodarowane, nienadające się do nowej zabudowy, w tym ogródki przydomowe. Tereny te wykluczono z obliczeń chłonności. Przyjęto

również, że część z niezabudowanych powierzchni w ramach danego przeznaczenia wykorzystana będzie pod nowe drogi wewnętrzne, rowy, cieki, małe zalesienia i zadrzewienia, dojazdy, infrastrukturę techniczną. Powyższe tereny są strefami wielofunkcyjnymi, gdzie lokalizowane mogą być inne funkcje zgodnie z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym dla poszczególnych terenów. Założyć należało ostatecznie, że w niezagospodarowanych dotąd terenach oznaczonych symbolami SJ, SZ i SW zabudowa mieszkaniowa i zabudowa zagrodowa będzie stanowić 60% terenu. Założenia co do wielkości nowych działek budowlanych, wielkości zabudowy wielorodzinnej oraz liczby mieszkańców na jeden lokal mieszkalny przyjęto jak dla obliczeń chłonności dla terenów objętych *mpzp*.

Tabela 8 - obliczenie chłonności terenów niezabudowanych położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy
(źródło: opracowanie własne)

A	B	C	D	E	F	G	H
Przeznaczenie – rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych w OUZ przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową [m ²]	40% procent powierzchni przeznaczonej pod profile dodatkowe, komunikację i tereny infrastruktury technicznej [m ²] = B * 40%	Tereny wolne do zabudowy [m ²] = B - C	Zakładana powierzchnia jednej działki budowlanej [m ²]	Liczba możliwych do zabudowy nowych działek = D / E	Przyjęta liczba osób na 1 gospodarstwo domowe wg GUS [os]	chłonność zabudowy mieszkaniowej [os]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	320573	128229	192344	1500	128		380
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	0	0	0	3000	0	2,97	0
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	38601	15440	23161	3500	6		18
Razem							219

Chłonność położonych na terenie gminy Głogów obszarów położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza granicami *mpzp* wynosi łącznie 219 osób.

PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH ORAZ PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 *u.p.z.p.* w strefach planistycznych, 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, co w przypadku Gminy Głogów prezentuje się następująco:

- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – 5498 osób,
- 70 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – 3849 osób,
- 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – 7148 osób,
- suma chłonności terenów niezabudowanych strefach oznaczonych symbolami SJ, SW i SZ w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie – 4585 osoby,
- możliwość wyznaczenia stref oznaczonych symbolami SJ, SW i SZ poza obszarami obowiązujących *mpzp* oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy – 912 osoby.

Tabela 9 – Obliczenie chłonności obszarów poza obowiązującymi *mpzp* oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy
(źródło: opracowanie własne)

A	B	C	D	E	F	G	H
Przeznaczenie – rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych w OUZ przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową [m ²]	40% procent powierzchni przeznaczonej pod profile dodatkowe, komunikację i tereny infrastruktury technicznej [m ²] = B * 40	Tereny wolne do zabudowy [m ²] = B - C	Zakładana powierzchnia jednej działki budowlanej [m ²]	Liczba możliwych do zabudowy nowych działek = D / E	Przyjęta liczba osób na 1 gospodarstwo domowe wg GUS [os]	chłonność zabudowy mieszkaniowej [os]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	662809	265124	397685	1500	265		787
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	0	0	0	3000	0	2,97	0
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	147017	58807	88210	3500	25		74
Razem							2 425

Poza obszarami obowiązujących *mpzp* oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy w niniejszym dokumencie wyznaczono strefy oznaczone symbolami SJ, SW i SZ o łącznej powierzchni 80,9825 ha, co przekłada się na możliwość osiedlenia się 861 nowych mieszkańców, co jest wartością mniejszą niż dopuszczalne 912 osób.

4. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia;

Obszar uzupełnienia zabudowy, dalej *ouz*, w gminie Głogów wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym, dalej *rozporządzenie w sprawie wyznaczania granic ouz*.

Informacje o budynkach uzyskano zgodnie § 1 ust. 2 pkt 1 i 3 *rozporządzenia w sprawie wyznaczania granic ouz*:

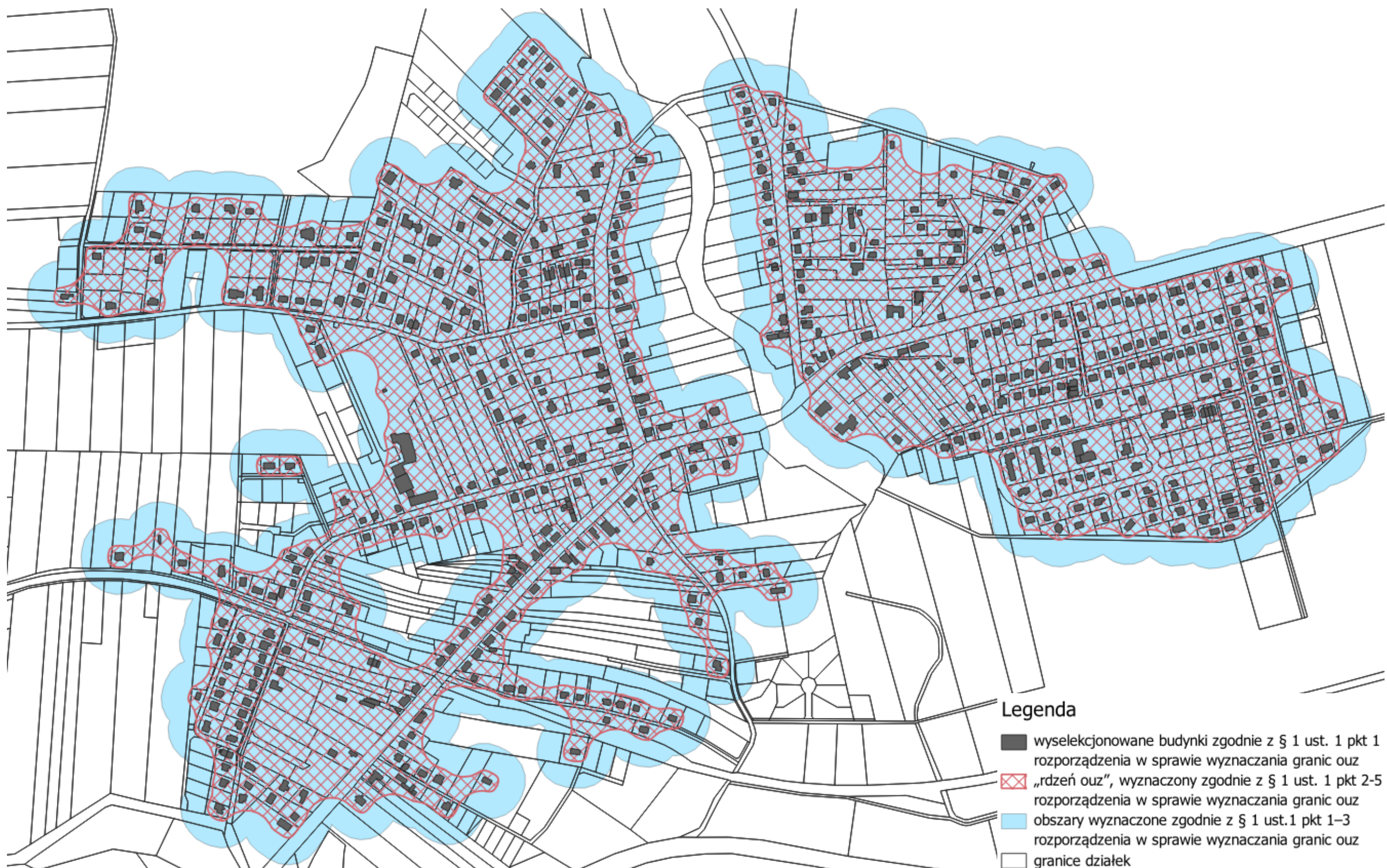
- z Ewidencji Gruntów i Budynków z zasobu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Głogowie, a dokładnie z (data dostępu: 7 czerwca 2024 r.),
- z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k) z zasobu Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii za pomocą dedykowanej wtyczki (data dostępu: 7 czerwca 2024 r.).

Nie pozyskiwano danych z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT500) z zasobu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Głogowie, gdyż były one tożsame z Ewidencją Gruntów i Budynków.

W procesie wyznaczania granic *ouz* posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773 ze zm.) zgodnie z § 1 ust. 1 *rozporządzenia w sprawie wyznaczania granic ouz*. Dane wejściowe, jakimi są budynki, zostały odróżnione w początkowej fazie selekcji z użyciem kodów KŚT, a następnie odrzucono te, których kody nie są wymienione w *rozporządzenia w sprawie wyznaczania granic ouz*. Następnie określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Budynki, które nie znalazły się w takich zgrupowaniach, zostały odrzucone z selekcji.

Kolejnym krokiem było uzyskanie tzw. „rdzenia *ouz*” wykonując czynności określone w § 1 ust. 1 pkt 2-5 *rozporządzenia w sprawie wyznaczania granic ouz*. **Jego powierzchnia wynosi 312,9487 ha.** Na mocy przepisów określonych w ust. 2 pkt 4 i 5 wspomnianego rozporządzenia w kolejnych krokach dokonano ograniczania i rozszerzania granic *ouz*.

Poniżej na Rysunku 1 przedstawiono przykładowy fragment *ouz*, gdzie zamieszczono wyselekcjonowane budynki (oznaczone kolorem szarym), obszary wyznaczone zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 2-3 *rozporządzenia w sprawie wyznaczania granic ouz* (oznaczone kolorem niebieskim) oraz wynikowy „rdzeń *ouz*” (oznaczony zakreskowaniem w kolorze różowym).



Rysunek 29 Fragment obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego dla gminy Głogów, obręb Serby (źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB, BDOT10k oraz rozporządzenie w sprawie wyznaczania granic ouz)

Pkt 4 rozporządzenia pozwala na zmniejszenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy w przypadku, gdy wskazują na to lokalne uwarunkowania oraz gdy jest to określone w polityce przestrzennej gminy. W niniejszym projekcie dokonano zmniejszenia *ouz* poprzez:

- zachowanie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych,
- kształtowanie zwartej struktury przestrzennej i dopełnianie układów urbanistycznych,
- ochronę przed zainwestowaniem gleb wysokiej jakości i przydatności rolniczej,
- ograniczanie przeznaczania zwartych kompleksów gruntów rolnych na zabudowę mieszkaniową,
- ograniczenie rozwoju nowej zabudowy na terenach zagrożonych ryzykiem powodziowym,
- dostosowanie granic *ouz* do granic działek lub użytków gruntowych,
- uwzględnienie ukształtowania terenu.

Pkt 5 dopuszcza zwiększenie obszaru przy uwzględnieniu powyższych warunków, jednak nie więcej niż obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie z wzorem:

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

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy w przypadku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 *rozporządzenia w sprawie wyznaczania granic ouz*,

P_u – oznacza łączną powierzchnię „rdzenia *ouz*”, wyznaczonego w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 *rozporządzenia w sprawie wyznaczania granic ouz*.

W niniejszym przypadku gmina Głogów może zwiększyć „rdzeń *ouz*”, wyznaczony zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 2-5 *rozporządzenia w sprawie wyznaczania granic ouz*, o dodatkowe:

$$P_p = 25\% * (616,8020 \text{ ha} - 312,9490 \text{ ha})$$

$$P_p = 25\% * 303,8530 \text{ ha}$$

$$\mathbf{P_p = 75,9633 \text{ ha}}$$

Pkt 5 rozporządzenia pozwala na rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz gdy jest to określone w polityce przestrzennej gminy. W niniejszym projekcie dokonano rozszerzenia *ouz* poprzez:

- kontynuację, tj. uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i form zabudowy,
- dostosowanie granic *ouz* do granic działek lub użytków gruntowych,
- uwzględnienie wydanych już decyzji o warunkach zabudowy,
- uwzględnienie ukształtowania terenu.

„Rdzeń *ou*z” został początkowo **ograniczony o 16,4957 ha**, zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 4 *rozporządzenia w sprawie wyznaczania granic ouz*, a następnie zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 5 ww. *rozporządzenia* **został rozszerzony o 81,2415 ha**, w związku z czym **wynikowy *ou*z posiada powierzchnię 377,6948 ha**.

5. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.

W ramach planu ogólnego gminy Głogów określono gminny katalog stref planistycznych, w którym wyróżniono następujące strefy planistyczne:

1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (symbol SW).

Stefy te można podzielić na dwie grupy. Pierwsza z nich to tereny już zainwestowane, które zawierają istniejące zabudowania – budynki mieszkalne wielorodzinne. Są to zazwyczaj pojedyncze działki zabudowane historyczną zabudową wielorodzinną. Największe zagęszczenie takiej zabudowy występuje w obrębie Serby (wzdłuż drogi krajowej nr 12) oraz w miejscowości Ruszowice wzdłuż ul. Tęczowej. Drugą grupą jest pas wyznaczony w zachodniej części obrębu Ruszowice, od ul. Cisawej. W jego zdecydowanej części ustalenie tej strefy wynika z przeniesienia przeznaczenia z obowiązującego *mpzp*. Jednakowoż, mając na względzie rozwój miasta Głogowa oraz opisane argumenty w pkt 3.1.7. zdecydowano o rozszerzeniu tej strefy wzdłuż zabudowań handlu wielkopowierzchniowego zlokalizowanych przy ul. Miedzianej i Marszałka Józefa Piłsudskiego. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania czy obowiązującego *mpzp* ustalono standardy urbanistyczne w postaci: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (symbol SJ).

Stefy te to głównie usankcjonowane zarówno istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z drobnymi usługami, jak również obowiązujących *mpzp*. Szczególnym tego przykładem jest obręb Ruszowice, gdzie terenów dotąd niezainwestowanych, a przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest aż 39,7 ha. Podczas prac projektowych dążono do uzupełnienia luk pomiędzy istniejącą zabudową, uwzględnienia złożonych wniosków w procedurze planistycznej, jak również do usankcjonowania wydanych w ciągu ostatnich kilku lat decyzji o warunkach zabudowy – jak terenów, gdzie potencjalnie możliwy będzie ruch inwestycyjny. Jednakowoż wyliczone chłonności terenów oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę nie pozwoliły na uwzględnienie wielu ww. terenów. Skonsumowanie wyznaczonych, głównie w obowiązujących *mpzp*, terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozwoli na „otwarcie” nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową

jednorodzinną w kolejnej edycji planu ogólnego. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania czy obowiązującego *mpzp* ustalono standardy urbanistyczne w postaci: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (symbol SZ).

Strefy te wyznaczono w pierwszej kolejności jako usankcjonowanie takowych przeznaczeń w obowiązujących *mpzp*. Kolejnym krokiem było uwzględnienie wszystkich terenów rolnych zabudowanych, tzn. oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem Br. Jeśli na te tereny nie były złożone wnioski o inne przeznaczenia, nie było wyraźnych znamion, iż jest to zabudowa nierolnicza, to takowe tereny trafiły do przedmiotowej strefy. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania czy obowiązującego *mpzp* ustalono standardy urbanistyczne w postaci: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

4) strefa usługowa (symbol SU).

Strefy te wyznaczono w pierwszej kolejności jako usankcjonowanie takowych przeznaczeń w obowiązujących *mpzp*. Kolejnym krokiem było uwzględnienie wszystkich terenów o takim przeznaczeniu, które zidentyfikowano na podstawie wielu dowodów, m. in.: ewidencji gruntów i budynków, wizji lokalnej, inwentaryzacji urbanistycznej, dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, złożonych wniosków, współpracy z pracownikami urzędu gminy. W strefach tych znajdują się głównie tereny sklepów, hal, zakładów usługowych, ośrodki związane z kulturą, oświatą i zdrowiem, kościoły, remizy OSP i inne. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania czy obowiązującego *mpzp* ustalono standardy urbanistyczne w postaci: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

5) strefa handlu wielkopowierzchniowego (symbol SH).

Strefy te to usankcjonowane takowych przeznaczeń w obowiązujących *mpzp* oraz rozszerzenie tego przeznaczenia na tereny zachodniej części obrębu Ruszowice, gdzie obecnie w obowiązującym *mpzp* występują tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania czy obowiązującego *mpzp* ustalono standardy urbanistyczne w postaci: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

6) strefa gospodarcza (symbol SP)

Strefy te wyznaczono w pierwszej kolejności jako usankcjonowanie takowych przeznaczeń w obowiązujących oraz będących w fazie projektowej *mpzp*. Kolejnym krokiem było uwzględnienie wszystkich terenów o takim przeznaczeniu, które zidentyfikowano na podstawie wielu dowodów, m. in.: ewidencji gruntów i budynków, wizji lokalnej, inwentaryzacji urbanistycznej, dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, złożonych wniosków, współpracy z pracownikami urzędu gminy. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania czy obowiązującego *mpzp* ustalono standardy urbanistyczne w postaci: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

7) strefa produkcji rolniczej (symbol SR).

Strefy te wyznaczono jako usankcjonowanie wszystkich terenów o takim przeznaczeniu, które zidentyfikowano na podstawie wielu dowodów, m. in.: ewidencji gruntów i budynków, wizji lokalnej, inwentaryzacji urbanistycznej, dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, złożonych wniosków, współpracy z pracownikami urzędu gminy. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania czy obowiązującego *mpzp* ustalono standardy urbanistyczne w postaci: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

8) strefa infrastrukturalna (symbol SI).

Strefy te wyznaczono w pierwszej kolejności jako usankcjonowanie takowych przeznaczeń w obowiązujących *mpzp*. Kolejnym krokiem było uwzględnienie wszystkich terenów o takim przeznaczeniu, które zidentyfikowano na podstawie wielu dowodów, m. in.: ewidencji gruntów i budynków, wizji lokalnej, inwentaryzacji urbanistycznej, dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, złożonych wniosków, współpracy z pracownikami urzędu gminy. Liczne strefy infrastrukturalne wyznaczono na terenach wałów przeciwpowodziowych – zarówno istniejących, jak i projektowanych. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania czy obowiązującego *mpzp* ustalono standardy urbanistyczne w postaci: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

9) strefa zieleni i rekreacji (symbol SN).

Strefy te wyznaczono w pierwszej kolejności jako usankcjonowanie takowych przeznaczeń w obowiązujących *mpzp*. Kolejnym krokiem było uwzględnienie wszystkich terenów o takim przeznaczeniu, które zidentyfikowano na podstawie wielu dowodów, m. in.: ewidencji gruntów i budynków, wizji lokalnej, inwentaryzacji urbanistycznej, dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, złożonych wniosków, współpracy

z pracownikami urzędu gminy. W grupie tej znalazły się wszystkie działające na terenie gminy Głogów Rodzinne Ogrody Działkowe. Ponadto, do grupy tej zaliczono również tereny prywatnych ogrodów działkowych w obrębie Szczyglice. Wynika to głównie z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, który dla tych terenów wymusza funkcję: Tereny rekreacyjne. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania czy obowiązującego *mpzp* ustalono standardy urbanistyczne w postaci: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

10) strefa cmentarzy (symbol SC).

Strefy te wyznaczono jako usankcjonowanie wszystkich terenów o takim przeznaczeniu. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania czy obowiązującego *mpzp* ustalono standardy urbanistyczne w postaci: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

11) strefa otwarta (symbol SO).

Strefy te można podzielić na dwie grupy. Pierwsza jest to strefa zawierająca wyłącznie podstawowy profil funkcjonalny. Stanowi ona przeważającą część tego zbioru. Kolejna grupa to strefy otwarte zawierające podstawowy profil funkcjonalny poszerzony o profil dodatkowy w postaci terenów elektrowni słonecznych. Powierzchnia tej grupy stref wynosi łącznie ok. 549 ha, a największe takowe obszary zlokalizowane są w głównie w północnej części obrębu Serby, wschodniej i zachodniej części obrębu Borek-Zabornia.

12) strefa komunikacyjna (symbol SK).

Strefy te wyznaczono w pierwszej kolejności jako usankcjonowanie takowych przeznaczeń w obowiązujących *mpzp*. Kolejnym krokiem było uwzględnienie wszystkich terenów o takim przeznaczeniu, które zidentyfikowano za pomocą dostępnych danych źródłowych. Dla każdej strefy, gdzie występuje ruch samochodów, dopuszczono profil dodatkowy w postaci terenu drogi zbiorczej.