

**Część I**  
**Wstęp**

Spis treści:

<b>1. Wprowadzenie .....</b>	<b>- 2 -</b>
<b>2. Podstawa prawna opracowania.....</b>	<b>- 3 -</b>
<b>3. Cele przyjętego dokumentu .....</b>	<b>- 4 -</b>
<b>4. Ogólna charakterystyka gminy.....</b>	<b>- 5 -</b>

# 1. Wprowadzenie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, koordynującym działania samorządu lokalnego w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Studium jako wewnętrzny dokument władz samorządowych, zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu przestrzennym, nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także nie przesądza o użytkowaniu terenów. Ustalenia Studium zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie niniejszego dokumentu wynika ze zmiany polityki przestrzennej gminy, która jest wynikiem zmian w potrzebach mieszkańców oraz warunków ekonomiczno-gospodarczych.

Zmieniające się uwarunkowania formalne i przestrzenne jak również zmiany w przepisach odrębnych wpłynęły na potrzebę sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów. Na dzień przystąpienia do sporządzenia niniejszego dokumentu na terenie gminy Sulechów obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów, przyjęte uchwałą nr 0007.189.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lutego 2016 roku, zmienione uchwałami Rady Miejskiej w Sulechowie nr 0007.378.2017 z dnia 20 lipca 2017 r., nr 0007.125.2019 z dnia 16 lipca 2019 r., nr 0007.169.2019 z dnia 19 listopada 2019 r., nr 0007.254.2020 z dnia 15 września 2020 r., nr 0007.267.2020 z dnia 20 października 2020 r. oraz nr 0007.323.2021 z dnia 16 lutego 2021 r. Zgodnie z uchwałą nr 0007.70.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sulechów, obowiązujące Studium uznane zostało za częściowo nieaktualne oraz jako wymagające zaktualizowania w celu dostosowania do zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwarunkowaniach gminy, jak również dostosowaniu jego treści do obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych.

Wypełniając dyspozycje zawarte w uchwale nr 0007.266.2020 z dnia 20 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów, studium sporządzone zostało dla całego obszaru gminy w jej granicach administracyjnych.

Niniejsze Studium, zgodnie z art. 10 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, składa się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów składa się z czterech części:

- Część I – Wstęp zawiera informacje m.in. o zawartości dokumentu, jego roli i prawnej podstawie sporządzenia Studium, podstawowych celach dokumentu oraz ogólną charakterystykę gminy;
- Część II – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- Część III – Kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- Część IV – Synteza i uzasadnienie, zawierające kompleksową syntezę ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów oraz uzasadnienie objaśniające przyjęte w Studium rozwiązania.

Część graficzna studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów składa się z dwóch załączników graficznych:

- Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- Kierunki zagospodarowania przestrzennego,

które zostały opracowane na kopii mapy topograficznej.

Przy sporządzaniu Studium uwzględniono w szczególności:

- Zasady określone w "Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030", przyjętej uchwałą nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (M.P.2012.252),
- ustalenia „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego” przyjętego uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r.,
- ustalenia „Strategii Rozwoju Obszaru Funkcjonalnego Gmin Nadodrzańskich” przyjętej uchwałą nr 0007.141.2015 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 listopada 2015 r.,
- ustalenia „Programu Rewitalizacji Gminy Sulechów na lata 2016 – 2023” przyjętego uchwałą nr 0007.532.2018 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 czerwca 2018 r.,
- ustalenia "Strategii Rozwoju Gminy Sulechów na lata 2012 – 2022” przyjętej uchwałą nr 0007.177.2012 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 lutego 2012 r.

## **2. Podstawa prawna opracowania**

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu

projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 r., nr 118, poz. 1233).

Podstawą formalną sporządzenia niniejszego studium jest uchwała nr 0007.266.2020 z dnia 20 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów.

### **3. Cele przyjętego dokumentu**

Głównym celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Sulechów jest, poprzez rozpoznanie i diagnozę aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem, sformułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej gminy.

W tym celu określono:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej;
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej;

- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- obszary zdegradowane;
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie;
- granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

#### **4. Ogólna charakterystyka gminy**

Gmina Sulechów jest gminą miejsko-wiejską, położoną w środkowej części województwa lubuskiego, w powiecie zielonogórskim. Graniczy z gminami: Babimost, Czerwieńsk, Kargowa, Trzebiechów, Zielona Góra, Skąpe, Świebodzin, Szczaniec. W skład gminy wchodzi miasto Sulechów i 20 sołectw w tym: Sołectwo Cigacice obejmujące wieś Cigacice, Sołectwo Leśna Góra obejmujące wieś Leśna Góra, Sołectwo Górzynko obejmujące wieś Górzynko, Sołectwo Górki Małe obejmujące wieś Górki Małe, Sołectwo Nowy Świat obejmujące wieś Nowy Świat, Sołectwo Mozów obejmujące wieś Mozów i przysiółek Boryń, Sołectwo Kalsk obejmujące wieś Kalsk, Sołectwo Łęgowo obejmujące wieś Łęgowo, Sołectwo Karczyn obejmujące wieś Karczyn, Sołectwo Buków obejmujące wieś Buków i przysiółek Przygubiel, Sołectwo Okunin obejmujące wieś Okunin, Sołectwo Klępsk obejmujące wieś Klępsk i przysiółek Nowy Klępsk, Sołectwo Pomorsko oraz przysiółek Laskowo obejmujące wsie Pomorsko i Brzezina k. Pomorska, Sołectwo Brody obejmujące wieś Brody, Sołectwo Oblotne obejmujące wieś Oblotne, Sołectwo Krężoły obejmujące wieś Krężoły, Sołectwo Brzezina k. Sulechowa obejmujące wieś Brzezina k. Sulechowa, Sołectwo Kruszyna obejmujące wieś Kruszyna, Sołectwo Głogusz obejmujące wieś Głogusz, Sołectwo Kije obejmujące wieś Kije i przysiółek Szabliska.

- Powierzchnia gminy wynosi ok. 23 666 ha (wg danych GUS - BDL na 13 X 2021r.);
- Liczba mieszkańców wynosi ok. 26 540 osób (wg danych GUS - BDL na 13 X 2021r.)
- Średnia gęstość zaludnienia: ok. 112 mieszkańców/km<sup>2</sup> (wg danych GUS - BDL na 13 X 2021r.);
- Ruch kołowy - główne drogi:
  - droga krajowa nr S3, relacji Świnoujście – Sulechów – Jakuszyce,
  - droga krajowa nr 32, Granica państwa – Gubinek – Połupin – Zielona Góra – Sulechów – Wolsztyn – Stęszew,
  - droga wojewódzka nr 277, Sulechów – Skąpe przez Kije,

- droga wojewódzka nr 278, Krosno Odrzańskie – Szklarka Radnicka – Nietków – Brody – Pomorsko – Mozów – Sulechów – Kruszyna – Wschowa,
- droga wojewódzka nr 280, Zielona Góra – Płoty – Czerwieńsk – Brody,
- droga wojewódzka nr 281, Zielona Góra – Wysokie – Pomorsko,
- droga powiatowa nr 1174F, Mozów – Szabliska – Brzezcie – Bródki,
- droga powiatowa nr 1187F, Sulechów – Cigacice – Zawada – Zielona Góra,
- droga powiatowa nr 1195F, Kolesin – Karczyn,
- droga powiatowa nr 1198F, Laskowo – Rakowiec – Górki Małe – Cigacice – Radowice – Podlegórz – Trzebiechów,
- droga powiatowa nr 1201, Sulechów – Buków – Smardzewo,
- droga powiatowa nr 1202, Buków – Raków – Jeziory – Wityń,
- droga powiatowa nr 1203F, Buków – Łęgowo – Klępsk,
- droga powiatowa nr 1204F, Krężoły – Łęgowo – Karczyn – Smardzewo,
- droga powiatowa nr 1205F, Pomorsko – Brzezcie – Pałck – Niekarzyn – Kępsko,
- droga powiatowa nr 1206F, Łochowo – Kije – Gradowo – Przetocznicza,
- Ruch kolejowy: linia kolejowa nr 358 relacji Zbąszynek – Gubin, jest to linia o kategorii pierwszorzędnej, jednotorowa i zelektryfikowana o znaczeniu państwowym; występuje również linia 393 na trasie Cigacice – port Cigacice o znaczeniu miejscowym, nieelektryfikowana oraz linia nr 379 relacji Cigacice – Sulechów także o znaczeniu miejscowym.