

Część III

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Komentarz [AS1]: do decyzji, czy na wszystkich PU zrobić powyżej 500 kW. Jeżeli tak, do dodania obwódka na wszystkich terenach PU. Jak nie to zostaje tak jak jest w tekście

Spis treści:

1. Cele polityki przestrzennej gminy	- 4 -
2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	- 8 -
3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	- 11 -
3.1. MU – obszary zabudowy o charakterze miejskim	- 13 -
3.2. MZ – obszary zabudowy o charakterze wiejskim	- 14 -
3.3. MW – obszary zabudowy wielorodzinnej o charakterze wiejskim	- 14 -
3.4. U – obszary usług	- 15 -
3.5. UP – obszary usług publicznych	- 16 -
3.6. UC – obszary usług o powierzchni powyżej 2000 m ²	- 16 -
3.7. US – obszary usług sportu i rekreacji	- 17 -
3.8. PU – obszary produkcyjne i usługowe	- 17 -
3.9. PG – obszary i tereny górnicze	- 18 -
3.10. RU – obszary obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich	- 18 -
3.11. R – obszary rolnicze	- 18 -
3.12. ZD – obszary ogrodów działkowych	- 19 -
3.13. ZL – lasy	- 19 -
3.14. ZC – obszary cmentarzy	- 19 -
3.15. WS – obszary wód powierzchniowych śródlądowych	- 20 -
3.16. IT-E – obszary infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	- 20 -
3.17. IT-W – obszary infrastruktury technicznej - wodociągi	- 20 -
3.18. IT-T – obszary infrastruktury technicznej - telekomunikacja	- 21 -
3.19. IT-G – obszary infrastruktury technicznej - gazownictwo	- 21 -
3.20. IT-O – obszary infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami	- 21 -
3.21. KL – obszary komunikacji lotniczej	- 21 -
3.22. KK – obszary kolei	- 21 -
3.23. KK _n – obszary nieczynnej kolei	- 22 -
3.24. POF – obszary produkcji energii ze źródeł odnawialnych - elektrownie słoneczne	- 22 -
3.25. POB – obszary produkcji energii ze źródeł odnawialnych - biogazownie	- 23 -
3.26. S – droga klasy ekspresowej	- 23 -
3.27. GP – droga klasy głównej ruch przyśpieszonego	- 23 -
3.28. G – droga klasy głównej	- 24 -
3.29. Z – drogi klasy zbiorczej	- 24 -
4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	- 26 -
4.1. Podstawowe kierunki ochrony środowiska przyrodniczego	- 26 -
4.2. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych	- 27 -
4.2.1. Obszar chronionego krajobrazu „Krośnieńska Dolina Odry”	- 27 -
4.2.2. Obszar chronionego krajobrazu „Nowosolska Dolina Odry”	- 27 -
4.2.3. Obszar chronionego krajobrazu „Rynny Obrzycko-Obrzańskie”	- 27 -
4.2.4. Obszar Natura 2000 „Dolina Środkowej Odry” PLB080004	- 27 -
4.2.5. Obszar Natura 2000 „Krośnieńska Dolina Odry” PLH080028	- 28 -
4.2.6. Obszar Natura 2000 „Kargowskie Zakola Odry” PLH080012	- 28 -
4.2.7. Obszar Natura 2000 „Sulechów” PLH080043	- 28 -
4.2.8. Pomniki przyrody	- 28 -
4.2.9. Użytki ekologiczne	- 29 -

4.2.10.	Lasy ochronne	- 29 -
4.2.11.	Stanowiska roślin i zwierząt chronionych	- 29 -
4.2.12.	Udokumentowane złoża kopalin	- 29 -
4.2.13.	Udokumentowane główne zbiorniki wód podziemnych	- 30 -
4.3.	Obszary powiązań systemu ekologicznego	- 30 -
4.4.	Strefa ekotonowa	- 30 -
4.5.	Zasady ochrony środowiska i jego zasobów	- 30 -
4.6.	Zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	- 32 -
5.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	- 32 -
5.1.	Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską	- 32 -
5.2.	Wytyczne konserwatorskie:	- 33 -
5.2.1.	Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków	- 33 -
5.2.2.	Obiekty w ewidencji zabytków	- 33 -
5.2.3.	Strefa ochrony konserwatorskiej	- 34 -
5.2.4.	Stanowiska archeologiczne	- 35 -
5.2.5.	Pomnik historii	- 35 -
5.3.	Dobra kultury współczesnej	- 35 -
6.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	- 35 -
6.1.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji	- 35 -
6.1.1.	Podstawowy układ drogowy	- 36 -
6.1.2.	Uzupełniający układ drogowy	- 37 -
6.1.3.	Parkowanie i miejsca postojowe	- 37 -
6.1.4.	Ruch pieszny i rowerowy	- 38 -
6.1.5.	Komunikacja kolejowa	- 38 -
6.1.6.	Komunikacja wodna	- 39 -
6.2.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej	- 39 -
6.2.1.	Gospodarka wodno-ściekowa	- 39 -
6.2.2.	Zaopatrzenie w energię elektryczną	- 40 -
6.2.3.	Zaopatrzenie w gaz	- 41 -
6.2.4.	Telekomunikacja	- 41 -
6.2.5.	Gospodarka odpadami	- 41 -
6.2.6.	Zaopatrzenie w ciepło	- 41 -
7.	Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym	- 42 -
7.1.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	- 42 -
7.2.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów o których mowa w art. 48 ust. 1	- 42 -
8.	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 m² oraz obszary przestrzeni publicznej	- 44 -
8.1.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych	- 44 -
8.2.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości	- 45 -
8.3.	Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych	- 45 -
8.4.	Obszary przestrzeni publicznej	- 45 -
9.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	- 45 -
10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	- 46 -
11.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	- 47 -
11.1.	Obszary zagrożenia powodzią	- 47 -

11.2. Obszary osuwania się mas ziemnych	- 48 -
12. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny....	- 48 -
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej	- 49 -
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji..	- 49 -
15. Obszary zdegradowane.....	- 49 -
16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	- 49 -
17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
18. Granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.....	- 50 -

Spis tabel:

Tabela 1 Minimalna ilość miejsc postojowych w zależności od funkcji terenu.....	- 37 -
---	--------

1. Cele polityki przestrzennej gminy

Misją rozwoju gminy Sulechów, zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Sulechów na lata 2012-2022¹ jest dbałość o dynamiczny rozwój gospodarczy, realizacja polityki zrównoważonego rozwoju społecznego obszarów wiejskich i miejskich, rozwijanie tożsamości regionalnej i narodowej mieszkańców, ochrona środowiska przyrodniczego oraz rozwijanie turystyki. Celami strategicznymi zmierzającymi do realizacji założonej wizji rozwoju są:

- 1) Przyciągnięcie na teren gminy inwestorów, rozwinięcie mechanizmów polityki progospodarczej oraz stworzenie atrakcyjnej oferty inwestowania i prowadzenia działalności na terenie gminy:
 - przyciąganie do gminy inwestorów polskich i zagranicznych,
 - rozwój mechanizmów polityki progospodarczej,
 - podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej gminy poprzez uzbrojenie terenów, promocję gospodarczą,
 - poprawa warunków przestrzennych, infrastrukturalnych i prawno-administracyjnych dla rozwoju przedsiębiorstw,
- 2) Podniesienie kwalifikacji mieszkańców gminy:
 - zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy poprzez dostarczanie wysoko wykwalifikowanych pracowników,
 - zmniejszenie bezrobocia wśród mieszkańców poprzez kształcenie na kierunkach dostosowanych do potrzeb rynku pracy,
 - poprawa jakości życia mieszkańców dzięki dostępności szerokiej oferty edukacyjnej,
 - tworzenie warunków dla rozwoju kapitału ludzkiego,
 - podnoszenie rangi szkolnictwa zawodowego,
 - poprawa poziomu i jakości kształcenia w placówkach oświatowych na obszarze gminy,
 - osiągnięcie wysokiej zdawalności egzaminów zewnętrznych absolwentów,
 - stworzenie warunków rozwoju dla uczniów szczególnie uzdolnionych,
 - tworzenie warunków dla podnoszenia umiejętności zawodowych nauczycieli oraz systemu motywacji w celu uzyskania lepszych efektów pracy,
- 3) Kanalizacja gminy:
 - pełna kanalizacja gminy,
 - budowa i modernizacja kanalizacji deszczowej na terenach zabudowanych gminy Sulechów,
 - poprawa infrastruktury na obszarach wiejskich,

¹ Uchwała nr 0007.177.2012 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 lutego 2012 r.

- 4) Rozwój form opieki nad dziećmi w wieku 1-5:
 - zabezpieczenie w gminie opieki nad najmłodszymi dziećmi,
- 5) Rozwój mieszkalnictwa, w tym socjalnego:
 - zwiększenie atrakcyjności gminy Sulechów jako miejsca do zamieszkania,
 - poprawa warunków mieszkaniowych w gminie,
 - zwiększenie dostępności mieszkań dla najuboższych,
 - tworzenie warunków dla rozwoju mieszkalnictwa odpowiadającego zróżnicowanym potrzebom mieszkańców gminy,
- 6) Rozwój gospodarki odpadami, maksymalizacja wykorzystania energii odnawialnej w gospodarce komunalnej oraz w gospodarstwach domowych i przedsiębiorstwach:
 - podnoszenie świadomości ekologicznej społeczeństwa,
 - zapewnienie funkcjonowania zrównoważonego systemu gospodarki odpadami,
 - rozwiązanie problemu gospodarki odpadami niebezpiecznymi,
 - ekologiczne i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska i odpadami,
 - tworzenie warunków dla utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - dywersyfikacja źródeł energii,
 - rozwój energetyki na obszarze gminy,
 - kompletne oświetlenie drogowe gminy,
 - stosowanie w gminie odnawialnych źródeł energii,
- 7) Budowa i finansowanie infrastruktury zabezpieczającej przed powodzią i innymi zdarzeniami kryzysowymi:
 - odbudowa i/lub modernizacja rzek i kanałów na terenie gminy Sulechów,
 - odbudowa urządzeń melioracji szczegółowych na terenach użytkowanych rolniczo w gminie Sulechów,
 - budowa, odbudowa lub modernizacja zbiorników wodnych na terenie gminy Sulechów,
 - modernizacja wałów odrzańskich w Brodach, Pomorsku i Leśnej Górze,
 - poprawa bezpieczeństwa powodziowego,
- 8) Rozwój współpracy na szczeblu samorządowym oraz wsparcie współpracy w sektorze gospodarczym:
 - wzmocnienie znaczenia gminy Sulechów w regionie,
 - tworzenie sieci współpracy na rzecz rozwoju regionu,
 - wspólna promocja marketingowa. odbudowa i/lub modernizacja rzek i kanałów na terenie gminy Sulechów,

- 9) Rozwój infrastruktury turystycznej poprzez budowę ścieżek rowerowych, infrastruktury nadodrzańskiej, promocję turystyczną oraz ochronę i wykorzystanie dziedzictwa kulturowego do celów turystycznych:
- rozwój i popularyzacja turystyki pieszej i rowerowej na terenie gminy, powiatu, województwa,
 - wzbogacenie oferty rekreacyjnej i sportowej dla mieszkańców i przyjezdnych,
 - poprawa infrastruktury społecznej na obszarach wiejskich,
 - rozwój sportu i rekreacji, oferty wypoczynkowej wśród mieszkańców gminy Sulechów, powiatu i województwa,
 - poprawa oferty kulturalnej dla młodych mieszkańców gminy,
 - lepsze wykorzystanie zasobów naturalnych i rozwijanie infrastruktury służącej uprawianiu turystyki wodnej,
- 10) Budowa infrastruktury pod jednostkę wojskową, w tym rozwój budownictwa mieszkaniowego oraz komunikacji:
- wzmocnienie pozycji gminy Sulechów w regionie,
- 11) Przygotowanie, wypromowanie i wdrożenie oferty kulturalnej i sportowej z wykorzystaniem obecnej bazy:
- popularyzacja sportu i aktywnego spędzania wolnego czasu,
 - powszechny dostęp do oferty kulturalnej oraz tworzenie warunków do aktywnego korzystania z niej przez mieszkańców,
 - organizacja imprez i wydarzeń kulturalnych o znaczeniu ponadlokalnym, w tym nowych, budujących atrakcyjny wizerunek gminy i regionu,
 - budowanie i kreowanie tożsamości w związku z tradycją i dziedzictwem kulturowym, umacnianie więzi i identyfikacji mieszkańców z gminą oraz regionem,
 - zwiększenie dostępności biblioteki dla czytelników w różnym wieku,
- 12) Rozwój monitoringu miejskiego w miejscach wrażliwych:
- ograniczenie przestępczości,
 - wzrost skuteczności działań w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców,
- 13) Poprawa infrastruktury dla osób niepełnosprawnych:
- niwelowanie barier w obiektach miejskich i przestrzeni gminy oraz w komunikowaniu się osób niepełnosprawnych;
 - podejmowanie działań w kierunku wyrównania szans osób niepełnosprawnych do edukacji na wszystkich poziomach oraz dostępu do dóbr kultury, rekreacji, sportu i turystyki.

Ze względu na lokalizację gminy Sulechów przyjęto również zadania strategiczne ze Strategii Rozwoju Obszaru Funkcjonalnego Gmin Nadodrzańskich², są nimi:

- 1) ochrona naturalnych walorów środowiska geograficzno-przyrodniczego,
- 2) doskonalenie oferty rekreacyjno-wypoczynkowej dla mieszkańców gmin,
- 3) doskonalenie oferty turystyczno-rekreacyjnej dla gości z zewnątrz i mieszkańców gmin,
- 4) zapewnienie dostępności komunikacyjnej do obiektów rekreacyjnych i turystycznych.

Ze względu na przynależność gminy Sulechów do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Zielona Góra przyjęto również cele strategiczne ze Strategii Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Obszaru Funkcjonalnego Miasto Zielona Góra, są nimi:

- 1) Wysoki poziom wewnętrznej integracji MOF i wsparcie powiązań interregionalnych,
- 2) Zrównoważony rozwój i ochrona zasobów przyrodniczych i kulturowych,
- 3) Poprawa społecznej spójności MOF ZG,
- 4) Rozwój sektora MŚP i innowacyjności motorami wzrostu gospodarczego obszaru funkcjonalnego.

Przy sporządzaniu Studium uwzględniono w szczególności:

- Zasady określone w "Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030",
- Ustalenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Ustalenia wynikające z obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sulechów,
- Ustaleń obowiązującego „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego”,
- Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030,
- Strategii Rozwoju Powiatu Zielonogórskiego na lata 2014-2022,
- Strategii Rozwoju Obszaru Funkcjonalnego Gmin Nadodrzańskich,
- Strategii Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Obszaru Funkcjonalnego Miasto Zielona Góra,
- Strategii rozwoju Gminy Sulechów na lata 2012 – 2022.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym dokumentem dla władz samorządowych gminy, na podstawie, którego powinna być prowadzona polityka i strategia działań, przede wszystkim w sferze zagospodarowania

² Uchwała nr 0007.141.2015 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 listopada 2015 r.

przestrzennego, a także w sferze społeczno-gospodarczej i ekologicznej, które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej i układu funkcjonalno-przestrzennego. W przypadku istotnych zmian uwarunkowań lub dokonania znaczących odstępstw od ustaleń niniejszego Studium, należy przystąpić do kolejnych jego aktualizacji.

2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Kierunki rozwoju przestrzennego gminy wskazano w oparciu o:

- aktualny stan zagospodarowania;
- obowiązujące Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego;
- warunki fizjograficzne;
- warunki dostępności komunikacyjnej;
- konieczność ochrony wartości środowiska przyrodniczego;
- konieczność ochrony wartości środowiska kulturowego oraz ochrony krajobrazu;
- rejon występowania gleb najsłabszych oraz zdegradowanych (ograniczenie inwestowania na glebach o wysokich klasach bonitacyjnych);
- rejon największego zainteresowania inwestorów.

Z uwagi na uwarunkowania środowiska, uwarunkowania społeczno – demograficzne i pełnione przez nie funkcje, jak również przeprowadzone analizy (ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, demograficzne), przy uwzględnieniu możliwości budżetowych gminy Sulechów, proponowane zmiany koncentrują się przede wszystkim w następujących kierunkach:

- wielofunkcyjny rozwój miasta poprzez wzbogacenie tkanki miejskiej o tereny usługowe, w tym usług sportu i rekreacji,
- wielofunkcyjny rozwój wsi, ze szczególnym uwzględnieniem zmian jakościowych i możliwości wprowadzenia funkcji związanych zarówno z aktywnością gospodarczą jak i rekreacją i turystyką,
- rozwój wiejskich ośrodków usługowych, zapewniając tym samym lepszy dostęp mieszkańców do podstawowych usług, poprzez skrócenie dystansu,
- polepszenie standardu życia mieszkańców gminy, m.in. poprzez systematyczne polepszanie warunków mieszkaniowych, zapewnienie większej ilości miejsc pracy, stopniowe podnoszenie jakości i zakresu usług, w tym usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem,

- rozwój terenów inwestycyjnych oraz lokalizacja nowych terenów inwestycyjnych w najkorzystniejszych rejonach miasta i terenów wiejskich, wykorzystanie potencjału lokalizacyjnego,
- ochrona obszarów cennych przyrodniczo i otwartych przed zainwestowaniem,
- ochrona dziedzictwa kulturowego, w tym układów ruralistycznych i charakterystycznych cech zabudowy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem kierunkowym, określającym kierunki rozwoju gminy na kolejne 30 lat, tj. na lata 2021 - 2051. Wyznaczone obszary lokalizowania poszczególnych funkcji w tymże dokumencie określają kierunek rozwoju, a w swoich granicach mieszczą nie tylko wskazaną funkcję zabudowy, ale również elementy niezbędne do funkcjonowania takiego terenu, tj. przede wszystkim obszary związane z komunikacją (drogi, parkingi i garaże, ciągi piesze, miejsca postojowe stałe i czasowe itp.), jak również różnego rodzaju tereny zielone (skwery, parki, place zabaw dla dzieci, ogrody dziecięce, tereny wypoczynku osiedlowego, zieleń niska i wysoka) oraz infrastrukturę techniczną niezbędną do funkcjonowania tego terenu.

Dla każdego obszaru wyznaczonego w studium został określony katalog przeznaczeń. Należy zatem przyjąć, że obszary oznaczone na rysunku "kierunków" stanowią tzw. "tereny brutto" danej jednostki wraz z elementami towarzyszącymi, o których mowa powyżej. Szczegółowy podział w ramach danego obszaru na poszczególne przeznaczenia następuje w drodze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszary wskazane w studium, uwzględniają bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w części dotyczącej uwarunkowań, przy jednoczesnym uwzględnieniu:

- lokalizacji urzędzeń, obiektów i terenów towarzyszących danej funkcji (tzw. teren brutto),
- przeciętnych wskaźników urbanistycznych przyjętych dla poszczególnych terenów,
- kierunków rozwoju miasta opisanych w początkowej części niniejszego rozdziału,
- perspektywy 30 lat, dla których został przewidziany rozwój gminy w niniejszym studium, tj. okres od 2020 r. do 2050 r.,
- niepewności procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania do wyników analizy nie więcej niż o 30%.

Kierunki oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów zostały opracowane przy uwzględnieniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w części dotyczącej uwarunkowań. Na potrzeby bilansowania przyjęto, iż wskaźniki określone w studium mają charakter wartości granicznych, które powinny być ustalane w skrajnych przypadkach. Posługiwano się wartością przeciętną, a przeciętne wartości poszczególnych wskaźników powinny być niższe/wyższe, w zależności od charakteru danego wskaźnika, tj. jeżeli wskaźnik określa wartość maksymalną, to przeciętna wartość tego

wskaźnika będzie niższa, a jeżeli wskaźnik określa wartość minimalną, to przeciętna wartość tego wskaźnika będzie wyższa. Nie przyjmowano do obliczeń bilansowych granicznych wartości wskaźników urbanistycznych, ustalonych w części "kierunki".

Dla zabudowy mieszkaniowej, funkcji usługowych i aktywności gospodarczej, ponieważ zgodnie ze sporządzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę w perspektywie 30 lat na terenie gminy Sulechów maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, funkcji usługowych i aktywności gospodarczej (brak takiego zapotrzebowania) jest mniejsze od powierzchni użytkowej zabudowy, ma zastosowanie art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W kierunkach zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem obszarów położonych w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych, jak również przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę.

Pozostałe funkcje terenu, na których możliwa jest zabudowa, zgodnie z ustaleniami studium pełnią funkcję uzupełniającą w stosunku do wyżej wymienionych. Zostały wyznaczone na podstawie przepisów prawa, innych istotnych dokumentów stanowiących o zasadach funkcjonowania danego terenu oraz w oparciu o dodatkowe analizy wykonywane w indywidualnych przypadkach.

W Studium określono rejony lokalizowania poszczególnych funkcji:

- **MU** – obszary zabudowy o charakterze miejskim
- **MZ** – obszary zabudowy o charakterze wiejskim
- **MW** – obszary zabudowy wielorodzinnej o charakterze wiejskim
- **U** – obszary usług
- **UP** - obszary usług publicznych
- **UC** - obszary usług o powierzchni powyżej 2000 m²
- **US** – obszary usług sportu i rekreacji
- **PU** – obszary produkcyjne i usługowe
- **PG** – obszary i tereny górnicze
- **RU** – obszary obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich
- **R** – obszary rolnicze
- **ZD** – obszary ogrodów działkowych
- **ZL** – lasy
- **ZC** – obszary cmentarzy
- **WS** – obszary wód powierzchniowych śródlądowych

- **IT-E** – obszary infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- **IT-W** – obszary infrastruktury technicznej - wodociągi
- **T** – obszary infrastruktury technicznej - telekomunikacja
- **IT-G** – obszary infrastruktury technicznej - gazownictwo
- **IT-O** – obszary infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami
- **KL** – obszary komunikacji lotniczej
- **KK** – obszary kolei
- **KKn** – obszary nieczynnej kolei
- **POF** – obszary produkcji energii ze źródeł odnawialnych - elektrownie słoneczne
- **POB** – obszary produkcji energii ze źródeł odnawialnych - biogazownie
- **S** – droga klasy ekspresowej
- **GP** – droga klasy głównej ruch przyśpieszonego
- **G** – droga klasy głównej
- **Z** – drogi klasy zbiorczej

W studium nie zawarto ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w części dot. audytu) ze względu na brak obowiązującego audytu krajobrazowego.

3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

Przyjęte w Studium kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wiążą się z określonymi standardami urbanistycznymi, stanowiącymi miarę jakości przestrzeni otwartej i zurbanizowanej. Określone w Studium parametry i wskaźniki urbanistyczne stanowią wartości nieprzekraczalne. Zaleca się, aby jako wytyczną dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjmować parametry i wskaźniki urbanistyczne większe w zakresie wielkości działek budowlanych oraz powierzchni biologicznie czynnej i mniejsze w zakresie intensywności wykorzystania terenu.

Użyte w niniejszym Studium określenia i pojęcia, na potrzeby niniejszego dokumentu należy rozumieć w następujący sposób:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć ciągi piesze, miejsca postojowe stałe i czasowe, parkingi, urządzenia budowlane, budynki gospodarcze i higieniczno-sanitarne oraz obiekty małej architektury;
- 2) zieleń - należy przez to rozumieć skwery, parki, place zabaw dla dzieci, boiska, ogrody dziecięce, tereny wypoczynku osiedlowego, zieleń niska i wysoka;

- 3) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1,0 m;
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody, urządzenia i obiekty wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne i inne niezbędne do obsługi terenu;
- 5) usługi komercyjne – należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, nastawione na zysk;
- 6) usługi publiczne - należy przez to rozumieć usługi administracji, bezpieczeństwa publicznego, sakralne, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, nauki, opiekuńczo-wychowawcze oraz domów pomocy społecznej i inne;
- 7) usługi turystyki - hotele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, apartamenty na wynajem, campingi, budynki rekreacji indywidualnej oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym.

Ze względu na skalę opracowania rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę zasięgu poszczególnych funkcji do granic własności nieruchomości oraz ze względu na uwarunkowania lokalne, jak również dopuszczalna jest korekta parametrów i wskaźników urbanistycznych, zgodnie z klauzulami generalnymi zawartymi na **stronie 25** niniejszego opracowania. Dla terenów, dla których uchwalone są akty prawa miejscowego dopuszcza się zachowanie wszelkich parametrów określonych w ww. aktach oraz dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania o parametrach wyznaczonych w dokumentach planistycznych. Należy jednak zaznaczyć, iż zainwestowanie powinno uwzględniać wszelkie zasady i ograniczenia wynikające z aktualnych przepisów prawa, a w szczególności z zakresu:

- ochrony środowiska i przyrody,
- ochrony zabytków, dziedzictwa kulturowego,
- ochrony przeciwpowodziowej,
- infrastruktury technicznej,
- systemów komunikacji drogowej, kolejowej,
- przeszkód lotniczych.

Studium przyjmuje następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz użytkowania terenów dla poszczególnych funkcji:

3.1. MU – obszary zabudowy o charakterze miejskim

Obszar wielofunkcyjnego miejskiego ośrodka usługowego rozumiany jako: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa w tym: usług publicznych, komercyjnych, usług turystyki oraz rzemiosło wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią.

Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny sportu i rekreacji i nieuciążliwą produkcję.

Poszczególne funkcje terenu mogą być realizowane na poszczególnych działkach i terenach niezależnie od siebie.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) zaleca się dostosowanie charakteru usług do rangi centrum miasta i historycznej zabudowy;
- 3) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków;
- 4) zaleca się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 5) wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowo-usługowych; uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z tymi przepisami.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 3,0, dla działek zabudowanych istniejącą zabudową, których powierzchnia zabudowy wynosi więcej niż 90%, dopuszcza się intensywność zabudowy do 5,0;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 16 m z wyłączeniem dominant architektonicznych np. wież kościelnych oraz za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki, dla działek zabudowanych istniejącą zabudową, których powierzchnia zabudowy wynosi więcej niż 90%, dopuszcza się powierzchnię zabudowy równą lub mniejszą 100%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej, dla działek zabudowanych istniejącą zabudową, których powierzchnia zabudowy wynosi więcej niż 90%, dopuszcza się mniejszą powierzchnię biologicznie czynną.

3.2. MZ – obszary zabudowy o charakterze wiejskim

Obszary istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług w tym usług publicznych i usług komercyjnych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zagrodową, rekreacji indywidualnej, tereny sportu i rekreacji, nieuciążliwą produkcję.

Poszczególne funkcje terenu mogą być realizowane na poszczególnych działkach i terenach niezależnie od siebie.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 3) zaleca się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 4) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 6) wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowo-usługowych; uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z tymi przepisami.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z wyłączeniem dominant architektonicznych np. wież kościelnych oraz za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej dopuszcza się powierzchnię zabudowy nie większą niż 70%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy usługowej dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10%.

3.3. MW – obszary zabudowy wielorodzinnnej o charakterze wiejskim

Obszary istniejącej oraz projektowanej zabudowy wielorodzinnnej wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi, tereny sportu i rekreacji oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Poszczególne funkcje terenu mogą być realizowane na poszczególnych działkach i terenach niezależnie od siebie.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 3) zaleca się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 4) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 5) wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowo-usługowych; uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z tymi przepisami.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 2,5;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 16 m;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej; dla parkingów dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej.

3.4. U – obszary usług

Obszary istniejących i projektowanych usług komercyjnych wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) dopuszcza się lokalizację parkingów;
- 3) obowiązuje wydzielenie w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 4) dopuszcza się usługi publiczne,
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji paliw.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla nowej zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 2,0;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

3.5. UP - obszary usług publicznych

Obszary istniejących i projektowanych ważniejszych podstawowych i ponadpodstawowych usług publicznych na wydzielonych działkach związanych z: administracją, szkolnictwem, oświatą i wychowaniem, sportem i rekreacją, porządkiem publicznym, kulturą i sztuką, opieką zdrowotną i ratownictwem medycznym, obiekty związane z zaspokajaniem potrzeb religijnych, takie jak świątynie, domy parafialne i klasztory, kaplice oraz siedziby wspólnot wyznaniowych i inne wraz z towarzyszącą zabudową mieszkaniową (z zastrzeżeniem, iż zabudowa mieszkaniowa nie może występować samodzielnie) oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa,
- 2) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych związanych bezpośrednio lub pośrednio z rodzajem usług publicznych,
- 3) obowiązuje wydzielenie w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 2,0;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;
- 3) dopuszcza się dominanty przestrzenne (wieże kościelne i widokowe) o wysokości nie większej niż 25 m;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

3.6. UC - obszary usług o powierzchni powyżej 2000 m²

Obszary projektowanych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m², usług publicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 16 m,

- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki lub terenu, przy czym dla zabudowy usług publicznych nie mniejsza niż 15% powierzchni działki lub terenu.

3.7. US – obszary usług sportu i rekreacji

Obszary istniejących oraz projektowanych usług sportu i rekreacji wraz z niezbędnymi obiektami administracyjnymi i gospodarczymi, urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi nieuciążliwe.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących obowiązuje wydzielenie w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 15% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.

3.8. PU – obszary produkcyjne i usługowe

Obszary istniejącej i projektowanej aktywności gospodarczej – obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług komercyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią.

Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi sportu i rekreacji oraz lokale mieszkalne dla właścicieli, wbudowane w budynki o funkcji podstawowej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje wydzielenie w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 2) dopuszcza się lokalizację parkingów;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji paliw;
- 4) dopuszcza się wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej, który minimalizowałby negatywne oddziaływanie wzdłuż granic terenu.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 2,0;

- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki lub terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3.9. PG – obszary i tereny górnicze

Obszary istniejących i projektowanych terenów i obszarów górniczych wraz z niezbędnymi obiektami, urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami i zielenią. Po zakończeniu procesu eksploatacyjnego należy zrehabilitować teren, zgodnie z przepisem odrębnymi i ustaleniami planu miejscowego.

Dopuszcza się przeznaczenie dotychczasowe.

Dopuszcza się wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej, który minimalizowałby negatywne oddziaływanie wzdłuż granic terenu.

3.10. RU – obszary obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich

Obszary istniejącej i projektowanej obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich wraz z urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizowania ferm zwierząt futerkowych;
- 2) obowiązuje wydzielenie w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 3) dopuszcza się wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej, który minimalizowałby negatywne oddziaływanie wzdłuż granic terenu.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

3.11. R – obszary rolnicze

Istniejące obszary rolnicze rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z wyłączeniem ogrodów działkowych.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) tereny wyłączone z nowej zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;

- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania, w tym przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizowania ferm zwierząt futerkowych;
- 4) dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych, w szczególności na gruntach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach o niskiej bonitacji oraz w wąwozach, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) zalesianie gruntów rolnych dopuszcza się wyłącznie poza obszarem międzywala;
- 6) dla terenów objętych użytkami ekologicznymi obowiązuje priorytet działań zmierzających do zachowania w niezmienionym stanie przedmiotu ochrony.

3.12. ZD – obszary ogrodów działkowych

Obszary ogrodów działkowych, rozumianych zgodnie z przepisami ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie wyżej niż 5 m;
- 2) pozostałe zagospodarowanie zgodnie z przepisami dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych.

3.13. ZL – lasy

Obszary istniejących lasów rozumianych zgodnie z przepisami ustawy o lasach.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) tereny wyłączone z zabudowy kubaturowej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się na drogach leśnych trasy rowerowe.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 75% powierzchni działki lub terenu;
- 3) dopuszcza się na drogach leśnych trasy rowerowe;
- 4) dla terenów objętych użytkami ekologicznymi obowiązuje priorytet działań zmierzających do zachowania w niezmienionym stanie przedmiotu ochrony.

3.14. ZC – obszary cmentarzy

Istniejące cmentarze, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przewiduje się zmiany funkcji.

W strefie sanitarnej 50 i 150 metrów od cmentarzy obowiązują przepisy odrębne. Na terenie cmentarzy dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak:

kaplice, domy pogrzebowe, kolumbaria oraz obiektów w postaci usług handlu detalicznego pod warunkiem nie występowania tych usług samodzielnie na działce budowlanej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej w formie drzew i krzewów o głębokim systemie korzeniowym, celem obniżenia ilości infiltrującej wody.

3.15. WS – obszary wód powierzchniowych śródlądowych

Obszary wód powierzchniowych śródlądowych rozumianych zgodnie z przepisami Prawa wodnego wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i drogami.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację i przebudowę urządzeń hydrotechnicznych, melioracyjnych, zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
- 2) dopuszcza się usługi związane z rekreacją i turystyką (bez zabudowy kubaturowej);
- 3) ustala się dla terenów przylegających do wód prowadzonych otwartymi korytami konieczność zachowania po obu stronach brzegów stref o szerokości min. 5 m umożliwiających przeprowadzenie prac konserwacyjnych i przebudowy.

3.16. IT-E – obszary infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

Obszary istniejących i projektowanych obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną wraz z niezbędnymi obiektami administracyjnymi i gospodarczymi, urządzeniami towarzyszącymi i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m z wyłączeniem obiektów technologicznych;
- 2) pozostałe zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

3.17. IT-W – obszary infrastruktury technicznej - wodociągi

Obszary istniejących i projektowanych obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę wraz z niezbędnymi obiektami administracyjnymi i gospodarczymi, urządzeniami towarzyszącymi i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 2) pozostałe zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

3.18. T – obszary infrastruktury technicznej - telekomunikacja

Obszary istniejących i projektowanych obiektów i urządzeń związanych z telekomunikacją wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

3.19. IT-G – obszary infrastruktury technicznej - gazownictwo

Obszary projektowanych urządzeń gazowniczych wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 4 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 2) pozostałe zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

3.20. IT-O – obszary infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami

Obszary istniejącej i projektowanej zabudowy związanej z gospodarowaniem odpadami.

Dopuszcza się produkcję, w tym związaną z produkcją peletu.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: objekty administracyjne i gospodarcze, objekty i urządzenia towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

3.21. KL – obszary komunikacji lotniczej

Obszary istniejących i projektowanych obszarów komunikacji lotniczej związanych z lądowiskiem dla helikopterów sanitarnych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

3.22. KK – obszary kolei

Istniejące obszary komunikacji kolejowej, na których zlokalizowano infrastrukturę kolejową, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 16 m,
- 2) dopuszcza się budowę obiektów radiotelekomunikacyjnych do wysokości 50 m,

- 3) zaleca się wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej, który minimalizowałby negatywne oddziaływanie wzdłuż granic terenu kolejowego.

3.23. KKn – obszary nieczynnej kolei

Obszary komunikacji kolejowej, które utraciły pierwotne funkcje, na których zlokalizowane są nieużytkowane obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego takie jak: dworce i przystanki kolejowe, torowiska, bocznice kolejowe, drogi i obiekty inżynierskie.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzenie funkcji zgodnej z sąsiadującym przeznaczeniem terenu;
- 2) dopuszcza się ciągi piesze i trasy rowerowe;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie usług turystycznych;
- 4) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) w przypadku wprowadzenia funkcji zgodnej z sąsiadującym przeznaczeniem terenu zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zgodne z wprowadzanym przeznaczeniem.

3.24. POF – obszary produkcji energii ze źródeł odnawialnych - elektrownie słoneczne

Obszary projektowanych obszarów produkcji energii ze źródeł odnawialnych, na których dopuszcza się lokalizację ogniw fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 500 kW, zarówno pojedynczych jak i w formie farm fotowoltaicznych.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: tereny wyłączone z nowej zabudowy kubaturowej za wyjątkiem budynków niezbędnych do obsługi ogniw fotowoltaicznych i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.

Granica projektowanego obszaru tożsama jest z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniu znaczącego oddziaływania na środowisko.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- 4) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych).

3.25. POB – obszary produkcji energii ze źródeł odnawialnych - biogazownie

Obszary projektowanych obszarów obszary produkcji energii ze źródeł odnawialnych, na których dopuszcza się lokalizację biogazowni, w tym o mocy powyżej 500 kW.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: tereny wyłączone z nowej zabudowy kubaturowej za wyjątkiem budynków niezbędnych do obsługi biogazowni i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.

Granica projektowanego obszaru tożsama jest z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniu znaczącego oddziaływania na środowisko.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- 4) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych).

3.26. S – droga klasy ekspresowej

Istniejąca droga publiczna klasy ekspresowej.

Zasady zagospodarowania terenu:

parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.27. GP – droga klasy głównej ruch przyśpieszonego

Istniejące i projektowane drogi klasy głównej ruchu przyśpieszonego.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę przebiegu wyznaczonych na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego dróg zgodnie z warunkami technicznymi oraz do granic własności nieruchomości jak również ze względu na uwarunkowania lokalne oraz wydane decyzje lokalizacyjne;
- 3) dla ruchu rowerowego wzdłuż dróg klasy głównej zaleca się wydzielenie ruchu rowerowego poza pas drogowy, zwłaszcza poza obszarami zabudowy, z uwagi na głównie tranzytową funkcję tych dróg, ich znaczne obciążenie ruchem i zapewnienie bezpieczeństwa ruchu. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wyznaczanie tras ruchu rowerowego w obrębie pasa drogowego, za zgodą zarządcy drogi.

3.28. G – droga klasy głównej

Istniejące i projektowane drogi klasy głównej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę przebiegu wyznaczonych na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego dróg zgodnie z warunkami technicznymi oraz do granic własności nieruchomości jak również ze względu na uwarunkowania lokalne oraz wydane decyzje lokalizacyjne;
- 3) dla ruchu rowerowego wzdłuż dróg klasy głównej zaleca się wydzielenie ruchu rowerowego poza pas drogowy, zwłaszcza poza obszarami zabudowy, z uwagi na głównie tranzytową funkcję tych dróg, ich znaczne obciążenie ruchem i zapewnienie bezpieczeństwa ruchu. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wyznaczanie tras ruchu rowerowego w obrębie pasa drogowego, za zgodą zarządcy drogi.

3.29. Z – drogi klasy zbiorczej

Istniejące i projektowane drogi klasy zbiorczej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi
- 2) dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę przebiegu wyznaczonych na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego dróg zgodnie z warunkami technicznymi oraz do granic własności nieruchomości jak również ze względu na uwarunkowania lokalne oraz wydane decyzje lokalizacyjne;
- 3) dla ruchu rowerowego wzdłuż dróg klasy głównej zaleca się wydzielenie ruchu rowerowego poza pas drogowy, zwłaszcza poza obszarami zabudowy, z uwagi na głównie tranzytową funkcję tych dróg, ich znaczne obciążenie ruchem i zapewnienie bezpieczeństwa ruchu. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wyznaczanie tras ruchu rowerowego w obrębie pasa drogowego, za zgodą zarządcy drogi.

**Klauzule generalne „Kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy
oraz w przeznaczeniu terenów”.**

1. Dokładny przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu winien zostać ustalony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych opracowań szczegółowych (dopuszcza się korektę granic obszarów wyznaczonych w studium max. o 20 m w terenie).
2. Przebieg dróg oznaczonych na rysunku STUDIUM – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO należy traktować, jako obowiązujący w zakresie parametrów, dopuszcza się korekty przebiegu wynikające z warunków technicznych.
3. Podane parametry techniczne dróg i ulic należy traktować, jako docelowe, dopuszcza się uwzględnienie istniejącego zainwestowania, jako powodu nie zachowania parametrów na całym ciągu drogi, dopuszcza się obniżenie lub podwyższenie klasy technicznej.
4. Każdy teren należy traktować, jako wielofunkcyjny z przewagą jednej funkcji traktowanej, jako wiodąca.
5. Za zgodne z ustaleniami Studium uważa się ponadto:
 - zalesienie terenów rolnych niewskazanych w Studium do zalesienia, z zastrzeżeniem tiret czwarte;
 - wprowadzenie zieleni przydrożnej i śródpolnej na terenach rolnych, z zastrzeżeniem tiret czwarte;
 - wprowadzenie zieleni w każdym terenie, z zastrzeżeniem tiret czwarte;
 - klauzule dopuszcza się wyłącznie poza obszarem międzywala;
 - uzupełnienie układu drogowego o drogi niewskazane na rysunku studium (publiczne i wewnętrzne);
 - realizację urządzeń służących zapobieganiu klęsce powodzi i urządzeń melioracyjnych, prowadzących do nawodnienia lub odwodnienia gruntów rolnych i odprowadzania wód deszczowych z terenów zainwestowania;
 - realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w każdym terenie pod warunkiem braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem oraz przepisami odrębnymi;
 - realizację usług agroturystycznych we wsiach oraz na terenach zabudowy związanej z działalnością rolniczą;
 - istniejące zagospodarowanie i dotychczasowe przeznaczenie lub przeznaczenie wynikające z obowiązującego mpzp.
6. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne określone w rozdziale 3 dla poszczególnych funkcji nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem obszarów infrastruktury technicznej.

4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

4.1. Podstawowe kierunki ochrony środowiska przyrodniczego

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w politykach, planach, strategiach lub programach dotyczących gospodarki przestrzennej należy uwzględniać zasady ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z powyższą zasadą zakłada się, że rozwój społeczno-gospodarczy gminy odbywać się będzie z poszanowaniem zasobów środowiska. Oznacza to, że na każdym etapie rozwoju gminy równoważone będą potrzeby gospodarcze, społeczne i ekologiczne, a podejmowane działania będą umożliwiały zachowanie lub przywracanie równowagi przyrodniczej, w szczególności:

- racjonalne kształtowanie środowiska i gospodarowanie jego zasobami,
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom,
- przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego,
- zachowanie różnorodności biologicznej.

Ze względu na istniejące uwarunkowania oraz biorąc pod uwagę powyższe zasady, Studium określa następujące podstawowe kierunki polityki przestrzennej prowadzące do zachowania, ochrony i rozwoju środowiska przyrodniczego gminy:

- sprawny monitoring zanieczyszczeń wraz z wyposażeniem gminy w proekologiczne media,
- waloryzacja wytypowanych obiektów i obszarów oraz użytkowanie zasobów lokalnych zgodnie z zasadami ekorozwoju,
- ograniczenie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizacja istniejących uciążliwości związanych głównie z zanieczyszczeniem wód powierzchniowych, emisją niską i komunikacją drogową,
- wykorzystanie przy zaopatrywaniu w ciepło budynków proekologicznych źródeł oraz instalacji OZE,
- nowoczesny system gospodarki odpadami,
- przeciwdziałanie niewłaściwemu korzystaniu ze środowiska, wdrożenie programu segregacji i utylizacji odpadów, usuwanie dzikich wysypisk odpadów,
- poprawa stanu infrastruktury technicznej w tym szczególnie drogowej, priorytetowa realizacja kompleksowych systemów oczyszczania ścieków,
- optymalne zabezpieczenie terenów, ludności i infrastruktury technicznej przed skutkami powodzi.

4.2. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

4.2.1. Obszar chronionego krajobrazu „Krośnieńska Dolina Odry”

Istniejące uwarunkowania wynikające z występowania na obszarze gminy obszaru chronionego krajobrazu „Krośnieńska Dolina Odry” zostały szczegółowo omówione w części UWARUNKOWANIA.

Przy kształtowaniu zagospodarowania terenów w granicach obszaru chronionego krajobrazu obowiązują ustalenia uchwały nr XXIX/455/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 10 kwietnia 2017 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Krośnieńska Dolina Odry” (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2017 r., poz. 1030) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.).

4.2.2. Obszar chronionego krajobrazu „Nowosolska Dolina Odry”

Istniejące uwarunkowania wynikające z występowania na obszarze gminy obszaru chronionego krajobrazu „Nowosolska Dolina Odry” zostały szczegółowo omówione w części UWARUNKOWANIA.

Przy kształtowaniu zagospodarowania terenów w granicach obszaru chronionego krajobrazu obowiązują ustalenia Rozporządzeniem nr 14 Wojewody Lubuskiego z dnia 24 lipca 2003 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubuskiego (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r. nr 47, poz. 820) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.).

4.2.3. Obszar chronionego krajobrazu „Rynny Obrzycko-Obrzańskie”

Istniejące uwarunkowania wynikające z występowania na obszarze gminy obszaru chronionego krajobrazu „Rynny Obrzycko-Obrzańskie” zostały szczegółowo omówione w części UWARUNKOWANIA.

Przy kształtowaniu zagospodarowania terenów w granicach obszaru chronionego krajobrazu obowiązują ustalenia uchwały nr XXIII/296/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 12 września 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie "Rynny Obrzycko - Obrzańskie" (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2016 r., poz. 1873) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.).

4.2.4. Obszar Natura 2000 „Dolina Środkowej Odry” PLB080004

Istniejące uwarunkowania wynikające z występowania na obszarze gminy specjalnego obszaru ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Odry” PLB080004 zostały szczegółowo omówione w części UWARUNKOWANIA.

Przy kształtowaniu zagospodarowania terenów w granicach obszaru chronionego krajobrazu obowiązują ustalenia planu zadań ochronnych ustanowionego Zarządzeniem Regionalnego

Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 13 lipca 2017 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Odry PLB080004 (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2017 r. Poz. 1642).

4.2.5. Obszar Natura 2000 „Krośnieńska Dolina Odry” PLH080028

Istniejące uwarunkowania wynikające z występowania na obszarze gminy specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Krośnieńska Dolina Odry” PLH080028 zostały szczegółowo omówione w części UWARUNKOWANIA.

Dla obszaru nie ustanowiono planu zadań ochronnych.

4.2.6. Obszar Natura 2000 „Kargowskie Zakola Odry” PLH080012

Istniejące uwarunkowania wynikające z występowania na obszarze gminy specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Kargowskie Zakola Odry” PLH080012 zostały szczegółowo omówione w części UWARUNKOWANIA.

Przy kształtowaniu zagospodarowania terenów w granicach obszaru chronionego krajobrazu obowiązują ustalenia planu zadań ochronnych ustanowionego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 7 marca 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kargowskie Zakola Odry PLH080012 (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2014 r. Poz. 661).

4.2.7. Obszar Natura 2000 „Sulechów” PLH080043

Istniejące uwarunkowania wynikające z występowania na obszarze gminy specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Sulechów” PLH080043 zostały szczegółowo omówione w części UWARUNKOWANIA.

Przy kształtowaniu zagospodarowania terenów w granicach obszaru chronionego krajobrazu obowiązują ustalenia planu zadań ochronnych ustanowionego Zarządzeniem nr 29/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 23 października 2013r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Sulechów PLH080043 (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2013 r. Poz. 2225).

4.2.8. Pomniki przyrody

Istniejące na obszarze gminy pomniki przyrody zostały wskazane w części UWARUNKOWANIA i na rysunkach Studium. Dla pomników przyrody obowiązują ustalenia szczegółowe (zakazy, nakazy) zawarte w ustawie o ochronie przyrody.

4.2.9. Użytki ekologiczne

Istniejące na obszarze gminy użytki ekologiczne zostały wskazane w części UWARUNKOWANIA i na rysunkach Studium. Dla użytków ekologicznych obowiązują ustalenia szczegółowe (zakazy, nakazy) zawarte w przepisach, na mocy których zostały utworzone oraz przepisy właściwe w zakresie ochrony przyrody.

4.2.10. Lasy ochronne

Na obszarze gminy zlokalizowane są lasy ochronne w kategoriach: wodochronne, glebochronne, ochrona wokół miast oraz lasy mające znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa Państwa, które zostały oznaczone na rysunkach Studium. Lasy podlegają ochronie, polegającej na trwałym utrzymaniu lasu oraz konieczności zapewnienia przez właścicieli lasów ciągłości ich użytkowania szczególnie poprzez zachowanie w lasach roślinności leśnej. Szczegółowe zasady ochrony w tym zakresie określają aktualne przepisy.

4.2.11. Stanowiska roślin i zwierząt chronionych

W granicach gminy Sulechów stwierdzono występowanie stanowiska roślin i zwierząt chronionych, jak również siedliska przyrodnicze objętych ochroną, które wskazano w części - Uwarunkowania. Konieczne będzie zabezpieczenie miejsc występowania roślin i zwierząt chronionych w planie miejscowym np. poprzez wyznaczenie terenów zieleni lub wód powierzchniowych wolnych od zabudowy lub innego konfliktowego zagospodarowania. Warto również rozważyć odstępianie od planowanego zainwestowania lub przesunięcie linii zabudowy w planie miejscowym.

4.2.12. Udokumentowane złoża kopalin

Udokumentowane na obszarze gminy złoża kruszywa naturalnego, ropy naftowej wraz ze współistniejącymi złożami gazu ziemnego, kredy i surowców ilastych ceramiki budowlanej zostały wskazane w części Uwarunkowania i na rysunkach Studium. W myśl przepisów odrębnych złoża kopalin podlegają ochronie, której wyrazem jest m.in. zabezpieczenie warunków do ich eksploatacji (obecnie lub w przyszłości). W celu ochrony udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych, surowców ilastych ceramiki budowlanej, kredy obowiązuje zakaz budowy budynków w granicach złoża (z zastrzeżeniem istniejącej zabudowy oraz zabudowy ustalonej na podstawie wcześniej obowiązujących dokumentów planistycznych) oraz nie zaleca się wprowadzania na omawianych terenach infrastruktury technicznej. Po wybilansowaniu złoża zagospodarowanie terenów zgodnie z kierunkami określonymi w studium.

4.2.13. Udokumentowane główne zbiorniki wód podziemnych

Południowa część gminy Sulechów położona jest w granicach udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych GZWP 150 Pradolina Warszawa-Berlin. Szczegółowe zasady ochrony w tym zakresie określają aktualne przepisy.

4.3. Obszary powiązań systemu ekologicznego

W sąsiedztwie cieków wodnych obowiązuje nakaz szczególnego zabezpieczenia wód powierzchniowych przed zagrożeniami i nakaz ochrony obudowy biologicznej cieku.

Zaleca się zaniechanie intensywnego użytkowania gospodarczego i wprowadzenie wzbogacenia ekologicznego oraz kształtowanie zagospodarowania w sposób umożliwiający zachowanie naturalnych korytarzy migracyjnych zwierząt.

Obowiązuje zakaz realizacji inwestycji lub prowadzenia czynności, których skutkiem mogłoby być uszczuplenie wartości tego ekosystemu, jego części bądź osłabienie roli, jaką odgrywa, zakaz zwiększania intensywnego użytkowania gospodarczego oraz nakaz utrzymanie walorów ekologicznych i zalecenie wprowadzenia wzbogacenia ekologicznego.

4.4. Strefa ekotonowa

Zaleca się ustalenie w planie miejscowym strefy ekotonowej w odległości min. 20 m od granicy lasu, w której powinien być zachowany pas krzewów, podstrefa krzewiasto-drzewiasta oraz podstrefa drzewiasta. Podstawowymi funkcjami strefy ekotonowej są:

- 1) łagodzenie ujemnego wpływu terenów otwartych i zabudowanych na las, skutkującego obniżeniem zdolności retencyjnych oraz zniekształceniem składu swoistej flory i fauny,
- 2) zwiększenie różnorodności biologicznej przez wytworzenie siedliska dla wielu gatunków przystosowanych do życia w warunkach przejściowych,
- 3) poprawa warunków ochrony przeciwpożarowej przez wytworzenie pasa izolacyjnego z przewagą drzew liściastych oraz krzewów oraz zwiększenie walorów krajobrazowych.

Strefa ta nie dotyczy miejscowych planów obowiązujących w dniu wejścia w życie studium.

4.5. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów

W ramach ochrony środowiska i jego zasobów oraz zapobiegania jego przekształceniom należy dążyć do:

- 1) zachowania zrównoważonego rozwoju,
- 2) ochrony areału gleb o wysokiej bonitacji (klasa I-III, IV) oraz obszarów leśnych przed zmniejszaniem i zmianą użytkowania,
- 3) racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami,
- 4) przeciwdziałania zanieczyszczeniom,
- 5) przywracania elementów przyrodniczych do stanu właściwego,

- 6) zachowania różnorodności biologicznej,
- 7) waloryzacji wytypowanych obiektów i obszarów, a następnie objęcia różnymi formami ochrony najcenniejszych obszarów i obiektów przyrodniczych (w tym doliny rzeczne, jako podstawa regionalnych i lokalnych systemów ochrony przyrody),
- 8) ograniczenia emisji substancji szkodliwych dla środowiska do wód powierzchniowych poprzez stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizację istniejących uciążliwości i komunikacją drogową,
- 9) ograniczenia emisji i imisji substancji szkodliwych dla środowiska do powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizację istniejących uciążliwości, w tym związanych z komunikacją drogową,
- 10) przeciwdziałania niewłaściwemu korzystaniu ze środowiska w tym wdrożenie programu segregacji i utylizacji odpadów, usuwanie dzikich wysypisk odpadów,
- 11) poprawy stanu infrastruktury technicznej w tym szczególnie drogowej,
- 12) poprawy realizacji kompleksowych systemów oczyszczania ścieków,
- 13) optymalnego zabezpieczenia terenów, ludności i infrastruktury technicznej przed skutkami powodzi,
- 14) prowadzenia stałego monitoringu środowiskowego,
- 15) prowadzenia produkcji rolniczej opartej na tzw. "dobrych praktykach gospodarowania", przeciwdziałanie degradacji i erozji gleb, prowadzenia edukacji ekologicznej, propagowania działań proekologicznych i zasady zrównoważonego rozwoju,
- 16) ochrony cennych przyrodniczo obszarów czy terenów na których występują chronione gatunki flory, fauny i grzybów, ochrony przed zainwestowaniem wymagają obszary występowania chronionych roślin i siedlisk przyrodniczych, terytoria i miejsca lęgowe chronionej ornitofauny oraz obszary wchodzące w skład systemu ekologicznego,
- 17) zachowania odpowiednich proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi i wolnymi od zabudowy zwłaszcza poprzez zachowanie istniejących lasów, parków i skwerów oraz zaplanowanie na przyszłych osiedlach terenów zielonych,
- 18) działań które przyczynią się do poprawy jakości wód powierzchniowych oraz uniknięcia ich zanieczyszczenia,
- 19) respektowania zasad zagospodarowania na obszarach i w otoczeniu obiektów przyrody prawnie chronionej,
- 20) ochrony złóż ropy naftowej i gazu ziemnego poprzez posadowienie obiektów w sposób nie naruszający zasobów złoża.

4.6. Zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

W ramach ochrony krajobrazu kulturowego oraz zapobiegania jego przekształceniom należy dążyć do:

- 1) utrzymania indywidualnych cech krajobrazu kulturowego oraz kompleksowej rewaloryzacji zabytkowych układów przestrzennych, w szczególności miasta Sulechów,
- 2) rewaloryzacji zdegradowanej zabudowy historycznej oraz kompozycji zieleni,
- 3) rekompozycji nowej zabudowy, wprowadzanej na tereny dawnych siedlisk zagrodowych z dostosowaniem do istniejącej zabudowy, ze szczególnym wskazaniem na zachowanie wiejskiego charakteru tej zabudowy,
- 4) eksponowania w obrębie historycznej zabudowy, historycznych dominant architektonicznych,
- 5) stosowania naturalnych materiałów budowlanych i kolorystyki nawiązującej do istniejącej historycznej zabudowy regionu,
- 6) zachowania istniejących terenów leśnych i zadrzewień śródpolnych,
- 7) separacji nowej zabudowy od istniejącej zabudowy wsi, co zmniejsza znacznie dysonanse przestrzenne,
- 8) przekształcenia lub likwidacji elementów dysharmonizujących w otoczeniu historycznej zabudowy,
- 9) ochrony cmentarzy oraz miejsc pamięci narodowej w tym cmentarzy nieużytkowanych,
- 10) rewaloryzacji zabytkowych założeń parkowych, wprowadzania dolesień, uzupełniania zadrzewień oraz pasów zieleni ochronnej w celu poprawy różnorodności biologicznej gminy i wzbogacenia jej krajobrazu.

5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

5.1. Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską

- Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formami ochrony zabytków są: wpis do rejestru, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego oraz ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jako zabytki rozumie się również zabytki archeologiczne, które oznaczają: zabytek nieruchomy, będący powierzchniową, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem.
- Zgodnie z art. 18 w powiązaniu z art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochroną zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia

się m.in. przy sporządzaniu i aktualizacji studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązek prowadzenia gminnej ewidencji zabytków nieruchomości spoczywa na Burmistrzu (art. 22 pkt. 4 ww. ustawy). Zasób gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Skreślenie obiektu lub wpis nowych obiektów do rejestru lub ewidencji zabytków odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi, bez potrzeby zmiany ustaleń studium.

Zaleca się, aby ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego objąć wszystkie zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz zabytki archeologiczne.

5.2. Wytyczne konserwatorskie:

5.2.1. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków

Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków zamieszczony został w części UWARUNKOWANIA. Zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru ustalone są przepisami odrębnymi i obowiązuje ich wykazanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

5.2.2. Obiekty w ewidencji zabytków

Należy uwzględnić ochronę obiektów budowlanych ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- 2) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- 3) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- 4) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglстым lub inne właściwe dla danego obiektu),
- 5) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- 6) wykaz obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków (w tym małej architektury) i zabytków archeologicznych podany jest w części Uwarunkowania.

Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega

sukcesywnej weryfikacja i uzupełnieniom.

5.2.3. Strefa ochrony konserwatorskiej

Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej dla wsi Buków, Kalsk, Łęgowo, Klępsk, Okunin, Oblotne, Kruszyna, Kije, Głogusz oraz dla układów ruralistycznych wsi: Brody, Cigacice, Pomorsko i Mozów oznaczone na rysunku KIERUNKÓW.

Ochroną należy objąć:

- 1) historyczne układy przestrzenne,
- 2) historyczne zasady podziałów nieruchomości,
- 3) zabudowę o wartości historycznej lub lokalnej-kulturowej oraz jej formy charakterystyczne dla zabudowy sytuowanej przy poszczególnych traktach ulicznych, w tym układ zabudowy na działce, wysokości budynków, rodzaje dachów i sposób sytuowania ich kalenicy oraz proporcje elewacji frontowej,
- 4) kompozycję zieleni.

Obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy dążyć do ochrony i rewaloryzacji charakterystycznego ukształtowania terenu i rozplanowania zasadniczych elementów układu ruralistycznego, a także zachowania i ochrony oraz przywracania osi kompozycyjnych i widokowych,
- 2) należy dążyć do zachowania historycznych układów przestrzennych (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebieg: linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, kompozycji historycznej zieleni) oraz poszczególne istniejące elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, historyczną zabudowę i zieleń);
- 3) zakazuje się podejmowania działań prowadzących do degradacji lub utraty wartości historycznych i zabytkowych oraz krajobrazowych i kulturowych terenów i obiektów, w szczególności zakazuje się lokalizowania elementów wpływających niekorzystnie na powyższe walory, np. poprzez kolizję z historycznymi dominantami przestrzennymi w postaci wież, wyniesionych kościołów i stanowisk archeologicznych;
- 4) nową zabudowę należy dostosować do historycznej w zakresie skali i bryły;
- 5) zakazuje się stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, m.in. blachy falistej, blachy dachówkopodobnej, okładzin typu siding,
- 6) w przypadku zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru oraz wpisanych do gminnej ewidencji należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
- 7) ochrona zieleni historycznej, w tym zachowania i ochrony starodrzewu,

- 8) należy dostosować nowe elementy zagospodarowania, w tym infrastrukturę techniczną do otoczenia i historycznego rozplanowania w zakresie m.in. skali i wysokości oraz lokalizowania jej w sposób nie powodujący kolizji z elementami historycznymi np. w postaci historycznych nawierzchni.

Za zgodne ze Studium uznaje się:

- 1) uszczegółowienie wymogów konserwatorskich na etapie sporządzania planu miejscowego,
- 2) ustalenia konserwatorskie zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

5.2.4. Stanowiska archeologiczne

W obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem studium stanowisk archeologicznych, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar stanowisk archeologicznych wyłącza się spod zalesień.

Należy dążyć by przedmioty dziedzictwa archeologicznego, jakimi są stanowiska archeologiczne, zgodnie z artykułem 5 pkt. IV Europejskiej Konwencji o ochronie dziedzictwa archeologicznego sporządzonej w La Valetta 16 stycznia 1995 r. (Dz. U. nr 120 z 1996, poz. 564) były zachowane i konserwowane w miejscu ich znalezienia.

Wykaz stanowisk archeologicznych w obszarze gminy znajduje się w części UWARUNKOWANIA.

Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

5.2.5. Pomnik historii

Zasady ochrony pomnika historii ustalone są przepisami odrębnymi i obowiązują ich wykazanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

5.3. Dobra kultury współczesnej

Na terenie miasta i gminy Sulechów nie stwierdzono dóbr kultury współczesnej.

6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

6.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

System komunikacji, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, powinien współtworzyć przestrzeń ze swoim otoczeniem, poprzez korzystanie z istniejących dróg oraz budowę nowych

ciągów komunikacyjnych, które będą umożliwiały równoprawne korzystanie z dróg użytkowników samochodów, transportu zbiorowego, ruchu towarowego i pieszego.

Konieczne wydaje się planowanie ścieżek rowerowych oraz wyznaczanie i tworzenie nowych miejsc do parkowania.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego możliwe jest wyznaczenie dodatkowych dróg niewskazanych na rysunku Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

6.1.1. Podstawowy układ drogowy

Podstawowy układ drogowy gminy stanowić będą drogi:

- 1) w klasie technicznej S - droga ekspresowa S3;
- 2) w klasie technicznej GP - droga krajowa nr 32;
- 3) w klasie technicznej G:
 - droga wojewódzka nr 277, z uwzględnieniem przedłużenia drogi odcinkiem dawnej drogi krajowej nr 3 do drogi wojewódzkiej nr 278,
 - droga wojewódzka nr 278, z uwzględnieniem zmiany przebiegu drogi w granicach miasta Sulechów poprzez skierowanie jej na ul. Sportową i Piaskową,
 - droga wojewódzka nr 280, z uwzględnieniem budowy mostu nad Odrą,
 - droga wojewódzka nr 281, z uwzględnieniem budowy mostu nad Odrą;
- 4) w klasie technicznej Z:
 - droga powiatowa nr 1174F relacji: Mozów - Szabliska - Brzezcie - Bródk,
 - droga powiatowa nr 1187F relacji: Sulechów – Zawada,
 - droga powiatowa nr 1195F relacji: Kolesin – Karczyn,
 - droga powiatowa nr 1198F relacji: Laskowo - Rakowiec - Górki Małe - Cigacice - Radowice - Podlegórz – Trzebiechów,
 - droga powiatowa nr 1201F relacji: Sulechów - Buków – Smardzewo, w tym odcinek w granicach miasta Sulechów: ul. Żwirki i Wigury, ul. Styczniowa i ul. Poznańska,
 - droga powiatowa nr 1202F relacji: Wityń - Ojerzyce - Jeziory - Raków – Buków,
 - droga powiatowa nr 1203F relacji: Buków - Łęgowo – Kłępsk,
 - droga powiatowa nr 1204F relacji: Smardzewo - Karczyn - Łęgowo – Krężoły,
 - droga powiatowa nr 1205F relacji: Pomorsko - Brzezcie - Pałck - Niekarzyn – Kępsko,
 - droga powiatowa nr 1206F relacji: Łochowo - Kije - Gradowo – Przetocznicza,
 - droga powiatowa nr 1207F relacji: Pomorsko – Kije,
 - droga powiatowa nr 1208F relacji: Buków - Kalsk – Łochowo,
 - droga powiatowa nr 3801F: ul. Łochowska, od drogi wojewódzkiej nr 277 do ul. Żwirki i Wigury,

- dawna droga krajowa nr 3 na odcinku od ul. Warszawskiej do ul. Przemysłowej oraz od drogi wojewódzkiej nr 277 do Kalska i dalej do granicy gminy,
- ul. Warszawska w Sulechowie wraz z jej przedłużeniem w obrębie Nowy Świat do węzła Sulechów w ciągu drogi S3,
- al. Wielkopolska i ul. Wolsztyńska w Sulechowie.

Infrastruktura około drogowa – stacje paliw, obiekty obsługi technicznej itp. powinny być lokalizowane przy podstawowym układzie drogowym.

Geometria skrzyżowania dróg powinna być dostosowana do prognozowanego ruchu, o ile pozwalają na to warunki terenowe.

Projektowana infrastruktura drogowa powinna uwzględniać wymagania techniczno – obronne wynikające z potrzeb obronności państwa. Należy utrzymać parametry techniczne istniejącej infrastruktury drogowej określone w Zarządzeniu nr 2 Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie wdrażania wymagań techniczno-obronnych w zakresie projektowania i użytkowania dróg i obiektów inżynierskich (Dz. Urz. MliB z 2017 r., poz. 3).

6.1.2. Uzupełniający układ drogowy

Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi lokalne i dojazdowe oraz drogi wewnętrzne, których przebiegi nie zostały zdefiniowane na rysunku Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie tych dróg jest możliwe na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gruntowe nawierzchnie dróg należy, co najmniej utwardzić dla zapewnienia przejezdności przez cały rok.

Dla dróg wewnętrznych zaleca się stosowanie parametrów jak dla dróg publicznych klasy technicznej D (dojazdowej).

6.1.3. Parkowanie i miejsca postojowe

Stanowiska postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu generującego potrzeby parkowania pojazdów, zgodnie z podanymi niżej wymaganiami:

Tabela 1 Minimalna liczba miejsc postojowych w zależności od funkcji terenu

FUNKCJA TERENU	JEDNOSTKA ODNIESIENIA	STANOWISKA POSTOJOWE
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej	1 mieszkanie	nie mniej niż 1
teren zabudowy usługowej	każde rozpoczęte 50 m ² pow. użytkowej	nie mniej niż 1
teren usług publicznych	każde rozpoczęte 100 m ² pow. użytkowej lub na każdych 10	nie mniej niż 2

FUNKCJA TERENU	JEDNOSTKA ODNIESIENIA	STANOWISKA POSTOJOWE
	zatrudnionych	
teren usług sportu i rekreacji	każde rozpoczęte 100 m ² pow. użytkowej	nie mniej niż 1
teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	na każdych 100 zatrudnionych	nie mniej niż 20
inne niż w/w wymienione	-	nie mniej niż 1

Dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych na ulicach układu obsługującego. Parkowanie na chodnikach należy stopniowo ograniczać wyłącznie do miejsc wyznaczonych. Zaleca się trwałe oddzielenie powierzchni przeznaczonych dla pojazdów od pieszych. Parkowanie związane z ruchem turystycznym i rekreacyjnym powinno spełniać następujące warunki:

- 1) lokalizacja parkingu powiązana z terenami usług i handlu, a także sportu i rekreacji, tras rowerowych, szlaków pieszych, powierzchnia parkingu - zalecana powierzchnia parkingu na co najmniej 10 stanowisk,
- 2) wyposażenie parkingu: miejsca piknikowe (stoły, ławy), docelowo w sanitariaty,
- 3) wydzielenie w ramach parkingu miejsc dla obsługi turystów tj. małej gastronomii, drobnego handlu, pamiątkarstwa, wypożyczalni sprzętu sportowego np. rowerów.

Liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż ustalona w przepisach odrębnych.

6.1.4. Ruch pieszy i rowerowy

Zaleca się utrzymanie istniejących i realizację nowych chodników, dróg rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych. Zaleca się wyraźne oznakowanie tras na terenie oraz modernizację istniejących dróg na odcinkach przeznaczonych dla ruchu rowerowego. Proponuje się w atrakcyjnych miejscach urządzenie miejsc postojowych (ławki, pola biwakowe, miejsca na ogniska). Ruch rowerowy może odbywać się również wzdłuż wszystkich dróg - także poza pasem drogowym, w terenie rolnym, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi. W każdym z tych przypadków zaleca się wydzielenie osobnego pasa dla rowerzystów. Szczegółowy przebieg tras rowerowych należy zweryfikować i ostatecznie określić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy zachować i wzmocnić rolę szlaków turystycznych o znaczeniu regionalnym i lokalnym.

6.1.5. Komunikacja kolejowa

Zaleca się utrzymanie istniejących linii kolejowych, wskazanych w części - Uwarunkowania, w tym połączenia z portem w Cigacicach. Lokalizacja przyszłych inwestycji w sąsiedztwie terenów kolejowych musi zapewnić sprawny i bezpieczny ruch pociągów na linii oraz

w momencie jej budowy, rozbudowy, przebudowy. Sposoby zagospodarowania terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowych określają przepisy odrębne.

6.1.6. Komunikacja wodna

Zaleca się utrzymanie i rozbudowę infrastruktury portowej w Cigacicach w celu wykorzystania drogi wodnej na rzece Odrze do celów transportowych i sportowo-rekreacyjnych. Dopuszcza się budowę przystani żeglugi śródlądowej we wsiach Pomorsko i Brody. Ich lokalizacja i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu do ustalenia na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6.2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

Dla rozwoju infrastruktury technicznej możliwe jest uruchomienie każdej potrzebnej powierzchni terenów na etapie sporządzania planów miejscowych zarówno na obszarach zabudowy mieszkaniowej jak i na obszarach aktywności gospodarczej. Za zgodną z ustaleniami Studium uważa się również lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach rolnych i leśnych objętych zakazem zabudowy.

Za zgodne ze studium uznaje się lokalizację sieci i urządzeń przesyłowych nieoznaczonych na rysunku studium, pod warunkiem nie kolidowania z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem oraz uwarunkowaniami wynikającymi z położenia np. na terenach objętych ochroną.

Kompleksowe wyposażenie gminy w infrastrukturę techniczną jest podstawowym uwarunkowaniem jej rozwoju.

Infrastruktura techniczna i komunalna pełni funkcję usługową wobec innych obszarów kształtowania zrównoważonego rozwoju gminy. Przyjmuje się, więc, iż jej rozwój będzie polegał na:

- 1) działaniach poprawiających, jakość dostarczanych usług w systemach już istniejących poprzez ich modernizację i przebudowę, poprawie niezawodności i standardu realizowanych usług, zmniejszeniu zagrożenia dla środowiska, energooszczędności, poprawie efektywności ekonomicznej i organizacyjnej działania systemów,
- 2) rozbudowie systemów poprzez obejmowanie obsługą obszarów dotychczas nieuzbrojonych, a leżących wewnątrz granic zasięgu systemu, a także obszarów na zewnątrz tych granic, niezależnie, czy są to obszary już zainwestowane czy przewidywane do zainwestowania.

6.2.1. Gospodarka wodno-ściekowa

Podstawowym źródłem wody pitnej są i pozostaną nadal wody podziemne. Głównym zadaniem gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę jest prawidłowe gospodarowanie zasobami wód

podziemnych, ich ochrona przed nadmierną eksploatacją oraz ochrona przed zanieczyszczeniem.

Dopuszcza się budowę nowych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych i rozbudowę istniejących, w tym budowę nowych ujęć wody, na całym obszarze gminy, o ile nie narusza to przepisów odrębnych. Rozwiązanie to należy traktować, jako docelowe. Dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody oraz indywidualnych rozwiązań kanalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Utrzymuje się istniejące ujęcia wody oraz oczyszczalnię ścieków w Nowym Świecie.

Utrzymuje się istniejący system odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo oraz istniejącymi rowami i ciekami z wyjątkiem wód opadowych i roztopowych z terenów potencjalnie zanieczyszczonych, w tym z terenów utwardzonych przy obiektach usługowych i produkcyjnych, z parkingów i ewentualnych stacji paliw oraz terenów komunikacyjnych, gdzie wody należy przed odprowadzeniem podczyścić do wartości zawartych w przepisach odrębnych. Zakłada się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej.

6.2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na terenach przewidzianych na rozwój nowych inwestycji, niezbędna będzie realizacja nowych sieci dystrybucyjnych i stacji transformatorowych, dopuszcza się ich realizację na każdym terenie.

Przez teren gminy przebiega napowietrzna linia dwutorowa 110 kV relacji: Sulechów – Babimost, Sulechów – Zawada oraz GPZ Leśniów Wielki – GPZ Świebodzin. Wzdłuż linii elektroenergetycznej 110 kV należy zachować strefę techniczną o szerokości nie mniejszej niż 22 m – po nie mniej niż 11 m od osi linii po obu stronach z zakazem lokalizowania nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

Dopuszcza się budowę i rozbudowę przesyłowej sieci elektroenergetycznej i lokalizację niezbędnych urządzeń przesyłowo - dystrybucyjnych. Na obszarze gminy dopuszcza się lokalizację planowanej przesyłowej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Polkowice - wcinka w linię Baczyna - Plewiska. Przebieg linii wraz ze strefami technicznymi zostanie ustalony na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

System elektroenergetyczny powinien zapewnić zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich mieszkańców gminy na potrzeby gospodarstw domowych i zakładów produkcyjnych, a także usług i przemysłu zlokalizowanego na terenie gminy. Modernizacja i rozwój sieci średnich i niskich napięć oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV powinny zmierzać w kierunku umożliwienia korzystania z energii elektrycznej do celów grzewczych.

Dla całego obszaru gminy dla zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r.

o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 610 z późn. zm.). o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.

6.2.3. Zaopatrzenie w gaz

Zakłada się utrzymanie istniejącej sieci i dopuszcza się rozbudowę dystrybucyjnych sieci średniego i niskiego ciśnienia na wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia. Utrzymuje się istniejące stacje gazowe oraz dopuszcza się lokalizację nowych stacji w niezbędnym zakresie na terenie całej gminy. Projektowane gazociągi zaleca się układać poza liniami rozgraniczającymi istniejących i projektowanych dróg.

Na obszarze gminy dopuszcza się budowę gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Nowe Tłoki - ZZU Krężoły o średnicy nominalnej DN300 oraz odcinka przyłączeniowego wysokiego ciśnienia relacji ZZU Krężoły - SG Sulechów o średnicy nominalnej DN100.

Dla gazociągów należy zachować odległości wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie w postaci stref kontrolowanych. Działanie w strefie kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6.2.4. Telekomunikacja

Studium zakłada rozbudowę sieci przewodowych zgodnie z występującym zapotrzebowaniem, w szczególności tam gdzie powstają nowe zgrupowania zabudowy. Utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia. Zaleca się docelowe skablowanie napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

W przypadku realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. niezbędne jest zgłoszenie tej inwestycji do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację nowych inwestycji w tym zakresie na wszystkich terenach z zastrzeżeniem terenów objętych ochroną.

6.2.5. Gospodarka odpadami

W granicach gminy utrzymuje się istniejący system gospodarowania odpadami oparty o Regionalną Instalację Przetwarzania Odpadów Komunalnych w Nowym Świecie, w tym składowisko odpadów i PSZOK. Nie wskazuje się obszarów pod nowe składowiska odpadów.

6.2.6. Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci ciepłowniczej. Ze względu na wysokie walory przyrodnicze jak i planowany zrównoważony rozwój najkorzystniejszym kierunkiem rozwoju zaspokojenia potrzeb energetycznych będzie stopniowe wprowadzanie

instalacji do spalania paliw charakteryzujących się niską emisyjnością, w tym wykorzystanie gazu sieciowego. Korzystne będzie również pozyskiwanie ciepła w kotłowniach lokalnych obsługujących zespoły zabudowy.

Dla całego obszaru gminy dla zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 610 z późn. zm.). o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.

7. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

7.1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym Studium zakłada, że wszystkie tego typu inwestycje mogą być zlokalizowane w granicach Studium. Do głównych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą przede wszystkim wszystkie drogi publiczne, cmentarze, usługi publiczne, usługi sportu, tereny urzędzeń służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzaniu i utylizacji odpadów (tereny obiektów i sieci infrastruktury technicznej - wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, telekomunikacji), tereny związane z ochroną przeciwpowodziową a obszarami na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą obszary przeznaczone pod drogi publiczne, zieleńce, place, tereny pod budowę i modernizację systemów infrastruktury technicznej w szczególności kanalizacji i oczyszczalni ścieków oraz zaopatrzenie w wodę, publicznych przedszkoli, szkół, obiektów administracji, bezpieczeństwa publicznego, ochrony zdrowia itp.

7.2. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów o których mowa w art. 48 ust. 1

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego³ dla gminy Sulechów określa następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1. w zakresie systemu przyrodniczego:

³ Uchwała nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp

- osiągnięcie właściwego stanu ochrony lub jego poprawę w odniesieniu do typów siedlisk przyrodniczych i gatunków o znaczeniu priorytetowym występujących w obszarach Natura 2000, które wymagają ochrony czynnej,
- poprawa lub osiągnięcie właściwego stanu ochrony w odniesieniu do pozostałych typów siedlisk przyrodniczych i gatunków występujących w obszarach Natura 2000;

2. w zakresie dziedzictwa kulturowego i turystyki:

- budowa drogi ekspresowej S3 na odcinku Gorzów Wielkopolski – Sulechów – Legnica,
- przebudowa skrzyżowania DK32 DW304, budowa oświetlenia w m. Okunin,
- DK32 – Budowa chodnika w m. Okunin,
- przebudowa i rozbudowa DW278 na odc. Sulechów – Konotop,
- modernizacja DW278 na odc. Sulechów – Szklarka Radnicka,
- modernizacja DW281 na odc. Zielona Góra – Pomorsko,
- modernizacja linii kolejowej nr 358 Zbąszynek – Gubin na odcinku Zbąszynek – Czerwieńsk – II etap,
- remont i modernizacja zabudowy regulacyjnej Odry swobodnie płynącej – odbudowa i modernizacja zabudowy regulacyjnej – w celu przystosowania odcinka Odry od Malczyc do ujścia Nysy Łużyckiej do III klasy drogi wodnej – na terenie województwa lubuskiego,
- budowa infrastruktury postojowo-cumowniczej na Odrze dolnej i granicznej oraz nowe oznakowanie szlaku żeglugowego,
- przystosowanie Odrzańskiej Drogi Wodnej do parametrów klasy Va,
- modernizacja Odrzańskiej Drogi Wodnej E30,
- stworzenie niskoemisyjnego systemu komunikacji publicznej na obszarze funkcjonalnym Zielonej Góry w oparciu o pojazdy elektryczne;

3. w zakresie infrastruktury technicznej

- planowana rozbudowa stacji GPZ Sulechów (SLH) dla umożliwienia przyłączenia kolejnych podmiotów do sieci,
- budowa gazociągu Kotowo – Zielona Góra wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województw lubuskiego i wielkopolskiego,
- termomodernizacja obiektów publicznych i komunalnych mieszkaniowych,
- kompleksowa termomodernizacja budynków mieszkalnych w obszarach centralnych miast Zielona Góra i Sulechów,
- rekultywacja terenów poeksploatacyjnych Zakładu Górniczego Górzynowo II, gm. Sulechów;

4. w zakresie obronności i bezpieczeństwa

- regulacja Odry na odcinku od Brzegu Dolnego do ujścia Nysy Łużyckiej,

- rzeka Sulechówka – odbudowa rzeki,
- modernizacja Wojewódzkiego Magazynu Przeciwpowodziowego w Sulechowie,
- Brody – odbudowa przepompowni,
- zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego,
- odtwarzanie retencji dolin rzek. Opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym,
- renaturyzacja koryt cieków i ich brzegów. Opracowanie szczegółowej koncepcji możliwości renaturyzacji dolin rzecznych w regionie wodnym,
- modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Identyfikacja i sporządzanie wyceny działań modernizacyjnych wraz z opracowaniem programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%,
- modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Wdrożenie i realizacja programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%.

8. 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 m² oraz obszary przestrzeni publicznej.

8.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

W Studium nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W Gminie nie występują:

- strefa "A" ochrony uzdrowiskowej,
- nieruchomości zajęte pod byłe lotniska wojskowe, przekazane właściwym jednostkom samorządu terytorialnego,
- tereny objęte planem generalnym,

- obszary Pomnika Zagłady i jego strefy ochronne,
- nieruchomości Skarbu Państwa przejęte od wojsk Federacji Rosyjskiej,
- obszary, na których utworzono park kulturowy.

8.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

W Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na podstawie art. 102 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dopuszcza się scalanie i wymianę gruntów rolnych i leśnych na podstawie ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów, dla całego terenu gminy. Dopuszcza się również wskazanie takich terenów na etapie sporządzania planów miejscowych.

8.3. Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych

W studium wyznacza się obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (art. 10. ust. 3a), w granicach obszarów oznaczonych symbolem UC. Kierunki zagospodarowania przestrzennego w ich granicach zostały określone w rozdziale 3.6.

8.4. Obszary przestrzeni publicznej

W studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych, dla których należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ze względu na charakter gminy, występujące szczególne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zaleca się, aby gmina sporządziła miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące wszystkie miejscowości. Celem zabiegu jest opracowanie ustaleń spójnych dla całości gminy, których realizacja spowoduje uniknięcie lokalizacji rozproszonej zabudowy, a także zapewni odpowiednią ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Realizacja opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następować będzie w miarę powstających potrzeb oraz dostępnych środków finansowych.

Przed przystąpieniem do sporządzenia zmiany planu miejscowego zaleca się wykonanie analizy zasadności przystąpienia uwzględniającej: stan własności i władania gruntów i ich wpływ na możliwość przeprowadzenia procedury formalno-prawnej, określenie zakresu niezbędnych ustaleń koniecznych do uwzględnienia w planie miejscowym oraz analizę

dostępności materiałów źródłowych (w szczególności: opracowanie ekofizjograficzne, przygotowanie podkładów geodezyjnych).

Obszarem, w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest:

- 1) część terenu, która nie została dotychczas objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, jeśli tworzy jeden zwarty obszar;
- 2) część terenu o powierzchni co najmniej 10 ha, na której w Studium przewiduje się możliwość wznoszenia budynków;
- 3) cały teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- 4) dowolna enklawa terenu istniejącej lub planowanej drogi lub ulicy.

W zakresie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne w trakcie opracowania planu miejscowego należy przeanalizować konieczność uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W studium nie wyznacza się tych obszarów, gdyż obowiązujące przepisy nie wskazują na obowiązek sporządzania planów miejscowych dla określonych gruntów rolnych i leśnych.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W odniesieniu do przestrzeni rolniczej gminy zakłada się utrzymanie funkcji produkcji rolnej na terenie gminy.

Na terenach, które obecnie są wykorzystywane rolniczo, a znajdują się na terenach udokumentowanych złóż dopuszcza się ich eksploatację na warunkach określonych w koncesji.

Zakłada się rozwój działalności towarzyszących rolnictwu. Z uwagi na walory przyrodnicze gminy dążyć należy do rozwoju agroturystyki i innych usług towarzyszących.

W niniejszym studium na cele nierolnicze wskazano grunty położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania lub stosunkowo łatwych do uzbrojenia ze względu na położenie wzdłuż dróg publicznych.

Na terenach rolniczych dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych w celu zwiększenia dyspozycyjności zasobów wodnych i odporności na susze.

W odniesieniu do leśnej przestrzeni produkcyjnej zakłada się utrzymanie funkcji większości istniejących gruntów leśnych. Ponadto dopuszcza się zalesianie na terenach rolnych.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

11.1. Obszary zagrożenia powodzią

Na terenie gminy występują obszary zagrożenia powodzią oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego na rysunkach Studium, wyznaczono:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
- obszary zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%),
- obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania.

Na obszarach zagrożenia powodzią obowiązują zasady zagospodarowania oraz użytkowania wynikające z przepisów Prawa wodnego oraz przepisów odrębnych.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy ograniczyć zainwestowanie poprzez:

- wyłączenia z nowej zabudowy (również rozbudowy istniejącej zabudowy) terenów znajdujących się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w strefie Q10% w całości (tj. niezależnie od głębokości) wyznaczonej na MZP oraz w strefie Q1%, przy znacznych głębokościach zalewu (powyżej 0,5 m); tereny dotychczas niezabudowane pozostawić wolne od zabudowy i intensywnego zainwestowania,
- obowiązuje stosowanie odpowiednich technologii i materiałów w celu zmniejszenia strat powodziowych dla terenów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w strefie Q1% przy mniejszych głębokościach zalewu (tj. w zakresie głębokości do 0,5 m) w celu zminimalizowania ryzyka powodziowego.

Na obszarze międzywała obowiązuje zakaz zabudowy z zastrzeżeniem, że nie dotyczy on budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną (tj. obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych, itp.).

Na etapie sporządzania planu miejscowego, w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów art. 176 ust. 1 Prawa wodnego. Na podstawie art. 176 ust. 4. ustawy umożliwia uzyskanie zwolnienia od zakazów określonych w ust. 1 pkt 1-5 po uzyskaniu decyzji Dyrektora RZGW.

W miejscowości Brody na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy położonych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych, realizowania obiektów wymagających fundamentowania oraz zmiany ukształtowania terenu.

Preferowany sposób zagospodarowania tego terenu: pod obiekty powierzchniowe, nietrwale związane z gruntem.

11.2. Obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenie gminy występują 3 tereny zagrożone ruchami masowymi oraz jedno osuwisko aktywne okresowe, które zostały oznaczone na rysunkach Studium. Na terenach osuwisk nie dopuszcza się zabudowy. W przypadku realizacji zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi prace budowlane, w tym lokalizowanie zabudowy należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem występowania istniejących zagrożeń.

12. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

W myśl przepisów odrębnych złoża kopalin podlegają ochronie, której wyrazem jest m.in. zabezpieczenie warunków do ich eksploatacji (obecnie lub w przyszłości).

Wskazuje się na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego obiekty oraz obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:

- obszary zabudowy o charakterze wiejskim (MZ),
- obszary usług (U),
- obszary usług sportu i rekreacji (US),
- obszary lasów (ZL),
- droga klasy ekspresowej (S),
- droga klasy zbiorczej (Z).

Obszary oraz obiekty wskazano w oparciu o minimalną odległość wynikającą z Polskiej Normy PN-G-02100. W niniejszej normie określono sposób użytkowania pasa zagrożenia i pasa ochronnego wyrobiska odkrywkowego oraz szerokość pasa ochronnego wzdłuż obrzeża wyrobiska odkrywkowego, zabezpieczającego obiekty stałe lub tereny położone w pobliżu wyrobisk odkrywkowych przed zagrożeniami związanymi z działalnością eksploatacyjną lub poeksploatacyjną oraz zabezpieczającego wyrobiska przed zagrożeniami związanymi z użytkowaniem obiektów stałych. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny wskazano na rysunku KIERUNKÓW dla złóż kopaliny wydobywanych metodą odkrywkową.

Dla złóż ropy naftowej i gazu ziemnego nie wyznacza się w złożu filara ochronnego, ze względu na brak takiej konieczności.

Ze względu na zakres merytoryczny Studium oraz skalę i treść mapy nie wyklucza się istnienia lub powstania na późniejszym etapie innych obiektów i obszarów, podlegających ochronie przez wyznaczenie w złożu kopaliny filaru ochronnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Udokumentowane złoża kopalin wraz z obszarami i terenami górnictwami, występującymi na terenie gminy Sulechów, opisane zostały w części UWARUNKOWNIA.

Wszystkie obszary górnicze podlegają nadzorowi Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej

Nie wyznacza się ze względu na brak ich występowania w granicach Studium.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Przekształceniom funkcjonalno-przestrzennym będą podlegały obszary, dla których Studium przewiduje zmianę funkcji na zgodną z polityką przestrzenną gminy.

Celem działań rehabilitacyjnych jest dostosowanie istniejących terenów zabudowy do współczesnych wymogów i potrzeb, poprawienie warunków życia oraz podniesienie atrakcyjności przestrzeni poprzez poprawę estetyki i standardu technicznego budynków i wykreowanie przestrzeni publicznych.

Na podstawie przepisów odrębnych wydawane są decyzje administracyjne dotyczące terenów wskazanych do rekultywacji (np. tereny po eksploatacyjne).

Nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji. Dopuszcza się wskazanie takich terenów na etapie sporządzania planów miejscowych.

Nie wyznacza się obszarów wymagających remediacji ze względu na brak takiej potrzeby.

15. Obszary zdegradowane

W studium nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Zasięg i granice terenów zamkniętych na terenie gminy Sulechów wyznaczono na podstawie Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych ze zmianami.

Nie ustala się stref ochronnych dla terenów kolejowych. Granice terenów zamkniętych wskazano na rysunku studium.

W granicach gminy Sulechów zlokalizowane są 3 tereny zamknięte resortu obrony narodowej⁴: dwa w granicach miasta Sulechów i jeden teren w granicach obrębu Mozów. Dla terenu zamkniętego zlokalizowanego w obrębie Mozów ustalono strefę ochronną dla strzelnicy garnizonowej B-6⁵, w granicach której zakazuje się:

- lokalizacji obiektów i pomieszczeń przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- lokalizacji magazynów środków bojowych, materiałów toksycznych, promieniotwórczych, łatwopalnych i innych materiałów niebezpiecznych;
- lokalizacji miejsc wypoczynku i kąpielisk;
- lokalizacji nowych dróg, szlaków, pieszych, rowerowych poza istniejącymi ciągami (ścieżkami i drogami leśnymi);
- lokalizacji linii napowietrznych energetycznych;
- dokonywania zmian w pokryciu naturalnym terenu.

17. Granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Na obszarze gminy Sulechów obecnie występują obiekty produkujące energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW w postaci dwóch biogazowni wykorzystujących biomasę do produkcji energii: w Kalsku o mocy cieplnej 1,14 MW i mocy elektrycznej 1,06 MW oraz w Klępsku o mocy cieplnej 1,4 MW i mocy elektrycznej 1 MW. Jak również w obrębie Kruszyna na powierzchni ok. 16,5 ha zlokalizowana jest farma fotowoltaiczna "PV Sulechów 1" o mocy 8 MW. Aktualnie w jej sąsiedztwie trwa budowa farmy fotowoltaicznej "PV Sulechów 2" o mocy 11,7 MW a w kolejnym etapie ma powstać farma "PV Sulechów 3" o mocy 9,8 MW.

Odnawialne źródła energii (OZE) są źródłami wykorzystującymi w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowanie słoneczne, spadku rzek, produktów ubocznych rolnictwa oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątków

⁴ decyzja Nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2019 r. poz. 46, z późn. zm.)

⁵ Uchwała Nr IX/100/2007 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 sierpnia 2007 roku w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Mozów z przeznaczeniem terenu jako strefy ochronnej strzelnicy garnizonowej.

roślinnych i zwierzęcych. Do 2017 r. Polska zobowiązała się uzyskać 16% udział energii odnawialnej w bilansie energetycznym kraju, a do 2021 roku jej udział powinien wynosić 20%.

Energię słoneczną można wykorzystać zarówno do ogrzewania, jak i do produkcji prądu, a także do pozyskania paliwa, jakim jest wodór, w fotokatalitycznym rozkładzie wody. Słoneczna energia elektryczna (fotowoltaika), uważana za najbardziej obiecujące i przyjazne środowisku źródło energii, jest wyjątkowa ze względu na szerokie możliwości osiągnięcia korzyści energetycznych i poza energetycznych. Przemysł fotowoltaiczny gwarantuje konkurencyjną, tanią, bezpieczną i czystą słoneczną energię elektryczną, a także ochronę zasobów naturalnych. Z kolei energetyka słoneczna termiczna (fototermika) należy do najbardziej efektywnych technologii produkcji ciepła, z punktu widzenia ograniczenia emisji gazów cieplarnianych.

Na terenie gminy w zakresie OZE:

1. Dla całego obszaru gminy dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE) w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 261 z późn. zm.) o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.
2. Dla całego obszaru gminy zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 981).
3. Na terenie gminy wyznaczono obszary oznaczone jako: **POF, POB oraz niektóre PU, na których dopuszcza się lokalizację instalacji OZE, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW** z zastrzeżeniem pkt 2. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla ww. obszarów zostały określone w rozdziale 3 odpowiednio dla poszczególnych obszarów.
4. Granice projektowanych obszarów, o których mowa w pkt 3, tożsame są z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniu znaczącego oddziaływania na środowisko.