

## część IV

### Synteza i uzasadnienie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów opracowano:

- zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2021 poz. 741 ze zm.) wraz z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- zgodnie z Uchwałą nr 0007.266.2020 z dnia 20 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów.

*W trakcie przygotowywania projektu Studium zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu o przystąpieniu do opracowania Studium. Projekt Studium został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.*

*W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.*

*Projekt Studium został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od ..... do ..... a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu ..... r. W wyznaczonym terminie ..... uwagi do projektu Studium, .....*<sup>\*</sup>

Wszelkie ustalenia Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dokument Studium pozwoli władzom gminy na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.

---

<sup>\*</sup> dotyczy czynności przyszłych lub niezakończonych

## **SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM:**

### **Cele polityki przestrzennej gminy**

Nadrzędnym celem wszystkich działań władz samorządowych Gminy Sulechów jest zrównoważony rozwój gminy z poszanowaniem otaczającego go środowiska i z zachowaniem panującego krajobrazu. Tylko taki rozwój przyniesie poprawę warunków życia jej mieszkańców. Musi być przy tym zachowana spójność gospodarcza i komunikacyjna gminy z regionem. Taki rozwój może być osiągnięty przy właściwym zagospodarowaniu przestrzennym oraz odpowiednim poziomie infrastruktury technicznej i społecznej. Gmina musi być atrakcyjnym miejscem do zamieszkania, pracy i odpoczynku, aby ludzie chcieli w niej mieszkać, pracować i inwestować. Tylko takie podejście może odwrócić niekorzystne trendy demograficzne, jakimi są zmniejszanie się liczby mieszkańców i zjawisko „starzenia się gminy”.

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

Istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru miasta i gminy Sulechów można ocenić jako zadowalającą oraz zgodną z generalnymi uwarunkowaniami (predyspozycjami) przyrodniczymi tj. racjonalnie wykorzystującą walory i zasoby przyrodnicze.

W określeniu kierunków zagospodarowania przestrzennego dążono do utrzymania pozytywnych cech dotychczasowego zagospodarowania, ich usprawnieniu oraz stworzeniu warunków dla zrównoważonego rozwoju gminy, mając na uwadze ochronę ładu przestrzennego. W rozwiązaniach rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjęto zasadę nie rozpraszania zabudowy poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze. Rozwój osadnictwa powinien polegać na uzupełnianiu istniejącej struktury osadniczej oraz jej rozbudowę poprzez dołączanie nowych terenów przylegających do niej.

Przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono wyniki analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wyniki bilansu terenów wskazują na nadpodaż terenów względem zapotrzebowania, dlatego brak jest podstaw do wyznaczania nowych terenów o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

W strukturze docelowych jednostek terenowych wyróżniono następujące ich typy funkcjonalne (przeważające przeznaczenie):

- **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 m<sup>2</sup>
- **US** – obszary usług sportu i rekreacji
- **PU** – obszary produkcyjne i usługowe
- **PG** – obszary i tereny górnicze
- **RU** – obszary obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych 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
- **IT-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

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

W Studium, w zależności od potrzeb, dla każdego terenu określono zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy, szczególnie w zakresie wysokości zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz dopuszczonych funkcji. 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.

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 wytycznymi wskazanymi w Studium, w tym: 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.

### **Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

Dla zachowania walorów przyrodniczych, w Studium założono utrzymanie wszelkich terenów o wysokich walorach przyrodniczych: obszary chronionego krajobrazu: „Krośnieńska Dolina Odry”, „Nowosolska Dolina Odry”, „Rynny Obrzycko-Obrzańskie”, obszary Natura 2000: „Dolina Środkowej Odry” PLB080004, „Krośnieńska Dolina Odry” PLH080028, „Kargowskie Zakola Odry” PLH080012, „Sulechów” PLH080043, pomniki przyrody i użytki ekologiczne. Wyznaczono również obszary wyłączone spod zainwestowania, w celu utrzymania i ciągłego polepszania warunków przyrodniczych na terenie gminy.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Dla ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazano istniejące obiekty i obszary o wysokich walorach kulturowych: obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, strefy ochrony konserwatorskiej, obszary i obiekty ujęte w ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne oraz pomnik historii. Działania takie mają na celu zachowanie tożsamości kulturowej gminy, jak również dają możliwość wykreowania nowych miejsc atrakcji turystycznych.

### **Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Dla poprawy bezpieczeństwa ruchu samochodowego oraz usprawnienia powiązań komunikacyjnych gminy, określono odpowiednie klasy techniczne dla ważniejszych dróg. Wskazano również obszary linii kolejowych, umożliwiając ich modernizację.

W celu zapewnienia lepszych warunków bytowych dla mieszkańców gminy oraz przygotowania dogodnych warunków rozwojowych na terenach inwestycyjnych, określono warunki dalszego rozwoju systemów infrastruktury technicznej, jak również modernizacji istniejących sieci.

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**

W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym Studium zakłada, że wszystkie tego typu inwestycje mogą być zlokalizowane w granicach każdego

z obszarów. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynikają z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.

**Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych**

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

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

W Studium nie wyznacza się obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na charakter gminy, występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz cenne elementy środowiska przyrodniczego, w Studium zaleca się, sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących wszystkie miejscowości.

**Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Zakłada się utrzymanie funkcji produkcji rolnej na terenie gminy. Zakłada się rozwój działalności towarzyszących rolnictwu. Z uwagi na walory przyrodnicze gminy dążyć należy do rozwoju agroturystyki i innych usług towarzyszących. Zakłada się utrzymanie funkcji większości istniejących gruntów leśnych i dopuszcza się zalesianie na terenach rolnych.

**Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

Na terenie gminy występują obszary zagrożenia powodzią oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy ograniczyć zainwestowanie. Na terenie gminy występują 3 tereny zagrożone ruchami masowymi oraz jedno osuwisko aktywne okresowe. Na terenach osuwisk nie dopuszcza się zabudowy.

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

W Studium wyznacza się w złożach kopalin filary ochronne.

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

Na obszarze gminy nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

**Obszary wymagające przekształceń, rekultywacji lub remediacji**

Na obszarze gminy nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji lub remediacji. Na podstawie przepisów odrębnych wydawane są decyzje administracyjne dotyczące terenów wskazanych do rekultywacji (np. tereny po eksploatacyjne).

**Obszary zdegradowane**

Na obszarze gminy nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

### **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. Wskazano dla terenów zamkniętych kolejowych przeznaczenie KK. W granicach gminy Sulechów zlokalizowane są również tereny zamknięte resortu obrony narodowej, dla których Studium nie wyznacza kierunków zagospodarowania.

### **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 nie przewiduje się lokalizacji obiektów produkujących energię z energii wiatru - elektrowni wiatrowych. 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. Ponadto w Studium wyznaczono obszary na których dopuszcza się lokalizację obiektów OZE o mocy większej niż 500 kW.

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).

### **Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych**

Na obszarze gminy wyznaczono obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup> oraz określono dla nich kierunki zagospodarowania przestrzennego.