

UCHWAŁA NR XL/226/2022
RADY MIEJSKIEJ W SULMIERZYCACH

z dnia 30 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Sulmierzycach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce, zwane w dalszej części uchwały „Studium”.

§ 2. Studium obejmuje swym zasięgiem obszar w granicach administracyjnych Miasta Sulmierzyce.

§ 3. Integralnymi załącznikami do uchwały są kolejno:

- 1) tekst zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce” – załącznik nr 1;
- 2) rysunek zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce. Uwarunkowania”, w skali 1:10 000 – załącznik nr 2;
- 3) rysunek zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce. Kierunki”, w skali 1:10 000 – załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miasta Sulmierzyce w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce – załącznik nr 4;
- 5) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 5.

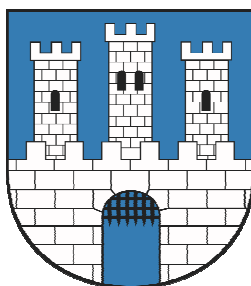
§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sulmierzyc.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sulmierzycach

Adam Orzeszyński

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA
SULMIERZYCE**



**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XL/226/2022
RADY MIEJSKIEJ W SULMIERZYCACH
z dnia 30 maja 2022 r.**

2022



SPIS TREŚCI

I.	WPROWADZENIE	5
1.	Podstawowe informacje. Tryb opracowania	5
2.	Powiązania polityki przestrzennej samorządu terytorialnego z polityką przestrzenną województwa	6
3.	Podstawa opracowania studium	7
II.	UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	8
1.	Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	8
1.1.	Podstawowe informacje o mieście	8
1.1.1.	Obszar miasta	8
1.1.2.	Funkcje miasta	8
1.2.	Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu	8
1.2.1.	Zabudowa mieszkaniowa	9
1.2.2.	Zabudowa zagrodowa	9
1.2.3.	Zabudowa usługowa	9
1.2.4.	Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny	9
1.2.5.	Tereny zieleni	9
1.2.6.	Użytki rolne	9
1.2.7.	Wody	10
1.3.	Uzbrojenie terenów	10
1.3.1.	Wodociąg	10
1.3.2.	Kanalizacja	10
1.3.3.	Gazownictwo	10
1.3.4.	Zaopatrzenie w ciepło	10
1.3.5.	Elektroenergetyka	10
1.3.6.	Telekomunikacja	10
2.	Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	11
3.	Uwarunkowania wynikające z diagnozy przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju miasta	12
4.	Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	12
4.1.	Rzeźba terenu	12
4.2.	Budowa geologiczna	13
4.3.	Gleby	13
4.4.	Wody powierzchniowe i podziemne	14
4.5.	Warunki klimatu lokalnego	15
4.6.	Fauna i flora	15
4.7.	Hałas	15
4.8.	Pole elektromagnetyczne	16
4.9.	Uwarunkowania ekologiczne	16
5.	Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	18
5.1.	Dziedzictwo kulturowe	18
5.2.	Obszary i obiekty objęte ochroną	19
5.3.	Stanowiska archeologiczne	26
5.4.	Program opieki nad zabytkami	26



6.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych	26
7.	Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia.....	26
7.1.	Warunki życia mieszkańców	26
7.2.	Administracja	27
7.3.	Opieka medyczna i socjalna	27
7.4.	Oświata i wychowanie	27
7.5.	Zróżnicowanie i dostępność usług	27
7.6.	Kultura, sport, turystyka i rekreacja	28
8.	Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	29
8.1.	Zagrożenie powodziowe	29
8.2.	Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.....	29
8.3.	Zagrożenie bezpieczeństwa publicznego.....	29
9.	Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju Miasta Sulmierzyce.....	29
9.1.	Analiza ekonomiczna	29
9.2.	Analiza środowiskowa	31
9.2.1.	Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej	31
9.2.2.	Możliwości rozwoju i ograniczenia dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów.....	33
9.2.3.	Obszary, na których występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska	34
9.2.4.	Ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania	34
9.3.	Analiza społeczna	35
9.3.1.	Liczba i rozmieszczenie ludności	35
9.3.2.	Ruch naturalny ludności	36
9.3.3.	Migracje ludności.....	37
9.3.4.	Uwarunkowania społeczne w zakresie rynku pracy.....	37
9.4.	Prognoza demograficzna	38
9.5.	Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych miasta	39
9.6.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	40
9.6.1.	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę	40
9.6.2.	Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych.....	41
9.6.3.	Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę	42
9.6.4.	Porównanie maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.....	42
9.7.	Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych miasta.....	44
9.8.	Potrzeby inwestycyjne miasta wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych i na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz poza tymi obszarami	44
10.	Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów	47
11.	Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	48
11.1.	Obszary Natura 2000.....	48
11.2.	Obszary Chronionego Krajobrazu	50
12.	Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	51



13.	Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych	51
13.1.	Udokumentowane złoża kopalin.....	51
13.2.	Główne zbiorniki wód podziemnych	51
14.	Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....	51
15.	Uwarunkowania wynikające ze stanu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	51
15.1.	Sieć komunikacyjna	51
15.2.	Zaopatrzenie w wodę.....	53
15.3.	Odprowadzanie ścieków	53
15.4.	Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz.....	54
15.5.	Gospodarka odpadami.....	54
15.6.	Telekomunikacja	54
16.	Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	54
17.	Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.....	55
III.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	57
1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	57
1.1.	Wytyczne wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego	57
1.2.	Wytyczne w zakresie kształtowania struktury przestrzennej miasta	58
1.3.	Wytyczne określania w planach miejscowych zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów wraz z dopuszczalnym ich zakresem i ograniczeniami	61
2.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy	66
2.1.	Minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne	66
2.2.	Wytyczne określania wymagań dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych w planach miejscowych	68
2.3.	Tereny wskazane do ograniczenia zabudowy.....	68
2.4.	Tereny wskazane do wyłączenia spod zabudowy	68
3.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	69
3.1.	Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:.....	69
3.2.	Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych studium i uzdrowisk.....	74
4.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	75
5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	76
5.1.	Wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych..	76
5.1.1.	Wodociąg	77
5.1.2.	Kanalizacja	77
5.1.3.	Gazownictwo.....	78
5.1.5.	Elektroenergetyka	78
5.1.6.	Ciepłownictwo	79



5.1.7. Telekomunikacja	79
5.1.8. Zagospodarowanie odpadów	79
5.2. Układ drogowy	80
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	81
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa ..	82
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 przestrzeni publicznej	82
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	83
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	83
10.1. Obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	83
10.2. Tereny rolnicze	83
10.3. Tereny użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień	84
10.4. Tereny leśne	84
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	85
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	85
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady	86
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	86
15. Obszary zdegradowane	86
16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	86
17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu	86
IV. WPLYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA	87
V. POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA	87
VI. INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM	89
VII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM	89
VIII. OBJAŚNIENIE ZMIAN W NOWYM OPRACOWANIU W STOSUNKU DO POPRZEDNIEJ EDYCJI STUDIUM	90



I. WPROWADZENIE

1. Podstawowe informacje. Tryb opracowania

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie miasta należy do zadań własnych samorządu lokalnego. Podstawowym dokumentem określającym kierunki jej realizacji oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Pomimo, iż studium nie jest aktem prawa miejscowego, jego ustalenia są wiążące dla organów miasta przy sporządzaniu planów miejscowych.

Rada Miejska w Sulmierzycach Uchwałą nr 50/IX/99 z dnia 29 lipca 1999 r. przyjęła „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce”, w którym określono główne cele i kierunki rozwoju przestrzennego oraz zasady prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze miasta. Uchwałą Nr XXII/147/2013 z dnia 3 kwietnia 2013 r. Rada Miejska w Sulmierzycach uchwaliła częściową zmianę dokumentu, której celem było rozpoznanie potencjału i ewentualne umożliwienie realizacji inwestycji polegającej na budowie elektrowni wiatrowych w rejonie miasta Sulmierzyce oraz wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych miasta.

Zachodzące zmiany gospodarcze, społeczne i przestrzenne wpłynęły na potrzebę aktualizacji polityki przestrzenno-gospodarczej miasta. Przeprowadzona analiza dotychczasowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce wykazała, że przedmiotowy dokument planistyczny jest już częściowo nieaktualny zarówno w zakresie oczekiwań inwestycyjnych mieszkańców oraz inwestorów zewnętrznych, jak i braków merytorycznych wynikających z ówczesnego prawodawstwa. Planowany dalszy rozwój miasta, wynikający zarówno z potrzeb realizacji polityki przestrzennej, jak i zainteresowania inwestorów prywatnych, wymagał dostosowania zapisów Studium w zakresie zasięgu i lokalizacji terenów inwestycyjnych przy uwzględnieniu potrzeb i możliwości rozwoju miasta, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Konieczne stało się określenie nowych ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, spełniających aktualne wymogi przepisów prawa oraz oczekiwania i potrzeby społeczności lokalnej, co w dalszej perspektywie umożliwi sporządzenie aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem ładu przestrzennego oraz potrzeb ochrony najcenniejszych walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

W związku z powyższym Burmistrz Miasta Sulmierzyce wystąpił do Rady Miejskiej z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce w granicach administracyjnych.

Rada Miejska w Sulmierzycach Uchwałą Nr XXII/146/2021 z dnia 11 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce wyraziła wolę opracowania nowego dokumentu.

Zgodnie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) sporządzającym Studium jest Burmistrz Miasta Sulmierzyce. Studium przyjmowane jest uchwałą Rady Miejskiej i podlega nadzorowi Wojewody w zakresie jego zgodności z obowiązującym prawem.

Studium składa się z części tekstowej i graficznej obejmującej dwie plansze: „Uwarunkowania” oraz „Kierunki” wykonane w skali 1:10 000.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego powstało przede wszystkim w oparciu o:

- ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233)



oraz przepisy odrębne.

Studium jest podstawowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej na terenie miasta. Jest ono dokumentem o charakterze planistycznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cel rozwoju przestrzennego miasta. Drogą do ich osiągnięcia jest przestrzeganie przyjętych w Studium zasad oraz podjęcie koniecznych i pożądaných działań w polityce przestrzennej. Głównym zadaniem Studium jest określenie polityki przestrzennej miasta wpisanej w politykę przestrzenną państwa i województwa oraz ogólnych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego miasta. Podstawowym zadaniem Studium jest także identyfikacja lokalnych uwarunkowań oraz określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego, dzięki czemu staje się ono dokumentem wyznaczającym ogólną politykę przestrzenną miasta. Dokument ten jednocześnie zawiera wytyczne do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Określona w Studium polityka przestrzenna jest zgodna z zasadami ustanowionymi przepisami prawa i uwzględnia następujące zagadnienia:

- dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu,
- stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony,
- diagnoza przygotowana na potrzeby strategii rozwoju miasta,
- stan środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz wymagania jego ochrony,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym,
- warunki i jakość życia, ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwa ludności i mienia,
- potrzeby i możliwości rozwoju miasta,
- stan prawny gruntów,
- występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie odrębnych przepisów,
- występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- wymagania dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- wymagania wynikające z ochrony przeciwpowodziowej.

Zgodnie z art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uchwała rada miejska. Nie jest ono jednak aktem prawa miejscowego, ale zawarte w nim zasady polityki przestrzennej są wiążące podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium stanowi ważny akt władztwa wewnętrznego, w którym rada miejska bezpośrednio wpływa na działania władzy wykonawczej.

2. Powiązania polityki przestrzennej samorządu terytorialnego z polityką przestrzenną województwa

W myśl art. 11 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Burmistrz Miasta Sulmierzyce sporządzając Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ma obowiązek uwzględniać ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Burmistrz przedkłada projekt Studium do zaopiniowania i uzgodnienia. Szczególnie istotnym jest, aby w Studium zostały uwzględnione zamierzenia w zakresie ponadlokalnych inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenów.



3. Podstawa opracowania studium

Podstawą prawną przystąpienia do opracowania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce” jest art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Podstawę formalną opracowania stanowi natomiast Uchwała Nr XXII/146/2021 z dnia 11 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce.



II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

1.1. Podstawowe informacje o mieście

1.1.1. Obszar miasta

Miasto Sulmierzyce położone jest w południowej części województwa wielkopolskiego i wchodzi w skład powiatu krotoszyńskiego. Miasto zajmuje powierzchnię 29,29 km². Miasto Sulmierzyce od północy graniczy z gminą Krotoszyn, od północnego wschodu z gminą Ostrów Wielkopolski (powiat ostrowski), od południowego zachodu z gminą Milicz (powiat milicki, województwo dolnośląskie), a od północnego zachodu z gminą Zduny.

1.1.2. Funkcje miasta

Miasto Sulmierzyce stanowi obszar o charakterze wielofunkcyjnym. Miasto pełni rolę lokalnego ośrodka obsługi ludności, ze strefą wpływu pokrywającą się z granicami administracyjnymi. Dominującymi funkcjami w mieście są usługi i obsługa rolnictwa

Według danych za 2010 rok na terenie miasta Sulmierzyce funkcjonowało 188 gospodarstw indywidualnych. Jednocześnie w 2020 roku w mieście zarejestrowane były 264 podmioty prowadzące działalność gospodarczą, z czego 256 prowadziły działalność w sektorze prywatnym. W mieście funkcjonowało 14 spółek handlowych i 1 spółdzielnia. Większość podmiotów gospodarczych zajmuje się działalnością w zakresie budownictwa (26,89% ogółu podmiotów gospodarczych), handlu hurtowego i detalicznego (19,70% ogółu podmiotów gospodarczych) i przetwórstwa przemysłowego (14,39%).

1.2. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu

Miasto Sulmierzyce posiada następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce w zakresie lokalizacji zespołu elektrowni wiatrowych. Uchwała nr XXXII/201/2014 Rady Miejskiej w Sulmierzycach z dnia 25 kwietnia 2014 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2014 r., poz. 3555);
- 2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce w rejonie ulicy Odolanowskiej w Sulmierzycach. Uchwała nr XLVI/277/2018 Rady Miejskiej w Sulmierzycach z dnia 6 lipca 2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2018 r., poz. 5975);
- 3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce w rejonie ulicy Odolanowskiej w Sulmierzycach. Uchwała nr VIII/55/2019 Rady Miejskiej w Sulmierzycach z dnia 30 września 2019 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2019 r., poz. 8628).

Miasto Sulmierzyce jest gminą miejską, co w bezpośredni sposób wpływa na sposób zagospodarowania przestrzeni i przeznaczenie obszarów pod poszczególne funkcje. Na terenie miasta wyróżnić można następujące formy zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa,
- zabudowa zagrodowa
- zabudowa usługowa,
- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,
- tereny zieleni,
- użytki rolne,
- cieki i zbiorniki wodne.



1.2.1. Zabudowa mieszkaniowa

Na terenie miasta zlokalizowane są zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zarówno w obrębie centrum, jak i w postaci osiedli mieszkaniowych. Na obrzeżach miasta zabudowa mieszkaniowa występuje głównie jako element zintegrowany zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Coraz częściej jednak pojawiają się budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące, niezwiązane z gospodarstwami rolnymi.

1.2.2. Zabudowa zagrodowa

Zabudowa zagrodowa występująca w granicach miasta związana jest bezpośrednio z gospodarstwami rolnymi. Składa się z budynków mieszkalnych, budynków inwentarskich (np. obór, chlewni, stajni), składowych (stodół), szklarni oraz gospodarczych (garaży, składów itp.), w zależności od profilu gospodarstwa.

Wzrostowi efektywności produkcji rolnej nie sprzyja stosunkowo duże rozdrobnienie gospodarstw rolnych na terenie miasta. Wśród 188 gospodarstw rolnych jedynie 30% (57) posiada powierzchnię większą niż 10 hektarów, co pozwala na osiąganie zysków z efektów skali produkcji rolnej. Można przypuszczać, że gospodarstwa poniżej 5 hektarów, których jest na terenie miasta aż 104 (55%), w znacznej części nie stanowią głównego źródła utrzymania ich właścicieli.

Średnia powierzchnia użytków rolnych przypadających na jedno gospodarstwo wynosi 8,21 ha, co w polskich warunkach jest wynikiem znacznie poniżej średniej krajowej, wynoszącej 6,81 ha. Na tym tle struktura powierzchniowa gospodarstw na obszarze miasta Sulmierzyce prezentuje się niekorzystnie.

1.2.3. Zabudowa usługowa

Miasto Sulmierzyce jest wyposażone w obiekty służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb jej mieszkańców w zakresie administracji, oświaty, opieki medycznej, handlu, kultu religijnego, kultury oraz sportu i rekreacji.

1.2.4. Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny

Miasto Sulmierzyce posiada stosunkowo dobrze rozwinięte zaplecze produkcyjne. W 2020 roku na terenie miasta funkcjonowało 38 przedsiębiorstw zaliczanych do grupy przetwórstwa przemysłowego i 71 związanych z budownictwem. Istniejące profile działalności zakładów produkcyjnych zlokalizowanych na terenie miasta związane są głównie z produkcją materiałów budowlanych.

1.2.5. Tereny zieleni

Położenie geograficzne, ukształtowanie terenu i wody powierzchniowe mają znaczący wpływ na rodzaj i charakter zieleni występującej w gminie. Największą powierzchnię zajmują lasy (744 ha). Naturalny system zieleni uzupełniony jest przez skwery, cmentarze oraz zieleń towarzyszącą zabudowie.

Tereny zieleni urządzonej pełnią funkcje wypoczynkowe, ekologiczne i zdrowotne, kształtują układy urbanistyczne, wprowadzają ład przestrzenny oraz nadają specyficzny i indywidualny charakter miasta.

1.2.6. Użytki rolne

Użytki rolne zajmują 2 004 hektarów, co stanowi 63,8% całej powierzchni miasta. Większość z nich – 1 573 ha jest wykorzystywana jako grunty orne. Łąki zajmują 355 ha, pastwiska – 24 ha, sady – 1 ha, grunty rolne zabudowane – 24 ha, a grunty pod rowami – 16 ha.

Na terenie miasta Sulmierzyce występują gleby o średniej przydatności rolniczej, należące głównie do IV klasy bonitacyjnej, natomiast gleby I i II klasy w ogóle nie występują. Gleby klasy IV stanowią 40% gleb. Gleby średnio dobre (III klasa) zajmują 25% powierzchni gruntów ornych, natomiast gleby słabe (V klasa) występują na 21% gruntów ornych.

Odzwierciedleniem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest dobór gatunków roślin do uprawy. W produkcji roślinnej dominują zboża (81,14% zasiewów), w tym najwięcej pszenżyto (19,50%), pszenica (18,09%), jęczmień (14,37%), żyto (8,45%) i owies (3,50%). Inne zboża łącznie z kukurydzą na



ziarno stanowią 17,07% zasiewów. Z upraw okopowych ziemniaki zajmują 1,77% powierzchni. Stale rośnie powierzchnia upraw rzepaku i rzepiku (8,59% zasiewów).

1.2.7. Wody

- **cieki wodne**

Sieć wodna miasta Sulmierzyce należy do zlewni rzeki Baryczy. Sieć hydrograficzną miasta tworzy Czarna Woda.

- **zbiorki wodne**

Na obszarze miasta nie występują jeziora ani inne większe zbiorniki wodne.

1.3. Uzbrojenie terenów

1.3.1. Wodociąg

Miasto Sulmierzyce charakteryzuje się bardzo wysokim stopniem zwodociągowania. Według danych za 2020 rok długość czynnej sieci wodociągowej wynosiła 14,9 km. Ogółem 546 budynków mieszkalnych było podłączonych do sieci rozdzielczej. Łącznie gospodarstwom domowym dostarczono 128,8 tys. m³ wody. W przeliczeniu na jednego mieszkańca oznaczało to zużycie na poziomie 45,3 m³.

1.3.2. Kanalizacja

System kanalizacyjny miasta tworzą kolektory o łącznej długości 12,4 km. Na koniec 2020 roku do sieci podłączone były 503 budynki mieszkalne. W ujęciu rocznym odprowadzanych jest łącznie 87,3 tys. m³ ścieków.

1.3.3. Gazownictwo

Długość rozdzielczej sieci gazowej na terenie miasta wynosi 14 851 m. Ogółem 412 budynków podłączonych jest do sieci gazowej, która obsługuje 1 835 mieszkańców.

1.3.4. Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie miasta Sulmierzyce gospodarka ciepła opiera się na indywidualnych, bądź lokalnych kotłowniach. Kotłownie należące do gminy są ogrzewane gazem, natomiast kotłownie Stacji Uzdatniania Wody, Oczyszczalni Ścieków oraz Zakładu Usług Komunalnych opalane są węglem. Ma to bezpośredni wpływ na jakość powietrza i jednocześnie rzutuje na znaczny udział „niskiej emisji” w emisji całkowitej zanieczyszczeń powietrza.

1.3.5. Elektroenergetyka

Sieć energetyczna średniego i niskiego napięcia pokrywa gminę proporcjonalnie do stopnia jej urbanizacji. Wraz ze wzrostem intensywności zabudowy wymagana będzie jednak modernizacja i rozbudowa sieci.

1.3.6. Telekomunikacja

Miasto Sulmierzyce jest wyposażone w stacjonarną sieć telekomunikacyjną. Abonenci miasta obsługiwani są centralą automatyczną. Ponadto na terenie miasta zlokalizowane są cztery stacje bazowe telefonii komórkowej.



2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Obszar miasta Sulmierzyce podzielony jest umownie na dwie jednostki strukturalne nazywane Sulmierzyce i Przedmieście Błonie.

Jednostka Sulmierzyce obejmuje przede wszystkim obszar średniowiecznego miasta lokacyjnego (z intensywną zabudową oraz obiektami o charakterze usługowym) oraz obszary od doliny rzeki Czarna Woda do granic administracyjnych (północnej, południowej i wschodniej). Na omawianym terenie występują rozległe kompleksy glebowe oraz obszary wodonośnych zasobów wodnych czwartorzędowych. Obszar zabudowy objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej.

Drugą, wydzieloną jednostką strukturalną są Przedmieście Błonie, które obejmują zachodnią część miasta od granic administracyjnych do rzeki Czarna Woda. Przecięta skośnie groblą dolina rzeczki stanowi w strukturze miasta dość wyraźną granicę, przez co Przedmieście Błonie traktować można jako podmiejską wieś o układzie ulicowym. Przedmieście kończy się rozdrożem na Milicz i Krotoszyn. Obszar ten obejmuje przeważnie zwarty kompleks leśny oraz gruntów leśnych o małej przydatności rolniczej i zabudowy ekstensywnej z nieznacznym udziałem zabudowy intensywnej.

Układ przestrzenny miasta Sulmierzyce określić można jako wieloczołowy, wstęgowo rozwinięty na osi wschód – zachód. Wyraźnie wyróżnia się regularnie rozplanowane centrum z czworobocznym rynkiem i ratuszem. Od strony zachodniej do zabudowy centrum nawiązuje tzw. Przedmieście Odolanowskie.

Główną oś miasta tworzy połączenie pierzei rynku z południową pierzeją przedmieścia odolanowskiego. W okolicy kościoła i szkoły, główna oś krzyżuje się z osią poprzeczną relacji Chwaliszew – Kołеды. Z rejonu przecięcia obu osi rozchodzą się promieniście dwie drogi – ul. Kaliska i ul. Uciechowska. Plac kościelny stanowi wyraźny akcent zamykający ciąg zabudowy ulicy Kaliskiej od strony południowej. Śródmieście jest rejonem o dominującej funkcji mieszkaniowej z udziałem usług, na którym przekształcenia dokonują się w ograniczonym zakresie, natomiast tereny położone wzdłuż Al. Klonowicza, ul. Błonie, Krotoszyńskiej, Powstańców Wielkopolskich, Wrocławskiej i Kaliskiej charakteryzują się zabudową wstęgową stanowiącą przedłużenie istniejących ciągów zabudowy mieszkaniowej.

Zwarta zabudowa miasta koncentruje się w części śródmiejskiej – w rejon Rynku – oraz wzdłuż głównych ciągów ulicznych. W mieście przeważa zabudowa niska, jedno- i dwukondygnacyjna z niewielkim udziałem budynków wyższych – trzykondygnacyjnych. Bardzo duży udział stanowią obiekty powstałe przed 1918 rokiem.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana jest w rejonie ul. Poznańskiej, Wrocławskiej i Błonie. Zabudowa wielorodzinna, obejmujące dwa budynki trzykondygnacyjne z kotłownią, znajduje się w rejonie ul. Wrocławskiej.

Na terenie miasta nie wykształciły się typowe dzielnice o dominujących funkcjach usługowych czy przemysłowych. Tereny produkcyjne uzupełniają istniejącą strukturę terenów mieszkaniowych. Funkcje usługowe koncentrują się natomiast w rejonie Rynku oraz Al. Klonowicza, natomiast na terenach zabudowy jednorodzinnej działalność usługowa występuje punktowo.

Na terenie miasta brak jest większych terenów zieleni urządzonej. Skupiska drzew i krzewów występują w rejonie Rynku, domu kultury, kościoła i wzdłuż Al. Klonowicza.



3. Uwarunkowania wynikające z diagnozy przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju miasta

Zgodnie z art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1295 ze zmianami) podmiot opracowujący projekt strategii rozwoju, projekt polityki publicznej, projekt programu rozwoju lub projekt programu służącego realizacji umowy partnerstwa przygotowuje diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.

Miasto Sulmierzyce nie dysponuje aktualną strategią rozwoju. Podstawowym dokumentem strategicznym jest natomiast „Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Sulmierzyce na lata 2005-2014”. W dokumencie tym wyszczególniono zadania mające na celu poprawę sytuacji społeczno-gospodarczej miasta:

- Zmiany w strukturze gospodarczej obszaru, w tym zasady kształtowania rolnej i leśnej
- przestrzeni produkcyjnej,
- Zmiany w sposobie użytkowania terenu,
- Rozwój systemu komunikacji i infrastruktury,
- Poprawa stanu środowiska naturalnego,
- Poprawa warunków i jakości życia mieszkańców,
- Rozwój zasobów ludzkich.

Z diagnozy społeczno-gospodarczej wyszczególniono priorytety rozwojowe, które wybrano w oparciu o najpilniejsze potrzeby miasta i jego mieszkańców oraz o możliwości finansowe budżetu, Należą do nich:

1. Priorytet 1: Infrastruktura ochrony środowiska:
 - 1) Budowa kanalizacji sanitarnej,
 - 2) Budowa studni na wodociągu,
 - 3) Wymiana ogrzewania w Zespole Szkół,
 - 4) Budowa zakładu utylizacji odpadów,
2. Priorytet 2: Poprawa stanu sieci drogowej:
 - 1) Budowa drogi do boiska sportowego,
 - 2) Budowa dróg gminnych,
 - 3) Budowa oświetlenia,
3. Priorytet 3: Rozwój infrastruktury społecznej:
 - 1) Modernizacja przychodni,
 - 2) Budowa zbiornika retencyjno-rekreacyjnego.

4. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

4.1. Rzeźba terenu

Według podziału Polski J. Kondrackiego na krainy fizyczno-geograficzne miasto Sulmierzyce położone jest w obrębie prowincji Nizy Środkowoeuropejskiego (31), podprowincji Nizin Środkowopolskich (318), makroregionu Niziny Południowowielkopolskiej (318.1-2), w obrębie mezoregionu Wysoczyzna Kaliska (318.12).

Rzeźba omawianego obszaru została ukształtowana podczas zlodowacenia środkowopolskiego, stadiu Warty. Praktycznie cały teren miasta stanowi płaska i monotonna pod względem rzeźby wysoczyzna denno-morenowa, urozmaicona jedynie niewielkimi deniwelacjami. Łądolód, który obejmował swym zasięgiem obszar Wielkopolski przenosił znaczne ilości materiału skalnego, m.in. glinę zwałową silnie wymieszaną z piaskiem i żwirem, a także kamienie różnej wielkości.



Ukształtowanie powierzchni ziemi na terenie Sulmierzyc jest stosunkowo mało urozmaicone. W krajobrazie można wyróżnić trzy formy terenu:

- rynna rzeki Czarna Woda o przebiegu południkowym w centralnej części miasta; dolina została ukształtowana przez denudację i erozję rynną lodowcową, jest ona szerokodenna o asymetrycznych zboczach;
- denudowana równina sandrowa, leżąca w zachodniej i wschodniej części miasta,
- denudowana wysoczyzna dennomorenowa, która swoim zasięgiem obejmuje centralną część miasta, położoną na wschód od Czarnej Wody.

Na obszarze miasta Sulmierzyce charakterystyczne jest peryglacjalne złagodzenie form ukształtowania terenu, co jest skutkiem zatarcia granic pomiędzy wyróżnionymi formami terenu i jednocześnie prowadzi do monotonii krajobrazowej.

Miasto położone jest na wysokości 118-135 m n.p.m. Pod względem morfologicznym wyróżnić następujące formy:

- wysoczyznę morenową płaską położoną na wysokości 125-135 m n.p.m., o niewielkich deniwelacjach i maksymalnych spadkach 5-8%,
- terasę akumulacyjną nadzalewową plejstoceńską na wysokości 122-126 m n.p.m.,
- terasę akumulacyjną zalewową holoceniową wzniesioną 118-120 m n.p.m. Szerokość tych teras waha się w granicach od 250 do 400 m.

Podczas interglacjału wielkiego na terenie Sulmierzyc wykształciła się dolina rzeki Czarna Woda, która charakteryzuje się południkowym przebiegiem i jest bazą drenażu dla wód powierzchniowych i podziemnych. Dolina wspomnianej rzeki jest wyposażona w gęstą sieć rowów melioracyjnych, które wpływają prostopadłe do rzeki.

4.2. Budowa geologiczna

Podłoże geologiczne miasta budują utwory trzeciorzędu i czwartorzędu. Osady trzeciorzędu, które znajdują się na terenie miasta powstały w pliocenie. Zaleganie stopni trzeciorzędu waha się od kilku do kilkudziesięciu metrów. Zostały wykształcone w postaci pstrych ilów stanowiących podłoże osadów czwartorzędowych.

W podłożu centralnej części miasta występują piaski, żwiry, mady rzeczne oraz torfy i namuły związane z doliną Czarnej Wody. Po wschodniej stronie dominują natomiast gliny zwałowe, ich zwietrzliny oraz piaski i żwiry lodowcowe. Zachodnią część miasta oraz krańce wschodnie budują natomiast piaski i żwiry sandrowe.

4.3. Gleby

Na terenie miasta przeważają dobre grunty. Inwentaryzacja przyrodnicza wykazała występowanie mozaikowatości gleb w mieście.

Obszar doliny i równiny sandrowej zajmują lekkie gleby piaszczyste (gleby bielicowe). Gleby te zasięgiem występowania obejmują zachodnią i północno-wschodnią część miasta. Na terenach centralnych i wschodnich dominują gleby dobre i średnie brunatne wylugowane klasy III i IV. Gleby brunatne wylugowane i bielicowe piaszczyste przeważają na terenach wyniesionych oraz przy lasach. Gleby naglinowe bielicowe są charakterystyczne dla terenów wysoczyznowych płaskich, natomiast czarne ziemie dla obniżeń i terenów przydolinnych. W dolinie Czarnej Wody występują gleby mineralno-organiczne i organiczne (głównie mursze i torfy). Na pozostałych obszarach znajdują się gleby leśne.

Na terenie miasta Sulmierzyce występują gleby o średniej przydatności rolniczej, należące głównie do IV klasy bonitacyjnej, natomiast gleby I i II klasy w ogóle nie występują. Gleby klasy IV stanowią 40% gleb w mieście. Gleby średnio dobre (III klasa) zajmują 25% powierzchni gruntów ornych, natomiast gleby słabe (V klasa) występują na 21% gruntów ornych.



Tab. 4.4.1. Struktura gruntów ornych według klas bonitacyjnych gruntów ornych

L.p.	Nazwa	Klasy bonitacyjne gruntów ornych								
		I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	VIRz
1.	Miasto Sulmierzyce	0	0	8	17	34	6	21	14	0

Źródło: Agrochemiczne Badania Gleb Wielkopolski w latach 2000-2004, 2005.

Ponad połowę (53%) gruntów ornych stanowią gleby o żytnim bardzo dobrym kompleksie przydatności rolniczej. Gleby o psennym dobrym kompleksie stanowią 2% gruntów ornych, gleby o żytnim dobrym kompleksie – 6% gruntów, gleby o słabym – 18%, natomiast kompleks żytni bardzo słaby stanowi 15% gruntów ornych. W mieście nie występują gleby zaliczane do bardzo dobrego psennego kompleksu przydatności rolniczej oraz kompleksu psennego wadliwego.

Tab. 4.4.2. Struktura gruntów ornych według kompleksów przydatności rolniczej gleb

L.p.	Nazwa	Kompleksy przydatności rolniczej [% gruntów ornych]								
		psenny bardzo dobry	psenny dobry	psenny wadliwy	żytni bardzo dobry	żytni dobry	żytni słaby	żytni bardzo słaby	zbożowo- pastewny mocny	zbożowo- pastewny słaby
1.	miasto Sulmierzyce	0	2	0	53	6	18	15	1	5

Źródło: Agrochemiczne Badania Gleb Wielkopolski w latach 2000-2004, 2005.

W mieście Sulmierzyce gleby lekko kwaśne stanowią ponad połowę gleb (53,5%). Razem gleby bardzo kwaśne i kwaśne stanowią 41,5% gleb miasta. Gleby zasadowe zajmują tylko 0,6% powierzchni.

4.4. Wody powierzchniowe i podziemne

Miasto Sulmierzyce położone jest w dorzeczu Odry, w granicach systemu odwodnieniowego Baryczy. Obszar miasta położony jest w zlewni Czarnej Wody, będącej głównym elementem hydrograficznym, a jednocześnie bazą drenażu wód powierzchniowych i podziemnych.

Obszar odwadniany jest symetrycznie do Czarnej Wody, która odprowadza wody w kierunku południowym do rzeki Baryczy. Dolina Czarnej Wody pocięta jest gęstą siecią rowów melioracyjnych. Do rzeki trafiają wody cieków spływających z wyniesień. Do rzeki w jej biegu trafiają cieki wpływające do niej prostopadłe, głównie z zachodu – od strony działu wodnego, którym jest Wał Krotoszyński. Powierzchnia całkowita zlewni rzeki wynosi 135,5 km², a spadek podłoża rzeki 0,5-2,1%. W obrębie doliny Czarnej Wody na osadach fluwiogłajalnych zlodowacenia środkowopolskiego zalegają osady rzeczne terasów powstałe w okresie interglacjału emskiego. Rzeka Czarna Woda charakteryzuje się niskimi przepływami o znacznej nierównomierności; skutkuje to jej wysoką podatnością na zanieczyszczenia.

Na obszarze miasta brak jest większych zbiorników wodnych, co pozwala opisać jego układ hydrograficzny jako ubogi.

Występowanie wód podziemnych na terenie miasta Sulmierzyce związane jest z ukształtowaniem i budową geologiczną terenu. Zalegające na powierzchni obszaru dwie lub trzy warstwy gliny są charakterystyczne dla poszczególnych stadiów zlodowacenia środkowopolskiego, a przedzielenie osadami piaszczystymi i żwirowymi, stworzyły dogodne warunki do wykształcenia się poziomów wodonośnych.

Północno-zachodnia część miasta położona jest w obrębie obszaru zasobowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 309 zbiornik międzymorenowy Smoszew-Chwaliszew-Sulmierzyce.



4.5. Warunki klimatu lokalnego

Według regionalizacji klimatycznej A. Wosia (1999), obszar miasta Sulmierzyce położony jest w regionie Południowowielkopolskim. Jest to region, na którym najczęściej w roku występuje pogoda umiarkowanie ciepła (132 dni) i pogoda bardzo ciepła (88 dni). Region ten charakteryzuje się częstą pogodą umiarkowanie ciepłą, pochmurną, bez opadów (49 dni). Znacząca jest częstość epizodów z przymrozkami (78 dni) i pogodą mroźną (30 dni).

Średnia roczna temperatura powietrza na stacji Leszno – Strzyżewice za okres 1981-1990 wynosi 8°C. W średnim przebiegu rocznym najchłodniejszy jest styczeń (-4,3°C), zaś najcieplejszy lipiec (18,1°C). Dzięki krótkiej zimie notujemy tu jeden z najdłuższych okresów wegetacyjnych w Polsce trwający średnio 210 – 220 dni.

Średnia roczna suma opadu na stacji Leszno – Strzyżewice, wynosi 5485 mm (za lata 1961-1990). Roczne sumy opadów w latach 1990-2006 wahały się od 568,8 mm w 1993 roku do 1008,4 mm w 2001. W ciągu roku notuje się przewagę opadów letnich nad zimowymi. Miesiące letnie (półrocze letnie) dostarczają około 330-370 mm opadów, przy czym maksymalne sumy opadów przypadają na lipiec. Dni z opadem rejestruje się około 160. Liczba dni z pokrywą śnieżną waha się średnio od 40 do 60.

Dominującym kierunkiem wiatru jest zachód (21,2). Warto zaznaczyć że częstość wiatru ze wszystkich sektorów zachodnich (SW, W, i NW) wynosi aż 49,5%. Najrzadziej w ciągu roku występuje cisza. Stosunkowo najrzadziej notujemy wiatr z sektorów północnych, zwłaszcza północno-wschodnie.

4.6. Fauna i flora

Naturalne zespoły roślinne występujące na terenie miasta Sulmierzyce to trwałe użytki zielone i lasy. Krajobraz miasta wzbogacone są malowniczymi kompleksami leśnymi. Ogółem na tym obszarze występuje 739,8 ha lasów, w tym większość należy do Nadleśnictwa Krotoszyn. Lasy te obejmują przede wszystkim siedliska boru mieszanego z drzewostanem sosnowym i gatunkami domieszkowymi – dębem i brzozą.

Na terenie miasta swoje gniazda umieściło kilka par bociana białego, który żeruje na powierzchniach łąk doliny rzeki. Jesienią i zimą pola w Sulmierzycach stają się miejscem żerowania gęsi zbożowych, które swoje noclegowiska mają na stawach rybnych w dolinie rzeki Baryczy. Z kolei pola uprawne są lęgowiskiem dla przepiórek.

4.7. Hałas

Ze względu na charakter miasta Sulmierzyce brak jest na jego terenie znaczących źródeł hałasu w postaci zakładów przemysłowych. Lokalnie negatywne oddziaływania akustyczne powodują gospodarstwa rolne.

Główne źródła hałasu stanowią natomiast drogi – o znaczeniu wojewódzkim, powiatowym i gminnym, odznaczające się zróżnicowanym obciążeniem komunikacyjnym, stanowiące jednocześnie podstawowe źródło emisji spalin i gazów. W ich rejonie występuje lokalne pogorszenie warunków akustycznych.

Czynnikami wpływającymi na poziom hałasu komunikacyjnego są: natężenie i płynność ruchu, procentowy udział pojazdów ciężarowych w strumieniu pojazdów, prędkość strumienia pojazdów, położenie drogi oraz rodzaj nawierzchni, ukształtowanie terenu, przez który przebiega trasa komunikacyjna, charakter obudowy trasy i rodzaj sąsiadującej z trasą zabudowy. Stały wzrost ilości pojazdów oraz natężenia ruchu komunikacyjnego spowodował, że zagrożenie hałasem komunikacyjnym jest dużo większe niż hałasem przemysłowym.

Przez miasto Sulmierzyce przebiega droga wojewódzka nr 444 relacji Krotoszyn – Sulmierzyce – Odolanów – Ostrzeszów, wokół której występuje zwiększone zanieczyszczenie powietrza gazami i pyłami oraz zwiększone zagrożenie hałasem związanych z ruchem komunikacyjnym. Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w 2015 r. przeprowadził generalny pomiar ruchu na drogach wojewódzkich województwa wielkopolskiego. W roku 2015 natężenie ruchu (SDR) na drodze wojewódzkiej nr 444, na odcinku Krotoszyn – Sulmierzyce, kształtowało się na poziomie 3042 pojazdów/dobę, z czego 2491 pojazdów/dobę stanowiły samochody osobowe i mikrobusy, a 138 pojazdów/dobę stanowiły samochody



ciężarowe, natomiast na odcinku Sulmierzyce – Odolanów natężenie ruchu (SDR) kształtowało się na poziomie 7590 pojazdów/dobę, z czego 6717 to samochody osobowe i mikrobusy, a 319 to samochody ciężarowe.

4.8. Pole elektromagnetyczne

Źródłem promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego są systemy przesyłowe energii elektrycznej, stacje radiowe, telewizyjne i telefonii komórkowej, urządzenia diagnostyczne, terapeutyczne, urządzenia przemysłowe i urządzenia użytku domowego. Promieniowanie to występuje powszechnie w środowisku. Ujemny wpływ na stan środowiska i zdrowie ludzi mają urządzenia, które emitują fale elektromagnetyczne wysokiej częstotliwości od 0,1 do 300 MHz i mikrofal od 300 do 300 000 MHz, umieszczone w środowisku naturalnym.

Na obszarze miasta Sulmierzyce źródłem promieniowania są przede wszystkim linie elektroenergetyczne średniego napięcia oraz stacje bazowe telefonii komórkowej.

Linie elektroenergetyczne wymagają ustalenia pasów technologicznych, w obrębie których nie należy lokalizować obiektów kubaturowych ze względu na ochronę ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego, możliwe jest natomiast prowadzenie gospodarki rolnej (uprawy polowe, wypasy).

Istniejące urządzenia na terenie miasta Sulmierzyce będące źródłem promieniowania elektromagnetycznego nie stanowią większego zagrożenia pod warunkiem, że pola elektromagnetyczne będą monitorowane w ramach projektowanych i istniejących systemów oraz będą przestrzegane zapisy zawarte w raportach oddziaływania na środowisko na terenach obszarów dostępnych dla ludności, a urządzenia emitujące promieniowanie będą lokalizowane na terenach zaakceptowanych przez lokalną społeczność.

4.9. Uwarunkowania ekologiczne

Wody powierzchniowe i podziemne

Głównym zagrożeniem dla jakości wód w mieście Sulmierzyce są spływy obszarowe (zanieczyszczenia spłukiwane z terenów rolnych i leśnych oraz terenów tras komunikacyjnych drogowych) oraz odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub do cieków powierzchniowych na terenach nieuzbrojonych w sieć kanalizacyjną. Ładunek zanieczyszczeń wprowadzany do środowiska z tych źródeł zależy od szeregu czynników, m.in.: stopnia skanalizowania danego obszaru, poziomu kultury rolnej, stopnia zurbanizowania i intensywności ruchu komunikacyjnego danego obszaru.

Istotny wpływ na jakość wód gruntowych i powierzchniowych ma rolnictwo. Źródłem zanieczyszczeń z rolnictwa są zarówno źródła obszarowe tj. spływy powierzchniowe, jak i źródła punktowe: niewłaściwie przechowywane nawozy mineralne i organiczne (obornik, gnojówka, gnojowica), pestycydy, odcieki kiszonkowe. Rolnictwo ma także wpływ na erozję glebową i w konsekwencji na ładunki namulów dopływających do rzek i zbiorników wodnych. Podnoszenie produkcji rolnej powoduje drenaż, odwodnienie i przekształcenia obszarów podmokłych, podobnie jak całych dolin rzecznych.

Niekwestionowana konieczność ochrony zasobów i jakości wód wynika z roli, jaką woda odgrywa w gospodarce (zaspokajanie potrzeb bytowo-gospodarczych ludności, rolnictwo, przemysł). Długofalowe działania na rzecz ochrony wód powinny dotyczyć przede wszystkim ograniczenia ilości ścieków wykorzystywanych rolniczo oraz przestrzegania obowiązków wynikających z pozwoleń wodnoprawnych.

Miasto Sulmierzyce położone jest w granicach dwóch Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP):

- „Czarna Woda”, stanowiąca silnie zmienioną część wód. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., stan JCWP określono jako zły (zagrożona);



- „Kuroch”, stanowiąca silnie zmienioną część wód. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., stan JCWP określono jako zły (zagrożona).

Według klasyfikacji i oceny stanu jednolitych części wód powierzchniowych w 2017 roku dla rzeki Czarna Woda w punkcie pomiarowo-kontrolnym Czarna Woda – m. Wrocławice wykazano zły potencjał ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego i zły stan wód.

Wody podziemne ze względu na ich znaczenie, jako podstawowego źródła wody do picia, objęte są monitoringiem, którego celem są obserwacje zmian jakości tych wód, określenie trendów i dynamiki zmian. Badania prowadzone są w trzech sieciach monitoringu: krajowej, regionalnej i lokalnej.

Miasto Sulmierzyce położone jest w granicach jednolitej części wód podziemnych JCWPd nr 80. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., stan ilościowy i chemiczny JCWPd nr 80 określono jako dobry. Tym samym brak jest zagrożeń dla nieosiągnięcia celów środowiskowych. Jak wynika z badań wód podziemnych prowadzonych w sieci krajowej w ramach monitoringu operacyjnego w 2017 r. w punkcie pomiarowym w miejscowości Dąbrowa (gmina Rozdrażew) w granicach JCWPd nr 80 wykazano II klasę jakości.

Gleby

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zmianami) na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej.

Ze względu na stosunkowo niewielki udział gleb najwyższych klas bonitacyjnych powinny być one szczególnie chronione przed wyłączeniem z produkcji rolnej. Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze i nieleśne, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi, rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze, zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych oraz ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Wpływ na gleby i ziemię polega na ich degradacji poprzez deponowanie zanieczyszczeń z opadów atmosferycznych (siarczany, azotany, zakwaszenie), nadmierną chemizację rolnictwa oraz zanieczyszczeń komunikacyjnych szczególnie wzdłuż dróg. Chemiczne zanieczyszczenie gleb prowadzi do ich zakwaszenia, naruszenia równowagi jonowej, a zwłaszcza nagromadzenia związków chemicznych czynnych biologicznie. Źródłami skażenia gleb w mieście są przede wszystkim rolnictwo i komunikacja.

W „Monitoringu chemizmu gleb ornych w Polsce w latach 2015-2017”, opracowanym przez Instytut Nawożenia i Gleboznawstwa Państwowego Instytutu Badawczego w Puławach, podano wyniki badań zmian szerokiego zakresu cech gleb użytkowanych rolniczo, szczególnie właściwości chemicznych, zachodzących w określonych przedziałach czasu pod wpływem rolniczej i poza rolniczej działalności człowieka. Spośród 216 stałych punktów pomiarowo-kontrolnych żaden nie znalazł się na terenie miasta Sulmierzyce.

Powietrze atmosferyczne

Zanieczyszczenia powietrza są związane głównie z szlakami komunikacyjnymi, emisją zanieczyszczeń na skutek opalania kotłowni stałymi nośnikami energii jak węgiel i koks.

Głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego w mieście są obecnie kotłownie węglowe domów mieszkalnych. Te niskie źródła emisji w zabudowie zwartej mają znaczący udział w tle zanieczyszczeń. Emisja z lokalnych źródeł jest niewspółmiernie duża do ilości wytwarzanej energii. Spowodowane jest to niską sprawnością cieplną kotłów, rodzajem paliwa oraz niedoskonałym spalaniem. Zanieczyszczenia emitowane przez kotłownie węglowe domów mieszkalnych, powodują znaczące zanieczyszczenie środowiska w okresie grzewczym w zakresie stężeń dwutlenku siarki,



tlenków azotu, tlenku węgla, pyłów, węglowodorów, sadzy i benzopirenu. Spalanie oleju opałowego czy gazu ziemnego spowodowałoby dużo niższą emisję zanieczyszczeń z kotłowni. Po przejściu na ogrzewanie gazowe znacznie zmniejszy się emisja zanieczyszczeń i nastąpi znaczna poprawa stanu atmosfery.

Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego na terenie miasta jest ruch samochodowy. Pojazdy samochodowe emitują gazy spalinowe zawierające głównie dwutlenek węgla, tlenek węgla, tlenki azotu, węglowodory oraz pyły zawierające związki ołowiu, niklu, miedzi, kadmu. Ilość emitowanych zanieczyszczeń zależy przede wszystkim od natężenia ruchu samochodowego i stanu nawierzchni dróg. Wpływ tych zanieczyszczeń na środowisko zaznacza się w najbliższej odległości od drogi.

Na podstawie wyników pomiarów stężeń zanieczyszczeń w powietrzu Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu przeprowadza coroczną ocenę jakości powietrza atmosferycznego. Rezultatem końcowym rocznej oceny jakości powietrza jest każdorazowo określenie klas wynikowych dla poszczególnych zanieczyszczeń w danej strefie. Wyniki rocznej oceny jakości powietrza za rok 2020 dla miasta Sulmierzyce należącej do strefy wielkopolskiej według kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia i ochrony roślin przedstawiają się następująco:

1. W kryterium ochrony zdrowia sklasyfikowano:
 - dla poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu – w klasie A,
 - dla poziomu dopuszczalnego dla pyłu PM 10 – w klasie A,
 - dla poziomu dopuszczalnego dla pyłu PM 2,5 – w klasie C1,
 - dla poziomu docelowego benzo(a)pirenu – w klasie C,
 - dla poziomu docelowego dla ozonu – w klasie A,
 - dla poziomu celu długoterminowego ozonu – w klasie D2.
2. W kryterium ochrony roślin strefę wielkopolską sklasyfikowano:
 - dla SO₂ i NO_x zaliczono do klasy A,
 - dla O₃ zaliczono do klasy A.

Zaliczenie strefy do klasy C dla danego zanieczyszczenia oznacza konieczność wyznaczenia obszarów przekroczeń i zakwalifikowanie strefy do opracowania programów ochrony powietrza. Dla poprawy jakości powietrza w poszczególnych strefach, wdrażanie w życie zaleceń Programów ochrony powietrza dla stref będzie odbywać się sukcesywnie.

Stosownie do art. 91 ust. 9 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zmianami) oraz art. 30, art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 ze zmianami), Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwalił Programy ochrony powietrza i Aktualizacje Programów ochrony powietrza. Dla strefy wielkopolskiej na podstawie Uchwały Nr IX/168/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 24 czerwca 2019 r. uchwalono Program ochrony powietrza w zakresie ozonu dla strefy wielkopolskiej. Ponadto na podstawie Uchwały Nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. uchwalono Program ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej.

5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

5.1. Dziedzictwo kulturowe

Najstarsze ślady bytności człowieka na terenie dzisiejszych Sulmierzyc i najbliższych okolic pochodzą z epoki kamiennej, a przeprowadzone wykopaliska archeologiczne potwierdziły istnienie osad, co może świadczyć o korzystnych warunkach do łowiectwa i hodowli zwierząt na tym terenie.

Sulmierzyce należą do najstarszych miast w województwie wielkopolskim. Wzmianki o nim sięgają już 1297 roku. Nazwa miasta pochodzi najprawdopodobniej od imienia pierwszego założyciela



osady „Sulimira”. Dnia 11 listopada 1457 roku na mocy dokumentu lokacyjnego, który został wydany przez starostę odolanowskiego Mikołaja Gruszczyńskiego, a zatwierdzony przez króla Kazimierza Jagiellończyka, na terenie trzech wsi: Starych i Młodych Sulmierzyc oraz Granowic powstało miasto królewskie, lokowane na prawie magdeburskim. Lokalizacja miasta przy granicy wielkopolsko-śląskiej (później granicy Królestwa Polskiego), a także przy drodze handlowej ze Śląska do Kalisza, zapewniło Sulmierzycom wiele lat jego rozwoju. Miasto było jednym z najlepiej rozwiniętych miast w porównaniu z Ostrowem, Odolanowem, Raszkowem, Sobótką i utrzymało tę pozycję do połowy XVIII wieku.

Sulmierzyce od samego początku były miastem o charakterze rolniczym. Mieszkańcy utrzymywali się z uprawy roli, jednak z każdym rokiem systematycznie rosła liczba rzemieślników i tworzyły się cechy rzemieślnicze. Przygraniczne położenie spowodowało, że miasta nie ominęły trudne sytuacje związane z najazdami wrogów. W 1658 roku w mieście wybuchł pożar powodujący dotkliwe szkody. Także ogromne zniszczenia spowodowane zostały przez wojska zarówno polskie, jak i szwedzkie podczas potopu szwedzkiego w latach 1655-1660. Następnie Sulmierzyce znalazły się w zaborze pruskim, jednak ich charakter w dalszym ciągu pozostawał polski, a jego mieszkańcy zawsze ofiarnie walczyli z wrogiem.

Wraz z II rozbiorem Polski Sulmierzyce przeszły pod administrację pruską i od 1819 roku należały do rodu von Thurn-Taxis. Na mocy Traktatu Wersalskiego w 1920 roku Sulmierzyce wróciły do Polski, wyznaczając granicę wzdłuż zachodniej granicy przedmieścia. Przejęcie Śląska przez Polskę spowodowało, że miasto Sulmierzyce utraciło pozycję miasta granicznego, co stało się przyczyną osłabienia roli miasta do tego stopnia, że 1 stycznia 1973 roku straciło prawa miejskie, które zostały przywrócone dzięki staraniom mieszkańców już 9 grudnia tego samego roku.

W 1984 r. Sulmierzyce w ogólnopolskim konkursie Mistrz Gospodarności uzyskały tytuł Wicemistrza Gospodarności, a w latach 1985 i 1986 tytuł Mistrza Gospodarności. W 1988 roku, zostały odznaczone Krzyżem Kawalerskim Orderu Odrodzenia Polski. W latach osiemdziesiątych miasto uzbrojono w sieć wodociagową i gazociagową, a w następnym dziesięcioleciu w sieć światłowodową.

5.2. Obszary i obiekty objęte ochroną

Na mocy decyzji wydanej przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu do rejestru został wpisany historyczny układ urbanistyczny miasta Sulmierzyce (nr rej. 688/Wlkp/A z dnia 14.08.2008 r.). Obszar obejmuje tereny zabudowane w kolejnych okresach historycznych rozwoju ośrodka miejskiego z wyłączeniem pojedynczej zabudowy powstałej na obrzeżach miasta. Z postępowania wyłączone została przestrzeń zabudowana dawnej wsi Błonie.

Na obszarze miasta Sulmierzyce znajduje się ponadto kilka obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

- kościół p.w. Wniebowzięcia NMP, 1809, nr rej.: 1070/A z 1.04.1970 r.,
- ratusz murowano-drewniany, 1743, nr rej.: 6351/30/A z 12.03.1930 r.,
- wiatrak koźlak, 1797, nr rej.: 442/A z 14.03.1983 r.

Na obszarze miasta Sulmierzyce znajduje się także kilkanaście obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

Rynek

1. Budynek mieszkalny nr 1,
2. Budynek mieszkalny nr 2,
3. Budynek mieszkalny nr 3,
4. Budynek mieszkalny nr 4,
5. Budynek mieszkalny nr 5,
6. Budynek mieszkalny nr 6,
7. Budynek mieszkalny nr 7,
8. Budynek mieszkalny nr 8,
9. Budynek mieszkalny nr 9,



10. Budynek mieszkalny nr 10,
11. Budynek Urzędu Miasta nr 11,
12. Budynek Urzędu Miasta nr 12,
13. Budynek mieszkalny nr 13,
14. Budynek mieszkalny nr 14,
15. Budynek mieszkalny nr 15,
16. Budynek mieszkalny nr 16,
17. Budynek mieszkalny nr 21,
18. Budynek mieszkalny nr 22,
19. Budynek poczty, ob. budynek mieszkalny nr 23,
20. Budynek mieszkalny nr 24,
21. Budynek mieszkalny nr 27,
22. Budynek mieszkalny nr 28,
23. Budynek mieszkalny nr 29,
24. Budynek mieszkalny nr 30,
25. Budynek mieszkalny nr 31,
26. Zajazd, ob. budynek mieszkalny i usługowy nr 32,
27. Budynek gospodarczy (wozownia) nr 32,

ul. Błonie

28. Budynek mieszkalny nr 1,
29. Budynek mieszkalny nr 3,
30. Budynek mieszkalny nr 5,
31. Budynek mieszkalny nr 14,
32. Budynek mieszkalny nr 15,
33. Budynek mieszkalny nr 22,
34. Budynek mieszkalny nr 24,
35. Budynek mieszkalny nr 32,
36. Budynek mieszkalny nr 31,
37. Budynek mieszkalny nr 33,
38. Budynek mieszkalny nr 34,
39. Budynek mieszkalny nr 38,
40. Budynek mieszkalny nr 39,
41. Budynek mieszkalny nr 40,
42. Budynek mieszkalny nr 44,
43. Budynek mieszkalny nr 46,
44. Budynek mieszkalny nr 48,
45. Budynek mieszkalny nr 54,
46. Budynek mieszkalny nr 56,
47. Budynek mieszkalny nr 58,
48. Cmentarz rzymskokatolicki parafii p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny,

ul. Kaliska

49. Budynek mieszkalny nr 1,
50. Budynek mieszkalny nr 3,
51. Budynek mieszkalny nr 4,
52. Budynek mieszkalny nr 5,
53. Budynek mieszkalny nr 6,
54. Budynek mieszkalny nr 7,
55. Budynek mieszkalny nr 8,
56. Budynek mieszkalny nr 3,



- 57. Budynek mieszkalny nr 10,
- 58. Budynek mieszkalny nr 12,
- 59. Budynek mieszkalny nr 19,
- 60. Budynek mieszkalny nr 20,
- 61. Budynek mieszkalny nr 21,
- 62. Budynek mieszkalny nr 22,
- 63. Budynek mieszkalny nr 23,
- 64. Budynek mieszkalny nr 24,
- 65. Budynek mieszkalny nr 25,
- 66. Budynek mieszkalny nr 27,
- 67. Budynek mieszkalny nr 28,
- 68. Budynek mieszkalny nr 29,
- 69. Budynek mieszkalny nr 30,
- 70. Budynek mieszkalny nr 35,
- 71. Budynek mieszkalny nr 37,
- 72. Budynek mieszkalny nr 38,
- 73. Budynek mieszkalny nr 39,
- 74. Budynek mieszkalny nr 40,
- 75. Budynek mieszkalny nr 42,
- 76. Budynek mieszkalny nr 47,
- 77. Budynek mieszkalny nr 48,
- 78. Budynek mieszkalny nr 50,

ul. Klonowicza

- 79. Budynek mieszkalny nr 1,
- 80. Budynek mieszkalny nr 2,
- 81. Budynek mieszkalny nr 4,
- 82. Budynek mieszkalny nr 6,
- 83. Budynek mieszkalny nr 8,
- 84. Budynek mieszkalny nr 9,
- 85. Budynek mieszkalny nr 10,
- 86. Budynek mieszkalny nr 11,
- 87. Budynek mieszkalny nr 12,
- 88. Budynek mieszkalny nr 14,
- 89. Budynek mieszkalny nr 15,
- 90. Budynek mieszkalny nr 16,
- 91. Budynek szkoły, ob. przedszkole nr 17,
- 92. Budynek mieszkalny nr 20,
- 93. Budynek mieszkalny nr 21,
- 94. Budynek gospodarczy nr 21,
- 95. Budynek mieszkalny nr 22,
- 96. Budynek mieszkalny nr 23,
- 97. Budynek mieszkalny nr 24,
- 98. Budynek mieszkalny nr 25,
- 99. Budynek mieszkalny nr 26,
- 100. Budynek mieszkalny nr 27,
- 101. Budynek mieszkalny nr 29,
- 102. Budynek mieszkalny nr 30,
- 103. Budynek mieszkalny nr 31,
- 104. Budynek mieszkalny nr 32,
- 105. Budynek mieszkalny nr 34,



106.Budynek mieszkalny nr 36,
107.Budynek mieszkalny nr 37,
108.Budynek mieszkalny nr 38,
109.Budynek mieszkalny nr 39,
110.Budynek mieszkalny nr 41,
111.Budynek mieszkalny nr 42,
112.Budynek mieszkalny nr 43,
113.Budynek mieszkalny nr 44,
114.Budynek mieszkalny nr 45,
115.Budynek mieszkalny nr 47,
116.Budynek mieszkalny nr 46,
117.Budynek mieszkalny nr 48,
118.Budynek mieszkalny nr 49,
119.Budynek mieszkalny nr 50,
120.Budynek mieszkalny nr 51,
121.Budynek mieszkalny nr 53,
122.Budynek mieszkalny nr 54,
123.Budynek mieszkalny nr 55,
124.Budynek mieszkalny nr 56,
125.Budynek mieszkalny nr 57,
126.Budynek mieszkalny nr 58,
127.Budynek mieszkalny nr 59,
128.Budynek mieszkalny nr 60,
129.Budynek mieszkalny nr 62,
130.Budynek mieszkalny nr 64,
131.Budynek mieszkalny nr 65,
132.Budynek mieszkalny nr 67,
133.Budynek mieszkalny nr 68,
134.Budynek mieszkalny nr 69,
135.Budynek mieszkalny nr 70,
136.Budynek mieszkalny nr 72,
137.Budynek mieszkalny nr 74,
138.Budynek mieszkalny nr 76,
139.Budynek mieszkalny nr 78,
140.Budynek mieszkalny nr 80,
141.Budynek mieszkalny nr 82,

ul. Krotoszyńska

142.Budynek mieszkalny nr 2,
143.Budynek mieszkalny nr 9-11,
144.Budynek mieszkalny nr 12,
145.Budynek mieszkalny nr 14-16,

ul. Młyńska

146.Stodoła nr I,
147.Stodoła nr II,
148.Stodoła nr III,
149.Stodoła nr IV,
150.Stodoła nr V,
151.Stodoła nr VI,
152.Stodoła nr VII,



- 153.Stodoła nr VIII,
- 154.Stodoła nr IX,
- 155.Stodoła nr X,
- 156.Stodoła nr XI,
- 157.Stodoła nr XII,
- 158.Stodoła nr XIII,

ul. Nowa

- 159.Budynek mieszkalny nr 3,
- 160.Budynek mieszkalny nr 5,
- 161.Budynek mieszkalny nr 7,
- 162.Budynek mieszkalny nr 9,
- 163.Budynek mieszkalny nr 11,
- 164.Budynek mieszkalny nr 17,
- 165.Budynek mieszkalny nr 19,
- 166.Budynek mieszkalny nr 21,
- 167.Budynek mieszkalny nr 23,
- 168.Budynek mieszkalny nr 25,
- 169.Budynek mieszkalny nr 27,
- 170.Budynek mieszkalny nr 29,
- 171.Budynek mieszkalny nr 31,
- 172.Budynek mieszkalny nr 33,
- 173.Budynek mieszkalny nr 35,
- 174.Budynek mieszkalny nr 37,
- 175.Budynek mieszkalny nr 39,
- 176.Budynek mieszkalny nr 41,
- 177.Budynek mieszkalny nr 43
- 178.Budynek mieszkalny nr 8,
- 179.Budynek mieszkalny nr 10,
- 180.Budynek mieszkalny nr 12,

ul. Nowokościelna

- 181.Budynek mieszkalny nr 1,
- 182.Budynek mieszkalny nr 3,
- 183.Budynek mieszkalny nr 5,
- 184.Budynek mieszkalny nr 7,
- 185.Budynek mieszkalny nr 9,
- 186.Budynek mieszkalny nr 11,

ul. Odolanowska

- 187.Budynek mieszkalny nr 4,

ul. Leona Piątka

- 188.Budynek mieszkalny nr 1,
- 189.Budynek mieszkalny nr 2,
- 190.Budynek mieszkalny nr 3,
- 191.Budynek mieszkalny nr 4,
- 192.Budynek mieszkalny nr 5,
- 193.Budynek mieszkalny nr 6,
- 194.Budynek mieszkalny nr 7,
- 195.Budynek mieszkalny nr 8,



196. Budynek mieszkalny nr 9,
197. Budynek mieszkalny nr 10,

ul. Powstańców Wielkopolskich

198. Budynek mieszkalny nr 2,
199. Budynek mieszkalny nr 4,
200. Budynek mieszkalny nr 6,
201. Budynek mieszkalny nr 8,
202. Budynek mieszkalny nr 27,

ul. Poznańska

203. Budynek mieszkalny nr 3,
204. Budynek mieszkalny nr 5,

ul. Rolnicza

205. Stodoła nr II,
206. Stodoła nr III,
207. Stodoła nr IV,
208. Stodoła nr V,

ul. Rynkowa

209. Budynek mieszkalny nr 2,
210. Budynek mieszkalny nr 4,
211. Budynek mieszkalny nr 6,
212. Budynek mieszkalny nr 10,
213. Budynek mieszkalny nr 12,
214. Budynek mieszkalny nr 14,
215. Budynek mieszkalny nr 16,
216. Budynek mieszkalny nr 18,
217. Budynek mieszkalny nr 20,
218. Budynek mieszkalny nr 22,
219. Budynek mieszkalny nr 24,
220. Budynek mieszkalny nr 26,

ul. Sadownicza

221. Budynek gospodarczy w zespole zagrody plebańskiej,

ul. Starokościelna

222. Budynek mieszkalny nr 1,
223. Budynek mieszkalny nr 2,
224. Budynek straży pożarnej nr 3,
225. Budynek mieszkalny nr 4,
226. Budynek mieszkalny nr 6,
227. Budynek probostwa, ob. budynek mieszkalny nr 7,
228. Budynek mieszkalny nr 8,
229. Budynek mieszkalny nr 10,
230. Cmentarz parafialny

ul. Strzelecka

231. Budynek mieszkalny nr 1,
232. Budynek mieszkalny nr 3,



233. Budynek elektrowni miejskiej nr 13,
234. Budynek gospodarczy elektrowni nr 13,

ul. Szkolna

235. Budynek mieszkalny nr 1,
236. Kamienica nr 3,
237. Budynek mieszkalny nr 5,
238. Budynek szkoły, nr 2,

ul. Wrocławska

239. Stodoła nr I,
240. Zespół stodoł nr II,
241. Budynek mieszkalny nr 1,
242. Budynek mieszkalny nr 3,
243. Budynek gospodarczy nr 3 bg,
244. Budynek mieszkalny nr 9,
245. Budynek mieszkalny nr 11,
246. Budynek mieszkalny nr 13,
247. Budynek mieszkalny nr 15,
248. Budynek mieszkalny nr 21,
249. Budynek mieszkalny nr 22,
250. Budynek mieszkalny nr 23,
251. Budynek mieszkalny nr 25,
252. Budynek mieszkalny nr 27,
253. Cmentarz

ul. Zielezińskiego

254. Budynek mieszkalny nr 1
255. Budynek mieszkalny nr 1x,
256. Budynek mieszkalny nr 3,
257. Budynek mieszkalny nr 5,
258. Budynek mieszkalny nr 9,
259. Budynek mieszkalny nr 10,
260. Budynek mieszkalny nr 11,
261. Budynek mieszkalny nr 12,
262. Budynek mieszkalny nr 13,
263. Budynek mieszkalny nr 14,
264. Budynek mieszkalny nr 15,
265. Budynek mieszkalny nr 16,
266. Budynek mieszkalny nr 18,
267. Budynek mieszkalny nr 20,
268. Budynek mieszkalny nr 22,
269. Budynek mieszkalny nr 24,
270. Budynek mieszkalny nr 28,
271. Budynek mieszkalny nr 30,
272. Budynek mieszkalny nr 32,
273. Budynek mieszkalny nr 34,
274. Budynek mieszkalny nr 36,
275. Stodoła nr 36,
276. Budynek mieszkalny nr 38,
277. Budynek mieszkalny nr 39,



278. Budynek mieszkalny nr 40,
279. Kościół ewangelicki, ob. kościół pogrzebowy p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa, nr 42,
280. Budynek mieszkalny nr 47,
281. Budynek mieszkalny nr 49,

ul. Uciechowska

282. Stodoła nr VI,
283. Zespół stodół nr I,

5.3. Stanowiska archeologiczne

Na terenie miasta Sulmierzyce znajduje się 1 stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków – grodzisko pierścieniowate Sulimira – wczesnośredniowieczne (nr rej.: 292/A z 15.10.1968 r.). Stanowisko to objęte jest ścisłą ochroną konserwatorską. Na jego terenie obowiązuje zakaz prowadzenia wszelkich robót budowlanych czy przemysłowych.

Obszar miasta Sulmierzyce został rozpoznany archeologicznie. W wyniku przeprowadzonej kweredy archiwalnej oraz badań powierzchniowych zarejestrowano kilkadziesiąt stanowisk archeologicznych.

Podstawową i wiodącą metodą ewidencjonowania stanowisk archeologicznych jest ogólnopolski program badawczo-konserwatorski Archeologiczne Zdjęcie Polski (AZP). Systematyzuje on dotychczasowy zasób wiedzy o rozpoznaniu archeologicznym terenu, poprzez obserwację archeologiczną terenu oraz uwzględnianie informacji zawartych w archiwach, zbiorach muzealnych, instytucjach i publikacjach. Należy jednak pamiętać, że zbiór dokumentacji AZP, reprezentujący ewidencję zasobów archeologicznych, jest otwarty i ciągle uzupełniany w procesie archeologicznego rozpoznania terenu. Do zbioru włączane są informacje o wszystkich sukcesywnie odkrywanych reliktach przeszłości niezależnie od charakteru badań, a także wszystkie bieżące informacje weryfikujące lub uzupełniające dotychczasowe dane. W ten sposób dokumentacja stanowisk archeologicznych utworzona metodą AZP jest źródłem najbardziej aktualnej wiedzy o terenie.

Strefy występowania zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych podlegających ochronie konserwatorskiej zostały oznaczone na planszy Studium „Uwarunkowania”.

5.4. Program opieki nad zabytkami

Miasto Sulmierzyce nie posiada aktualnego gminnego programu opieki nad zabytkami.

6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774) Sejmiki poszczególnych województw uchwały audyty krajobrazowe w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy, tj. do dnia 11 września 2018 r. Aktualnie na obszarze województwa wielkopolskiego nie obowiązuje audyt krajobrazowy.

7. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia

7.1. Warunki życia mieszkańców

Zasoby mieszkaniowe i ich wyposażenie to jeden z podstawowych warunków poziomu i jakości życia mieszkańców. W 2019 roku w mieście Sulmierzyce zlokalizowanych było 767 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 71 059 m². Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 92,61 m² (tab. 7.1.1).



Tab. 7.1.1. Zasoby mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe	2004	2009	2014	2019
mieszkania	721	738	755	767
izby	3 190	3 295	3 494	3 555
powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	61 880	64 603	69 524	71 059

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

Stan zwodociągowania obejmuje 96,35% mieszkań (w kraju 96,93%). Mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie stanowią 76,40% ogółu mieszkań w gminie (w kraju 82,84%). Ponad 85% mieszkań wyposażona jest w sanitariaty (87,61% mieszkań w gminie posiada łazienkę i 92,57% mieszkań posiada ustęp spłukiwany). Dostęp do gazu sieciowego posiada 62,58% mieszkań.

7.2. Administracja

Miasto Sulmierzyce wyposażone jest w większość usług charakterystycznych dla lokalnego ośrodka miejskiego, do których w zakresie administracji należą:

- Urząd Miejski w Sulmierzycach,
- Zakład Usług Komunalnych w Sulmierzycach,
- Ochotnicza Straż Pożarna,
- Bank Spółdzielczy w Krotoszynie, Oddział w Sulmierzycach,
- Urząd Pocztowy.

7.3. Opieka medyczna i socjalna

Podstawową opiekę medyczną mieszkańcom miasta świadczy Niepubliczny Zakład Podstawowej Opieki Zdrowotnej w Sulmierzycach. W zakresie leczenia specjalistycznego i szpitalnego ludność miasta korzysta z placówek zlokalizowanych w Krotoszynie i Ostrowie Wielkopolskim. Zaopatrzenie w zakresie środków medycznych pełnią dwie apteki.

Opieką socjalną zajmuje się Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Sulmierzycach. Celem funkcjonowania placówki jest umożliwienie osobom i rodzinom przezwyciężania trudnych sytuacji życiowych, wspieranie ich w wysiłkach zmierzających do zaspokojenia niezbędnych potrzeb, umożliwianie im życia w warunkach odpowiadających godności człowieka oraz w miarę możliwości doprowadzanie ich do życiowego usamodzielnienia oraz integracji ze środowiskiem. Przedmiotem działalności Ośrodka jest organizacja i wykonywanie pomocy społecznej, dożywianie uczniów w szkole, realizacja świadczeń rodzinnych, dodatków mieszkaniowych, przyznawanie i wypłacanie pomocy materialnej o charakterze socjalnym dla uczniów, realizacja pomocy osobom uprawnionym do alimentów. W ramach swojej działalności w celu rozwiązywania problemów rodzinnych MOPS współpracuje m.in. z: Powiatowym Urzędem Pracy, Powiatowym Centrum Pomocy Rodzinie, Ośrodkiem Interwencji Kryzysowej, Policją, Sądem Rejonowym, a także ze stowarzyszeniami.

7.4. Oświata i wychowanie

Na terenie miasta funkcjonuje Szkoła Podstawowa im. Sebastiana Fabiana Klonowicza oraz Przedszkole Publiczne. Do szkoły podstawowej w 2019 roku uczęszczało łącznie 262 uczniów.

Na terenie miasta nie znajdują się obiekty szkolnictwa średniego i wyższego. Po ukończeniu szkoły podstawowej młodzież uczęszcza do szkół średnich, przede wszystkim w Krotoszynie i Ostrowie Wielkopolskim.

7.5. Zróżnicowanie i dostępność usług

Miasto Sulmierzyce nie dysponuje zbyt dużą ofertą usług, są to głównie usługi podstawowe.



7.6. Kultura, sport, turystyka i rekreacja

W zakresie działalności kulturalnej główną rolę na terenie miasta pełni Sulmierzycki Dom Kultury. W Sulmierzyckim Domu Kultury siedzibę ma Koło Śpiewacze „Cecylia”, Sulmierzycka Orkiestra Dęta, Klub Emerytów i Rencistów, istnieje filia ogniska muzycznego „Mezzoforte” w Miliczu, prowadzone jest kółko modelarskie, plastyczne, taneczne. W SDK swoją siedzibę ma także zespół LOREM. Corocznie organizowane są zajęcia i wycieczki dla dzieci w ramach akcji „Wakacje w mieście”.

Istotną rolę w działalności kulturalnej pełni Miejska Biblioteka Publiczna w Sulmierzycach. Jest ona samorządową instytucją kultury. Biblioteka służy rozwijaniu i zaspokajaniu potrzeb czytelniczych, edukacyjnych i informacyjnych, upowszechnianiu wiedzy i nauki oraz rozwojowi kultury. Głównym zadaniem placówki jest gromadzenie, opracowywanie i udostępnianie materiałów bibliotecznych. Biblioteka popularyzuje książkę i czytelnictwo oraz organizuje różne formy działalności kulturalnej w mieście.

W mieście funkcjonuje Muzeum Regionalne Ziemi Sulmierzyckiej im. Sebastiana Fabiana Klonowicza. Placówka powstała w 1957 r. w trakcie obchodów 500-lecia nadania praw miejskich miastu. Siedzibą muzeum jest zabytkowy ratusz z 1743 r. Na parterze ratusza przygotowano wystawę na której obejrzeć można znaleziska archeologiczne z okolicy miejscowości. Ciekawym eksponatem jest także późnogotycka chrzcielnica (koniec XVI w.) z sulmierzyckiego kościoła. Muzeum w swoich zbiorach posiada zachowane tablice z pomnika Najświętszego Serca Jezusowego, które w okresie międzywojennym stały obok ratusza a w czasie okupacji hitlerowskiej zostały zniszczone przez Niemców. Ciekawym eksponatem jest czaszka hipopotama. W pomieszczeniu dawnego lamusa znajduje się kolekcja dawnej waluty, lamp naftowych, zegarów, jest też stara chorągiewka która dawniej zdobiła ratuszową wieżę. Znajduje się na niej data prawdopodobnego oddania ratusza do użytku - 1743 r. Ekspozycja na piętrze prezentuje zbiory etnograficzne, w przeważającej części są to dawne sprzęty domowe. Na uwagę zasługuje kolekcja ozdobnych skrzyń cechowych. Najstarsza należała do cechu szewców i pochodzi z 1793 r. Muzeum posiada także dokumentację sulmierzyckich cechów. Zobaczyć tam można najstarszą w Wielkopolsce tarczę strzelecką bractwa kurkowego. Pochodzi ona z 1882 r. Placówka posiada kolekcję strojów ludowych, zabytkowych meble i pamiątki po istniejącym od 1934 r. zapaśniczym klubie sportowym LKS „Sulimirczyk” Sulmierzyce. W muzeum znajduje się portret oraz kapelusz słynnego polskiego kontrabasisty, który urodził się w Sulmierzycach – Adama Bronisława Ciechańskiego – profesora Państwowej Wyższej Szkoły Muzycznej w Poznaniu. Przy placówce istnieje Rada Muzealna, którego zadaniem jest wspieranie prac muzeum.

W mieście znajdują się również obiekty sportowe i rekreacyjne, w tym kompleks boisk sportowych „Moje boisko – Orlik 2012” znajduje się przy ul. Strzeleckiej. W skład ogrodzonego kompleksu, który jest odpowiednio oświetlony wchodzi m.in.: boisko do piłki nożnej o wymiarach 30x62 m, boisko wielofunkcyjne o wymiarach 19,1x32,1 m i zaplecze sanitarno-szatniowe. Przy ul. Błonie znajduje się pełnowymiarowe boisko do gry w piłkę nożną, którym opiekuje się LKS „Sulimirczyk”. Dodatkowo na osiedlu Ciechanowskim funkcjonuje oddana w grudniu 2011 roku sala ćwiczeń, w której ćwiczą m.in. sulmierzyccy zapaśnicy z klubu LKS Sulimirczyk.

Przez miasto przebiega żółty szlak turystyczny Krotoszyn-Sulmierzyce o długości 17,6 km. Jest to trasa całodniowej, pieszej wycieczki, pozwalająca poznać najważniejsze atrakcje urozmaiconego kompleksu leśnego położonego na południe od Krotoszyna (pomnik przyrody – gład narzutowy, osadę Bargły, dąb Rozdrażewskich, skupisko kurhanów z lat 1450-1200 p.n.e.). Na trasie szlaku znajduje się również grodzisko Sulimira. Za grodziskiem szlak ciągnie się wzdłuż lasu i kończy się w Sulmierzycach. Przez miasto przebiega również okružny szlak rowerowy Krotoszyn-Sulmierzyce-Zduny o długości 43,7 km. Sulmierzyce znajdują się na 30 km. Na trasie tej znajdują się również najważniejsze atrakcje turystyczne, które opisane są podczas charakterystyki żółtego szlaku turystycznego.

Miasto Sulmierzyce nie dysponuje bazą noclegową. Najbliższe obiekty świadczące usługi noclegowe znajdują się w sąsiednim mieście – Krotoszynie.



8. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

8.1. Zagrożenie powodziowe

W granicach miasta Sulmierzyce nie wyznaczono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ani obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Nie wyznaczono także maksymalnych zasięgów podtopień w sąsiedztwie dolin rzecznych.

8.2. Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych

W województwie wielkopolskim obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ustalono na podstawie rejestrów starostw powiatowych dotyczących terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

Według „Rejestru terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi” prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Krotoszynie w mieście Sulmierzyce nie zarejestrowano terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy. Na obszarze miasta nie powinny zatem występować zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia wynikające z możliwości osuwania się mas ziemnych.

8.3. Zagrożenie bezpieczeństwa publicznego

Za bezpieczeństwo publiczne w mieście Sulmierzyce odpowiada Komenda Powiatowej Policji w Krotoszynie. W zakresie administracji Sulmierzyce zapewnia mieszkańcom miasta prawidłowy poziom usług.

W mieście funkcjonuje jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej. OSP w Sulmierzycach zabezpiecza cały obszar miasta.

9. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju Miasta Sulmierzyce

Dla oceny uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju miasta przeprowadzono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, ze szczególnym uwzględnieniem prognozy demograficznej, oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych miasta oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

9.1. Analiza ekonomiczna

Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat odnotowano systematyczny wzrost dochodów Miasta Sulmierzyce, które w 2019 r. osiągnęły poziom 14 446 426,56 zł. Na dochód ogółem składają się dochody własne, subwencja ogólna, dotacje celowe z budżetu państwa oraz środki pochodzące ze źródeł zagranicznych niepodlegające zwrotowi, środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej i inne środki określone w odrębnych przepisach.

Tab. 9.1.1. Dochody ogólne

Kategoria dochodu	2009	2014	2019
Dochody ogółem	7 201 079,64 zł	8 931 354,33 zł	14 446 426,56 zł
Dochody własne	2 748 114,60 zł	3 661 782,71 zł	5 426 529,81 zł
Subwencja ogólna	3 217 852,00 zł	3 940 019,00 zł	4 619 566,00 zł

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.



Subwencje ogólne są przekazywane przez organy państwowe na zadania własne gmin i stanowią, łącznie z dochodami własnymi, podstawę do planowania wydatków budżetowych na dany rok. O przeznaczeniu środków przekazanych w ramach subwencji decyduje organ stanowiący – Rada Miejska w Sulmierzycach.

Zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 38 ze zmianami) źródłami dochodów miasta są:

- 1) wpływy z podatków:
 - od nieruchomości,
 - rolnego,
 - leśnego,
 - od środków transportowych,
 - dochodowego od osób fizycznych, opłacanego w formie karty podatkowej
 - od spadków i darowizn,
 - od czynności cywilnoprawnych;
- 2) wpływy z opłat:
 - skarbowej,
 - targowej,
 - miejscowej, uzdrowiskowej i od posiadania psów,
 - reklamowej,
 - eksploatacyjnej
 - innych stanowiących dochody miasta, uiszczanych na podstawie odrębnych przepisów.

W strukturze dochodów własnych Miasta Sulmierzyce największy udział mają wpływy z podatków stanowiących dochody budżetu państwa – podatek dochodowy od osób fizycznych (27,64%), wpływy z podatku od nieruchomości (24,70%) oraz wpływy z usług (20,23%).

Wydatki Miasta Sulmierzyce związane są z realizacją zadań, do których należą, zgodnie z art. 6 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami), wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów oraz z realizacją zadań, do których należą, zgodnie z art. 7, zadania własne zaspakajające zbiorowe potrzeby wspólnoty.

Wydatki ponoszone przez jednostki samorządu terytorialnego podzielić można pod względem przeznaczenia na dwie duże grupy:

- wydatki bieżące – związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania poszczególnych obiektów jednostek samorządu terytorialnego i zaspokajaniem bieżących potrzeb wynikających z realizacji zadań,
- wydatki inwestycyjne – służące podwyższaniu standardów i zakresu usług oraz szeroko rozumianemu rozwojowi jednostki samorządu terytorialnego.

Tab. 9.1.2. Wydatki

Wydatki	2009	2014	2019
Wydatki ogółem	7 976 158,52 zł	9 589 970,79 zł	13 976 389,74 zł
Wydatki bieżące	6 832 022,21 zł	8 209 882,41 zł	12 907 985,14 zł
Wydatki inwestycyjne	1 144 136,31 zł	1 350 088,38 zł	1 068 404,60 zł

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

W strukturze wydatków bieżących największy udział mają wydatki przeznaczone na oświatę i wychowanie, które od kilkunastu lat systematycznie rosną. Druga co do wielkości grupa wydatków bieżących związana jest z szeroko rozumianą pomocą społeczną, a kolejną grupę wydatków budżetowych stanowią wydatki na administrację publiczną (tab. 9.1.3).



Tab. 9.1.3. Wydatki bieżące

Kategoria wydatków	2009	2014	2019
Oświata i wychowanie	2 473 843,72 zł	3 217 905,67 zł	4 220 602,01 zł
Pomoc społeczna	b.d.	1 195 655,42 zł	570 904,72 zł
Administracja publiczna	1 197 702,67 zł	1 335 276,79 zł	1 432 725,85 zł

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

Powyższe dane wskazują znaczny wzrost dochodów Miasta Sulmierzyce w okresie ostatniego dziesięciolecia. Odnotowano także znaczny wzrost wydatków inwestycyjnych.

Uruchamianie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie powinno wynikać z możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i dostępności usług publicznych. Jednocześnie nowe inwestycje powinny stać się źródłem nowych dochodów budżetowych miasta, przede wszystkim w zakresie podatków od nieruchomości oraz udziału w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa.

9.2. Analiza środowiskowa

9.2.1. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej

Rzeźba terenu

Zróznicowana morfologia terenu predysponuje obszar do odmiennego zagospodarowania i użytkowania jego poszczególnych części. Spadki terenu z przedziału 0-12% umożliwiają wprowadzenie zabudowy. Przy większych kątach nachylenia powierzchni ziemi możliwości realizacji budynków są ograniczone i wymagają poniesienia dodatkowych nakładów finansowych. Przy spadkach terenu przekraczających 8% konieczne jest sytuowanie budynków równolegle do przebiegu poziomnic. Ma to szczególnie istotne znaczenie przy realizacji obiektów o większej powierzchni, w przypadku budynków jednorodzinnych ograniczenia te nie mają tak istotnego znaczenia.

Na obszarze miasta występują tereny o niewielkim nachyleniu, co sprzyja rozwojowi większości funkcji mieszkaniowych, produkcyjnych, rolniczych, leśnych i komunikacyjnych. Większe spadki dotyczą wyłącznie fragmentów zboczy doliny Czarnej Wody. Na tych terenach należy ograniczać rozwój zabudowy. Nieumiejętna ingerencja w powierzchnię ziemi podczas realizacji inwestycji może doprowadzić do uruchomienia procesów stokowych, w tym osuwania mas ziemnych. Takiemu kierunkowi zagospodarowania sprzyja ich obecne użytkowanie.

Budowa geologiczna

Wpływ budowy geologicznej na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz użytkowanie terenu jest w zasadzie niewielki. Podstawowym ograniczeniem dla zainwestowania jest występowanie złóż surowców mineralnych oraz warunki geotechniczne podłoża.

Wierzchnią warstwę litosfery na obszarze miasta budują przede wszystkim grunty mineralne rodzimego pochodzenia. Ich przydatność dla posadowienia zabudowy uzależniona jest od czynników geotechnicznych. Na analizowanym terenie przeważają grunty spoiste w stanie zwartym, półzwartym i twardoplastycznym oraz grunty niespoiste średniozagęszczone i zagęszczone, na których nie występują zjawiska geodynamiczne (spadki terenu są mniejsze od 12%). Wymienione grunty stanowią korzystne podłoże budowlane. Podłożem nienośnym utrudniającym budownictwo są zwykle grunty spoiste w stanie miękoplastycznym i plastycznym, grunty niespoiste luźne oraz grunty organiczne. Występują one przede wszystkim wzdłuż cieków wodnych.



Gleby

Pokrywę glebową na obszarze miasta Sulmierzyce należy rozpatrywać pod kątem potencjalnych możliwości rolniczego użytkowania. Na terenie miasta Sulmierzyce występują gleby o średniej przydatności rolniczej, należące głównie do IV klasy bonitacyjnej, natomiast gleby I i II klasy w ogóle nie występują. Gleby klasy IV stanowią 40% gleb w mieście. Gleby średnio dobre (III klasa) zajmują 25% powierzchni gruntów ornych, natomiast gleby słabe (V klasa) występują na 21% gruntów ornych.

Powyższe uwarunkowania stanowią niewielką barierę dla rozwoju zainwestowania oraz przeznaczenia terenów na cele nierolnicze. Stosunkowo niewielki areał użytków rolnych o istotnej wartości produkcyjnej na terenie miasta sprawia, że w działaniach planistycznych powinno się dążyć do maksymalnego ich zachowania.

Na terenach rolnych zagrożonych erozją wietrzną należy stosować zalesienia, wprowadzać zadrzewienia śródpolne i specjalne pasy wiatrochronne.

Wody powierzchniowe

Sieć wodna miasta Sulmierzyce należy głównie do zlewni rzeki Baryczy. Dolina Czarnej Wody pocięta jest gęstą siecią rowów melioracyjnych. Do rzeki trafiają wody cieków spływających z wyniesień. Do rzeki w jej biegu trafiają cieki wpływające do niej prostopadłe, głównie z zachodu – od strony działu wodnego, którym jest Wał Krotoszyński

Zarówno niestabilność podłoża oraz wysoki poziom zalegania wód gruntowych towarzyszące ciekowi wodnym stanowią istotne ograniczenie dla zagospodarowania samych wód i ich otoczenia.

Istotny wpływ na jakość wód gruntowych i powierzchniowych ma rolnictwo. Źródłem zanieczyszczeń z rolnictwa są zarówno źródła obszarowe tj. spływy powierzchniowe, jak i źródła punktowe: niewłaściwie przechowywane nawozy mineralne i organiczne (obornik, gnojówka, gnojowica), pestycydy, odcieki kiszunkowe. Rolnictwo ma także wpływ na erozję glebową i w konsekwencji na ładunki namulów dopływających do rzek i zbiorników wodnych. Podnoszenie produkcji rolnej powoduje drenaż, odwodnienie i przekształcenia obszarów podmokłych, podobnie jak całych dolin rzecznych.

Rozdzielenie oddziaływania źródeł obszarowych i punktowych na jakość wód nie jest możliwe. W tym aspekcie stan i jakość wód powierzchniowych może stanowić barierę ograniczającą rozwój większości funkcji (osadniczej, rolniczej, przemysłowej, rekreacyjnej). Ograniczeniom tym przeciwdziałać będzie poprawna eksploatacja istniejących oczyszczalni ścieków, likwidacja niekontrolowanych zrzutów zanieczyszczeń oraz wdrażanie w życie zasad Kodeksu dobrej praktyki rolniczej, w tym racjonalnego stosowania nawozów i środków ochrony roślin.

Wody podziemne

Północno-zachodnia część miasta położona jest w obrębie obszaru zasobowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 309 zbiornik międzymorenowy Smoszew-Chwaliszew-Sulmierzyce.

Kluczowym ograniczeniem dla realizacji zabudowy jest głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych. Płytko zalegające wody podziemne wpływają na obniżenie parametrów geotechnicznych gruntów i utrudniają posadowienie obiektów budowlanych. Tego typu ograniczenia obejmują nieznaczną część powierzchni gminy, przede wszystkim w obrębie dolin rzecznych (głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych do 2 m p.p.t.). Płytkie zaleganie wód gruntowych ma miejsce również w obniżeniach terenowych w sąsiedztwie rowów melioracyjnych (od 0,5 do 1,5 m p.p.t.) Bardziej korzystne warunki występują na obszarach wysoczyznowych (od 2 do 5 m p.p.t.).

Klimat i stan sanitarny powietrza

Zarówno klimat jak i stan sanitarny powietrza na przedmiotowym obszarze nie stanowią bariery dla zagospodarowania i użytkowania terenu oraz bytowania człowieka.

Średnioroczne stężenie tlenków azotu, dwutlenku siarki i ozonu, stanowiące podstawę oceny stanu powietrza w strefie wielkopolskiej pod kątem ochrony roślin nie wykazały przekroczeń dopuszczalnych poziomów na terenie miasta.



W świetle kryteriów oceny powietrza pod kątem ochrony zdrowia w strefie wielkopolskiej, nie wykazano przekroczeń dopuszczalnego poziomu dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, pyłu PM₁₀, PM_{2,5} oraz poziomu docelowego arsenu, kadmu, niklu i ozonu. Stwierdzono jedynie poziomu docelowego benzo(a)pirenu oraz poziomu celu długoterminowego ozonu, przy czym dane te należy odnosić do całej strefy wielkopolskiej. Wzrost zanieczyszczenia powietrza w podanym zakresie należy traktować jako problem lokalny, związany z procesami spalania w sektorze komunalno-bytowym (tzw. niska emisja). Pył zawieszony wykazuje bowiem wyraźny wzrost stężeń w sezonie zimnym, a przekroczenia ustalonych norm jakości powietrza dotyczą wyłącznie 24-godzinnych poziomów substancji.

Znaczące zanieczyszczenie powietrza na terenie miasta uznano za mało prawdopodobne. Jedynie okresowo na terenach zwartej zabudowy, zwłaszcza w sezonie grzewczym, a także w sąsiedztwie tras komunikacyjnych i zakładów produkcyjnych możliwy jest wzrost zanieczyszczenia powietrza. Tereny te stanowią także źródło potencjalnego zagrożenia hałasem. Uwarunkowania te wpływają na konieczność uwzględnienia w działaniach planistycznych tworzenia szerokich stref buforowych pomiędzy zabudową mieszkaniową a szlakami komunikacyjnymi i terenami produkcyjnymi. Rozwój jednostek osadniczych powinien odbywać się ponadto poza dnami dolin i zagłębi jeziornych, które najbardziej narażone są na inwersje termiczne.

Klimat lokalny miasta uzależniony jest od ukształtowania terenu i szaty leśnej. Najkorzystniejsze warunki klimatyczne z punktu widzenia stałego pobytu człowieka występują na obszarach sandrowych i wysoczyznowych. Tereny te wolne są od inwersji termicznych i posiadają najkorzystniejsze warunki solarne. Jedynie w obrębie doliny Czarnej Wody mogą występować mało korzystne warunki termiczno-wilgotnościowe. Występuje tu duże uwilgotnienie, zwiększona częstotliwość występowania mgieł radiacyjnych, a także znaczny spadek temperatur ekstremalnych w stosunku do wysoczyzny.

9.2.2. Możliwości rozwoju i ograniczenia dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów

Uwarunkowania wynikające bezpośrednio z przeprowadzonej analizy stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, predyspozycji geograficzno-klimatycznych, jak również wyników inwentaryzacji poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego warunkujących rozwój przestrzenny miasta Sulmierzyce, pozwalają określić predyspozycje i ograniczenia dla rozwoju określonych funkcji związanych z nowymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę.

Funkcja mieszkaniowa

Zabudowę mieszkaniową należy realizować przede wszystkim w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Preferowane tereny do rozwoju tej funkcji to obszary zwartej zabudowy. Tereny przeznaczone pod zabudowę powinny być dobrze nasłonecznione i przewietrzane.

Należy ograniczać możliwość lokalizacji nowej zabudowy na obszarach położonych w obrębie doliny Czarnej Wody oraz na terenach gleb o najlepszych klasach bonitacyjnych.

Funkcja zagrodowa

Zabudowę zagrodową należy realizować wyłącznie jako rozbudowę istniejących gospodarstw rolnych pod warunkiem właściwego wyposażenia infrastrukturalnego oraz zachowania wszelkich norm ochrony środowiska.

Dopuszczalna jest także zmiana funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkaniowe przy braku negatywnego jej oddziaływania na tereny sąsiednie. Tereny przeznaczone pod zabudowę powinny być dobrze nasłonecznione i przewietrzane.

Funkcja przemysłowa

Na terenie miasta Sulmierzyce funkcje produkcyjne zlokalizowane są punktowo. Lokalizacje nowych obiektów należy rozważyć na terenach dziś zainwestowanych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, przede wszystkim w południowej części miasta.



9.2.3. Obszary, na których występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska

Do obszarów, które powinny podlegać ochronie przed zmianą użytkowania, należy zaliczyć tereny o szczególnych warunkach ekologicznych: obszary objęte formami ochrony przyrody, obszary dolin rzecznych i mniejszych cieków wodnych – korytarze ekologiczne, jeziora, lasy, łąki i pastwiska.

Z zainwestowania należy wyłączyć dolinę Czarnej Wody, która powinna łączyć się bez przeszkód z dolinami na terenach sąsiadujących z miastem i tworzyć z nimi jednolity system ekologiczny. W tym celu w ich obrębie nie wolno wyznaczać terenów zwartej zabudowy w sposób stanowiący przegrody poprzeczne dolin. Wskazane jest także wprowadzanie ograniczeń w zakresie wysokości budynków.

Ograniczenia dotyczące terenów o najwyższych walorach glebowych dla rozwoju rolnictwa powinny odnosić się do zakazu wprowadzania w ich obrębie zabudowy. Gospodarka rolna powinna być prowadzona przy ograniczonym stosowaniu nawozów sztucznych i środków ochrony roślin.

Z zainwestowania należy ponadto wyłączyć tereny lokalizacji udokumentowanych złóż kopalin, stanowiących obszary perspektywicznej eksploatacji.

Ograniczeniem dla realizacji nowych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi są także linie elektroenergetyczne. Ze względu na oddziaływania w zakresie hałasu i pól elektromagnetycznych zabudowa powinna być lokalizowana poza granicami pasów technologicznych. Z zainwestowania wyłączą się także strefy kontrolowane gazociągów. Należy ponadto zachować odległości planowanej zabudowy od dróg charakteryzujących się największym natężeniem ruchu, gwarantujące zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu.

9.2.4. Ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania

Klasyfikacja terenów na poszczególne kategorie określające ich przydatność do różnych sposobów zagospodarowania została wykonana w oparciu o analizę wybranych elementów środowiska przyrodniczego. Na podstawie głównych uwarunkowań ekofizjograficznych, wydzielono trzy kategorie terenów o różnych predyspozycjach dla ich przyszłego zagospodarowania:

1. Tereny wyłączone z zabudowy

- 1) ze względu na sposób użytkowania i funkcje ekologiczne:
 - rzeki, mniejsze cieki, rowy stałe lub okresowe,
 - tereny podmokłe, zabagnione,
 - tereny leśne i większe zadrzewienia,
 - tereny łąk pełniących funkcje ekologiczne;
- 2) ze względu na ochronę prawną:
 - tereny cmentarzy,
 - pomniki przyrody.

2. Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:

- 1) ze względu na funkcje ekologiczne i ochronę prawną terenów przyrodniczych:
 - tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy”,
 - tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”,
 - tereny położone w granicach obszaru Natura 2000 „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” PLH300002,
 - tereny położone w granicach obszaru Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie” PLB300007;
- 2) ze względu na strefy ochronne i parametry techniczne:
 - tereny wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 444;
- 3) ze względu na warunki gruntowo-wodne:
 - tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (do 1,0 m p.p.t.).



3. Pozostałe tereny korzystne dla zainwestowania:

- 1) tereny zbudowane z gruntów mineralnych (piasków luźnych i gliniastych) o dużym zróżnicowaniu warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych, korzystne dla zabudowy z ograniczeniami,
- 2) tereny zbudowane z gruntów mineralnych (piasków gliniastych i glin), o warunkach gruntowo-wodnych umożliwiających zainwestowanie oraz stosunkowo korzystnych warunkach geotechnicznych,
- 3) tereny zbudowane z gruntów mineralnych (piaszczysto-żwirowych), bez ograniczeń geotechnicznych, bardzo korzystne dla zabudowy,
- 4) tereny częściowo już zabudowane, w większości posiadające uzbrojenie techniczne, korzystne do kontynuowania na nich nowych inwestycji.

Analiza jakości poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego wskazuje na istotne przekształcenia środowiska przyrodniczego miasta. Postępująca od wielu lat urbanizacja i gospodarka rolą w sposób decydujący wpłynęła na środowisko naturalne miasta. Stopień degradacji poszczególnych komponentów jest nieznaczny. Niewielkie pogorszenie stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego wynika z lokalnej emisji zanieczyszczeń pyłowo-gazowych z indywidualnych palenisk domowych, zakładów produkcyjno-usługowych oraz emisji spalin ze środków transportu wzdłuż najbardziej uczęszczanych szlaków komunikacyjnych. Nieznaczne pogorszenie stanu wód powierzchniowych jest wynikiem zrzutu ścieków, przede wszystkim pochodzących z gospodarstw domowych.

Powyższe uwarunkowania stwarzają pewne ograniczenia dla rozwoju przestrzennego. Przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie istotne jest jednak uwzględnienie wymagań wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, a zwłaszcza lasów, trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień oraz terenów rolniczych najwyższych klas bonitacyjnych. Szczególne znaczenie ma ponadto konieczność ochrony wód i uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej.

9.3. Analiza społeczna

9.3.1. Liczba i rozmieszczenie ludności

Miasto Sulmierzyce należy do obszarów słabo zaludnionych na tle województwa wielkopolskiego. Gęstość zaludnienia kształtuje się znacznie poniżej średniej przypadającej dla powiatu i w 2019 roku wynosiła 97 osób/km². (średnia dla powiatu krotoszyńskiego to 58 osób/km²). Gęstość zaludnienia w miastach Sulmierzyce jest ponadto niższa od średniej dla województwa (117 osób/km²) i od średniej krajowej (123 osoby/km²).

Analizując gęstość zaludnienia w mieście na przestrzeni ostatnich 10 lat obserwujemy dość stabilną sytuację demograficzną (tab. 9.3.1.1).

Tab. 9.3.1.1. Gęstość zaludnienia

Nazwa	2009	2014	2019
Polska	122	123	123
woj. wielkopolskie	114	116	117
powiat krotoszyński	109	109	108
miasto Sulmierzyce	97	99	97

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

Miasto Sulmierzyce pod koniec 2019 roku zamieszkiwało 2 851 osób, w tym 1 425 kobiet (tj. 49,98% ogółu ludności) i 1 426 mężczyzn (odpowiednio 50,02%). Analizując lata 2004-2019 obserwujemy niewielki wzrost liczby ludności na terenie miasta (tab. 9.3.1.2).



Tab. 9.3.1.2. Liczba ludności

Liczba ludności	2004	2009	2014	2019
Ogółem	2 750	2 829	2 905	2 851
Kobiety	1 376	1 411	1 461	1 425
Mężczyźni	1 374	1 418	1 444	1 426

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

W analizowanym okresie występowała niemalże zrównana liczba mężczyzn i kobiet, co znalazło odzwierciedlenie we wskaźniku feminizacji, określającym liczbę kobiet przypadającą na 100 mężczyzn. W roku 2019 wskaźnik ten wynosił 100 kobiet na 100 mężczyzn (tab. 9.3.1.3). Odpowiednio dla kraju wskaźnik ten wynosił 107, dla województwa – 106, a dla powiatu – 104.

Tab. 9.3.1.3. Wskaźnik feminizacji

Nazwa	2009	2014	2019
Polska	107	107	107
woj. wielkopolskie	106	106	106
powiat krotoszyński	104	103	104
miasto Sulmierzyce	100	101	100

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

Z powyższej tabeli wynika, że wskaźnik feminizacji na terenie miasta Sulmierzyce jest niższy w porównaniu z danymi dla powiatu, co jest zjawiskiem typowym. Niższa wartość wskaźnika feminizacji jest charakterystyczna dla obszarów o funkcji rolniczej, gdzie w większym stopniu skupione są miejsca pracy typowe dla mężczyzn. Występująca na terenie miasta wyrównana liczba kobiet i mężczyzn świadczy o stosunkowo stabilnej strukturze demograficznej obszaru.

9.3.2. Ruch naturalny ludności

W mieście Sulmierzyce w latach 2009-2019 obserwujemy stały spadek wartości wskaźnika urodzeń żywych na 1000 ludności (tab. 9.3.2.1). Wskaźnik ten w 2019 roku wynosił 8,68 i był niższy od średniej dla powiatu (10,34), województwa (10,72) i średniej krajowej (9,77).

Tab. 9.3.2.1. Urodzenia żywe na 1000 ludności

Nazwa	2009	2014	2019
Polska	10,95	9,75	9,77
woj. wielkopolskie	12,03	10,66	10,72
powiat krotoszyński	12,81	11,02	10,34
miasto Sulmierzyce	15,15	10,37	8,68

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

W analizowanym okresie odnotowano natomiast wzrost wartości wskaźnika zgonów na 1000 ludności (tab. 9.3.2.2). Podobne tendencje obserwowano także w powiecie, województwie i kraju. Za negatywne należy uznać wyższe wartości wskaźnika zgonów na obszarze miasta w porównaniu z danymi dla powiatu, województwa i kraju.

Tab. 9.3.2.2. Zgony na 1000 ludności

Nazwa	2009	2014	2019
Polska	10,09	9,78	10,67
woj. wielkopolskie	9,32	8,95	9,80
powiat krotoszyński	9,77	9,06	10,70
miasto Sulmierzyce	11,28	8,30	11,81

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.



Obserwowany w analizowanym okresie spadek liczby urodzeń żywych oraz wzrost liczby zgonów na 1000 mieszkańców znajduje odzwierciedlenie w wartości wskaźnika przyrostu naturalnego. Od 2009 roku na obszarze miasta Sulmierzyce odnotowuje się stały spadek jego wartości. Tendencje te są charakterystyczne także dla powiatu, województwa i kraju, przy czym wartości zanotowane na obszarze miasta są zdecydowanie niższe.

Tab. 9.3.2.3. Przyrost naturalny ludności

Nazwa	2009	2014	2019
Polska	0,86	-0,03	-0,91
woj. wielkopolskie	2,71	1,71	0,92
powiat krotoszyński	3,04	1,97	-0,36
miasto Sulmierzyce	3,88	2,07	-3,13

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

9.3.3. Migracje ludności

Wskaźnik migracji uznawany jest często za wskaźnik atrakcyjności miasta. Analiza tego wskaźnika może także określić zakres wpływu migracji na dynamikę ludności oraz obszar problemów związanych z procesem asymilacji ludności napływowej.

W całym województwie wielkopolskim istnieje tendencja migracji ludności do dużych miast. Są to zarówno migracje wewnętrzne, jak i zewnętrzne. Analiza procesów migracji na terenie miasta Sulmierzyce wykazuje stały odpływ mieszkańców. Spadek wartości wskaźnika salda migracji obserwowany jest także w powiecie krotoszyńskim.

Tab. 9.3.3.1. Saldo migracji

Nazwa	2009	2014	2019
Polska	0,0	-0,4	0,2
woj. wielkopolskie	0,5	0,0	0,4
powiat krotoszyński	-1,8	-3,6	-3,1
miasto Sulmierzyce	0,4	-5,5	-5,6

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

9.3.4. Uwarunkowania społeczne w zakresie rynku pracy

Analizując ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w latach 2003-2018 na terenie miasta Sulmierzyce dostrzega się charakterystyczną tendencję. Maleje udział ludności w wieku przedprodukcyjnym, rośnie natomiast udział ludności w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym (tab. 9.3.4.1).

Tab. 9.3.4.1. Ludność według grup ekonomicznych

Lata	Ludność w wieku					
	przedprodukcyjnym	%	produkcyjnym	%	poprodukcyjnym	%
2004	705	25,64%	1 712	62,25%	333	12,11%
2009	663	24,11%	1 825	66,36%	341	12,40%
2014	646	23,49%	1 835	66,73%	424	15,42%
2019	616	22,40%	1 724	62,69%	511	18,58%

Źródło: obliczenia własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS, 2021.

Struktura ludności miasta w podziale wiekowym w 2019 roku przedstawiała się następująco (K – kobiety, M – mężczyźni):

- grupa przedprodukcyjna (0-17 lat) – 22,40% ogółu ludności,
- grupa produkcyjna (K 17-59 lat, M 17-64 lat) – 62,69% ogółu ludności,



- grupa poprodukcyjna (powyżej K 60 lat, M 65 lat) – 18,58% ogółu ludności.

Osoby w wieku produkcyjnym stanowią niespełna 63% ogółu ludności miasta. Wskaźnik starzenia się ludności (udział ludności w wieku poprodukcyjnym do ludności ogółem) wynosi dla miasta ponad 18%.

Analizując zatrudnienie ogółem w latach 2004-2019 obserwujemy ogólny wzrost zatrudnienia związany przede wszystkim z poprawą sytuacji na rynku pracy w całym kraju. Należy zwrócić uwagę, że największe zmiany w liczbie pracujących dotyczyły przede wszystkim kobiet (tab. 9.3.4.2).

Tab. 9.3.4.2. Pracujący

Pracujący wg płci	2004	2009	2014	2019
ogółem	161	282	309	276
mężczyźni	78	151	150	116
kobiety	83	131	159	160

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

Analizując rynek pracy można stwierdzić w latach 2004-2019 odnotowuje się stały spadek liczby bezrobotnych w kraju, województwie i powiecie, przy czym w poszczególnych okresach poziom bezrobocia podlegał dość istotnym wahaniom. Podobnie przedstawia się sytuacja w mieście Sulmierzyce. W 2004 roku zarejestrowanych było 262 bezrobotnych, z czego większość stanowiły kobiety (137). Obecnie liczba bezrobotnych mieszkańców miasta wynosi 30 osób, w tym 18 kobiet. Udział bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosi obecnie 1,74%. Wartość ta jest niższa od średniej na terenie powiatu (2,18%), województwa (2,20%) i średniej ogólnopolskiej (3,76%).

Miasto Sulmierzyce nie posiada bezpośredniego wpływu oddziaływania dużych miast, co może w konsekwencji spowodować wzrost bezrobocia. Obecnie spadek liczby bezrobotnych jest wynikiem korzystnych zmian zachodzących w gospodarce ogólnokrajowej.

9.4. Prognoza demograficzna

Prognoza demograficzna obejmuje przewidywanie kształtowania się w przyszłości zjawisk i procesów demograficznych, ich kierunków oraz tempa rozwoju, jak również przemian strukturalnych. Przewidywanie przyszłych kierunków zmian procesów demograficznych zawsze jest obciążone dużą niepewnością wynikającą przede wszystkim z braku możliwości przewidywania zmiany dynamiki i kierunku rozwoju społeczno-gospodarczego.

Prognozę demograficzną na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce opracowano na podstawie analizy intensywności i dynamiki zmian liczby ludności w latach 2004-2019.

W analizowanym okresie ostatnich piętnastu lat odnotowano wzrost liczby mieszkańców miasta na poziomie +4%. W związku z powyższym dla określenia prognozowanej liczby ludności na obszarze miasta Sulmierzyce w założonym horyzoncie czasowym przyjęto zachowanie dotychczasowej dynamiki zmian liczby mieszkańców na poziomie +4% w okresie każdego następnego piętnastolecia.

W tabeli 9.4.1. zaprezentowano uzyskane wyniki dotyczące prognozowanej liczby ludności w 2049 roku.

Tab. 9.4.1. Prognozowana liczba ludności

Rok	2019	2034	2049
Liczba ludności	2 851	2 952	3 084

Źródło: obliczenia własne.

Wskazać jednak należy na niepewność prognozowania demograficznego, które nie jest w stanie przewidzieć faktycznych zjawisk w przestrzeni, które w istotny sposób mogą odwrócić dotychczasowe tendencje zmian liczby ludności.



Powyższe uwarunkowania wymagają powiązania wyników prognozy demograficznej z aktualnymi czynnikami rozwoju społeczno-gospodarczego. Dobrym przykładem jest pojawianie się dużych inwestorów o istotnym zapotrzebowaniu na siłę roboczą oraz ich kooperantów, co w perspektywie kilku najbliższych lat może korzystnie wpłynąć na stan i strukturę ludności. Ze względu na potrzebę pozyskania wykwalifikowanej siły roboczej konieczne będzie zaproponowanie nowych przestrzeni inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę. Aktualnie brak jest informacji pozwalających określić skalę tego zjawiska.

Uwarunkowania demograficzne stanowią istotny argument przemawiający za racjonalizacją polityki przestrzennej. Nowe tereny przeznaczone pod zainwestowanie, przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową, powinny uwzględniać faktyczne zmiany w zakresie przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, tendencje w zakresie wzrostu średniej powierzchni mieszkań i potrzebę poprawy warunków zamieszkania w zakładanej perspektywie planistycznej, biorąc pod uwagę przede wszystkim nowe czynniki rozwojowe, które w sposób znaczący mogą wpłynąć na zmiany sytuacji demograficznej miasta Sulmierzyce.

9.5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych miasta

Dla oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych miasta, istotna jest przede wszystkim analiza wydatków inwestycyjnych.

Na przestrzeni ostatnich lat odnotowano zmienny poziom wydatków inwestycyjnych w zakresie transportu i łączności, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska oraz oświaty i wychowania, istotnych z punktu widzenia jej rozwoju społeczno-gospodarczego (tab. 9.5.1.). Wynikają one przede wszystkim z wartości planowanych do realizacji inwestycji w danym roku oraz możliwości pozyskania środków zewnętrznych na ich współfinansowanie.

Tab. 9.5.1. Wydatki majątkowe inwestycyjne

Kategoria wydatków	2009	2014	2019
Transport i łączność	20 000,00 zł	0,00 zł	787 264,66 zł
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	1 075 440,47 zł	178 617,15 zł	5 674,00 zł
Oświata i wychowanie	0,00 zł	1 000 016,23 zł	0,00 zł

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

Powyższe uwarunkowania wskazują na systematyczny wzrost potencjału inwestycyjnego miasta, pozwalający na dalsze wyposażanie miasta w niezbędną infrastrukturę techniczną i społeczną. W celu minimalizacji kosztów po stronie samorządu w pierwszej kolejności należy uruchamiać nowe tereny w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej, przede wszystkim sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i kanalizacyjnej, posiadające dogodną dostępność komunikacyjną, w tym środkami transportu publicznego, oraz gwarantujące właściwą obsługę mieszkańców w zakresie dostępności do usług publicznych. Przygotowanie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie powinno być poprzedzone prognozą skutków finansowych sporządzaną na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która określi bilans dochodów i wydatków wynikających z określonego obszaru.



9.6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

9.6.1. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali miasta oszacowano na podstawie:

- analizy ekonomicznej obrazującej poziom dochodów i wydatków miasta, ze szczególnym uwzględnieniem wydatków inwestycyjnych służących podwyższaniu standardów i zakresu usług oraz szeroko rozumianemu rozwojowi jednostki samorządu terytorialnego,
- analizy środowiskowej obrazującej ocenę przydatności poszczególnych terenów dla lokalizacji nowej zabudowy, z uwzględnieniem najistotniejszych elementów środowiska przyrodniczego, w tym w szczególności określenie terenów wyłączonych z zabudowy,
- analizy społecznej obrazującej stan i strukturę demograficzną społeczności miasta, ze szczególnym uwzględnieniem ruchu naturalnego, migracji, rynku pracy i warunków mieszkaniowych, stanowiącej podstawę dla racjonalnego kształtowania docelowej struktury przestrzennej miasta,
- prognozy demograficznej zakładającej wzrost liczby ludności w założonej perspektywie planistycznej na poziomie 4% do 3 084 osób w 2049 r., stanowiącej podstawę dla określania kierunków zmian w zakresie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową,
- oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych miasta, ze szczególnym uwzględnieniem aktualnego poziomu wydatków inwestycyjnych w zakresie transportu i łączności oraz gospodarki komunalnej i ochrony środowiska, istotnych z punktu widzenia jej rozwoju społeczno-gospodarczego,
- prognozowanego wzrostu przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań w założonej perspektywie planistycznej na poziomie +22% w latach 2019-2034 r. (do 30,40 m² na 1 mieszkańca w 2033 roku) oraz na poziomie +44% w latach 2034-2049 (do 43,78 m² na 1 mieszkańca w 2045 roku),
- ustaleń dotychczasowych dokumentów planistycznych i decyzji administracyjnych, w tym przede wszystkim przesądzeń w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta i przeznaczeniu terenów wynikających z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obrazujących faktyczne potrzeby inwestycyjne mieszkańców i inwestorów.

Dla określenia maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę przyjęto perspektywę 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych poprzez zwiększenie zapotrzebowania o 30% w stosunku do powyższych wyników analiz.

Przyjmując wyniki powyższych analiz określono zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali miasta dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o poniższe założenia:

1. Dla **terenów zabudowy śródmiejskiej** nie wskazuje się zapotrzebowania na nową zabudowę;
2. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 69 898 m² powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie prognozowanego wzrostu liczby ludności oraz zakładanego wzrostu przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca miasta do poziomu 43,78 m²;
3. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** nie wskazuje się zapotrzebowania na nową zabudowę;
4. Dla **terenów zabudowy zagrodowej** przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 44 166 m² powierzchni użytkowej zabudowy prognozowanego wzrostu liczby ludności, oraz zakładanego wzrostu przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca miasta do poziomu 43,78 m² oraz zakładanego rozwoju istniejących gospodarstw rolnych o rozdrobnionej strukturze agrarnej, z uwzględnieniem 30% udziału powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich budynków na terenach zabudowy zagrodowej;



5. Dla **terenów zabudowy usługowej** nie wskazuje się zapotrzebowania na nową zabudowę;
6. Dla **terenów usług sportu i rekreacji** przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 15 787 m² powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej usług sportu, turystyki i rekreacji, przypadającej na jednego mieszkańca miasta do poziomu 5 m², biorąc pod uwagę konieczność zabezpieczenia nowych terenów inwestycyjnych jako oferty dla istniejących i nowych inwestorów;
7. Dla **terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów** przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 334 773 m² powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych przypadającej na jednego mieszkańca miasta do poziomu 65 m² na podstawie analizy potrzeb wynikających z zabezpieczenia nowych terenów inwestycyjnych jako oferty dla istniejących i nowych inwestorów, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących funkcji przemysłowych miasta;

Tab. 9.6.1.1. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę [w powierzchni użytkowej w m²]

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Tereny zabudowy śródmiejskiej	0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	69 898
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0
Tereny zabudowy zagrodowej	44 166
Tereny zabudowy usługowej	0
Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji	15 787
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	334 773
Suma	464 624

Źródło: opracowanie własne

9.6.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych

Chłonność obszarów, rozumianych jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, określono na podstawie analizy zagospodarowania i zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach istniejącej jednostki osadniczej. Poniżej przedstawiono chłonność obszarów dla lokalizacji nowej zabudowy określoną w powierzchni użytkowej zabudowy według poszczególnych kategorii zabudowy.

Chłonność miasta Sulmierzyce oszacowano wyłącznie dla obszaru charakteryzującego się zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną. W analizie nie uwzględniono terenów o zabudowie rozproszonej.

Tab. 9.6.2.1. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [w powierzchni użytkowej w m²]

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Tereny zabudowy śródmiejskiej	0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	119 658
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0
Tereny zabudowy zagrodowej	29 528
Tereny zabudowy usługowej	0
Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji	12 936
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	16 446
Suma	178 568

Źródło: opracowanie własne



9.6.3. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Chłonność obszarów, rozumianych jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, określono na podstawie analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny położone poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach istniejącej jednostki osadniczej.

Poniżej przedstawiono chłonność obszarów dla lokalizacji nowej zabudowy określoną w powierzchni użytkowej zabudowy według poszczególnych kategorii zabudowy.

Tab. 9.6.3.1. Chłonność obszarów w planach miejscowych [w powierzchni użytkowej w m²]

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Tereny zabudowy śródmiejskiej	0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	48 293
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0
Tereny zabudowy zagrodowej	4 446
Tereny zabudowy usługowej	0
Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji	0
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	168 213
Suma	220 952

Źródło: opracowanie własne

9.6.4. Porównanie maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów położonych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę ma na celu wykazanie priorytetów w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. W poniższej tabeli przedstawiono wyniki przeprowadzonej analizy.



Tab. 9.6.4.1. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów na terenie miasta Sulmierzyce [w powierzchni użytkowej w m²]

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Zapotrzebowanie na nową zabudowę	Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę	Porównanie
Tereny zabudowy śródmiejskiej	0	0	0	0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	69 898	119 658	48 293	0
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0	0	0	0
Tereny zabudowy zagrodowej	44 166	29 528	4 446	0
Tereny zabudowy usługowej	0	0	0	0
Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji	15 787	12 936	0	2 851
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	334 773	16 446	168 213	150 114
Suma	464 624	178 568	220 952	152 965

Źródło: opracowanie własne

Na podstawie przeprowadzonej analizy formułuje się następujące wytyczne do określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów:

1. Dla **terenów zabudowy śródmiejskiej** nie wskazuje się potrzeby wyznaczania nowych terenów.
2. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** nową zabudowę w pierwszej kolejności należy kształtować na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę;
3. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** nie wskazuje się potrzeby wyznaczania nowych terenów;
4. Dla **terenów zabudowy zagrodowej** nową zabudowę w pierwszej kolejności należy kształtować na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę;
5. Dla **terenów zabudowy usługowej** nie wskazuje się potrzeby wyznaczania nowych terenów;
6. Dla **terenów usług sportu i rekreacji**, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
7. Dla **terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów**, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.



9.7. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych miasta

Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych miasta, determinowane będą poziomem uzyskiwanych dochodów. Rozwój nowych terenów inwestycyjnych zwiększy wpływy do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości.

W poniższej tabeli przedstawiono prognozowane dochody miasta z tytułu podatku od nieruchomości po zrealizowaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w perspektywie 30 lat.

Tab. 9.7.1. Prognozowane dochody z tytułu podatku od nieruchomości na terenie Miasta Sulmierzyce

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia gruntów [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Podatek od nieruchomości (grunt)	Podatek od nieruchomości (powierzchnia użytkowa)
Tereny zabudowy śródmiejskiej	0	0	0 zł	0 zł
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	482 815	69 898	115 876 zł	53 821 zł
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0	0	0 zł	0 zł
Tereny zabudowy zagrodowej	305 073	44 166	73 218 zł	34 008 zł
Tereny zabudowy usługowej	0	0	0 zł	0 zł
Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji	109 048	15 787	26 172 zł	85 881 zł
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	2 312 410	334 773	1 942 424 zł	7 150 751 zł
Suma	3 209 346	464 624	2 157 689 zł	7 324 462 zł

Źródło: opracowanie własne

Uruchamianie nowych terenów inwestycyjnych wiąże się z koniecznością rozbudowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz doprowadzeniem do tych terenów dróg publicznych. Realizacja infrastruktury odbywać się będzie etapowo w ciągu najbliższych kilkudziesięciu lat biorąc pod uwagę priorytety w zakresie wyposażania określonych terenów. Finansowanie ww. działań opierać się będzie przede wszystkim na podstawie dochodów własnych miasta, ale także poprzez pozyskanie różnego rodzaju dotacji. W przypadku niedoboru środków finansowych budżetu istnieje ponadto możliwość zaciągania kredytów.

9.8. Potrzeby inwestycyjne miasta wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych i na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz poza tymi obszarami

Potrzeby inwestycyjne Miasta Sulmierzyce wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy przedstawiono w podziale na trzy kategorie:

- 2) obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych,
- 3) obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione powyżej,
- 4) obszarów pozostałych.



W analizie uwzględniono potrzeby inwestycyjne związane z realizacją infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Ze względu na ogólny charakter niniejszego bilansu oraz oparcie jej na przyjętych założeniach, brak jest możliwości prawidłowego oszacowania potrzeb związanych z realizacją infrastruktury społecznej. Zakłada się, iż realizacja infrastruktury społecznej będzie uzależniona od faktycznego zapotrzebowania na usługi publiczne (m.in. szkoły, przedszkola, ośrodki opieki społecznej itd.) na danych terenach.

Realizacja potrzeb w zakresie nowej zabudowy na obszarach jednostek osadniczych o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na terenie miasta nie pociąga za sobą realizacji nowej infrastruktury technicznej i drogowej (tab. 9.8.1). Wynika to z faktu, że nowa zabudowa stanowić będzie uzupełnienie istniejącej, na terenach już wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz posiadających dostęp do dróg publicznych.

Tab. 9.8.1. Zapotrzebowanie na infrastrukturę obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia gruntów [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Długość nowych dróg [km]	Długość nowej infrastruktury technicznej [km]
Tereny zabudowy śródmiejskiej	0	0	0,0	0,0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	826 524	119 658	0,0	0,0
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0	0	0,0	0,0
Tereny zabudowy zagrodowej	203 959	29 528	0,0	0,0
Tereny zabudowy usługowej	0	0	0,0	0,0
Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji	89 352	12 936	0,0	0,0
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	113 596	16 446	0,0	0,0
Suma	1 695 261	178 568	0,0	0,0

Źródło: opracowanie własne

Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego będzie wymagała budowy po ok. 3,3 km nowych dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej (tab. 8.8.2). W odniesieniu do pozostałych kategorii terenów zakłada się, że realizacja dróg i infrastruktury technicznej odbywać się będzie na koszt inwestorów.



Tab. 9.8.2. Zapotrzebowanie na infrastrukturę obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia gruntów [m²]	Powierzchnia użytkowa [m²]	Długość nowych dróg [km]	Długość nowej infrastruktury technicznej [km]
Tereny zabudowy śródmiejskiej	0	0	0,0	0,0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	333 582	48 293	3,3	3,3
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0	0	0,0	0,0
Tereny zabudowy zagrodowej	30 708	4 446	0,0	0,0
Tereny zabudowy usługowej	0	0	0,0	0,0
Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji	0	0	0,0	0,0
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	1 161 915	168 213	0,0	0,0
Suma	1 526 205	220 952	3,3	3,3

Źródło: opracowanie własne

Realizacja inwestycji zostanie rozłożona w okresie 30 lat i będzie przebiegać etapowo, w zależności od stopnia zainwestowania poszczególnych terenów.

Prognozowane koszty realizacji dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tab. 9.8.3. Prognozowane koszty budowy dróg publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Kategoria planowanych inwestycji	Drogi publiczne	Sieć wodociągowa	Sieć kanalizacji sanitarnej
Prognozowane koszty	333 600 zł	897 048 zł	1 918 200 zł

Źródło: opracowanie własne

Lokalizacja nowej zabudowy na pozostałych obszarach na terenie miasta nie pociąga za sobą realizacji nowej infrastruktury technicznej i drogowej (tab. 9.8.4). Zakłada się, że na terenach pozostałych, niewymienionych powyżej, na których planowana jest nowa zabudowa usługowa, produkcyjna, składów i magazynów realizacja dróg i infrastruktury technicznej odbywać się będzie na koszt inwestorów.



Tab. 9.8.4. Zapotrzebowanie na infrastrukturę pozostałych obszarów

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia gruntów [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Długość nowych dróg [km]	Długość nowej infrastruktury technicznej [km]
Tereny zabudowy śródmiejskiej	0	0	0,0	0,0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0	0	0,0	0,0
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0	0	0,0	0,0
Tereny zabudowy zagrodowej	0	0	0,0	0,0
Tereny zabudowy usługowej	0	0	0,0	0,0
Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji	19 696	2 851	0,0	0,0
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	1 036 899	150 114	0,0	0,0
Suma	1 056 595	152 965	0,0	0,0

Źródło: opracowanie własne

Powyższa analiza wykazała, że łączny koszt związany z budową dróg publicznych i infrastruktury technicznej, obejmującej sieć wodociagową i sieć kanalizacji sanitarnej, wyniesie 3 145 848 zł, co przy średnim poziomie wydatków inwestycyjnych i prognozowanych wpływach z tytułu podatku od nieruchomości, pozwala stwierdzić, że inwestycje w tym zakresie mogą zostać zrealizowane w założonej perspektywie 30 lat.

Jednocześnie zakłada się, że zarówno wpływy z tytułu podatku od nieruchomości oraz wydatki związane z konieczności realizacji zadań własnych, realizowane będą w oparciu o politykę przestrzenną miasta polegającą na etapowym sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, na etapie których określone zostaną prognozowane zyski i straty wynikające z uruchomienia nowych przestrzeni inwestycyjnych. Oznacza to, że realizacja maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę następować będzie etapowo w nawiązaniu do aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju miasta.

Przedstawione potrzeby inwestycyjne przy założonych wskaźnikach, nie przekraczają możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych miasta.

10. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Według rejestru gruntów ogólna powierzchnia ewidencyjna miasta Sulmierzyce wynosi 2 911 ha. Struktura własności gruntów według grup rejestrowych przedstawia się następująco:

- 1) grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste – 606 ha (20,82%), w tym:
 - grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – 12 ha,
 - grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem gruntów Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – 571 ha,
 - grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd – 23 ha;
- 2) grunty gminne z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste – 211 ha (7,25%), w tym:
 - grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd – 211 ha;



- 3) grunty gminne z przekazane w użytkowanie wieczyste – 5 ha (0,17%), w tym:
 - grunty w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych – 2 ha,
 - grunty w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób – 3 ha;
- 4) grunty stanowiące własność samorządowych osób prawnych i własności nieznanej – 1 ha (0,03%)
- 5) grunty osób fizycznych – 2003 ha (68,81%), w tym:
 - grunty osób fizycznych wchodzące w skład gospodarstw rolnych – 1837 ha,
 - grunty osób fizycznych niewchodzące w skład gospodarstw rolnych – 166 ha;
- 6) grunty spółdzielni – 1 ha (0,03%);
- 7) grunty kościołów i związków wyznaniowych – 5 ha (0,17%);
- 8) grunty powiatów – 17 ha (0,58%);
- 9) grunty województw – 14 ha (0,48%);
- 10) grunty spółek prawa handlowego – 48 ha (1,65%).

11. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

11.1. Obszary Natura 2000

Na terenie miasta Sulmierzyce znajdują się dwa obszary Natura 2000: specjalny obszar ochrony (OSO) „Dąbrowy Krotoszyńskie” PLB300007 oraz obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW): „Uroczyńska Płyty Krotoszyńskiej” PLH300002.

Obszar Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie” PLB300007

Obszar Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie” PLB300007 to jeden z największych i najbardziej znanych w Europie zwartych kompleksów lasów dębowych – tym samym jest to obszar o wybitnym znaczeniu z punktu widzenia Dyrektywy Siedliskowej. Na omawianym obszarze stwierdzono dotychczas występowanie 13 typów siedlisk z Załącznika I tej dyrektywy, w tym 3 uznane za priorytetowe oraz 4 mające znaczenie dla przedmiotów ochrony obszaru. Stwierdzono występowanie 23 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej oraz kolejnych 42 migrujących gatunków ptaków, niewymienionych w załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Jest to bardzo ważna ostoja dzięcioła średniego osiągającego tu liczebność około 450-460 par (ponad 4% populacji krajowej). Ostoja ma znaczenie ma również dzięcioła zielonosiwego (20-25 par - >1%). Obszar cechuje się dużym bogactwem florystycznym (ponad 850 taksonów) oraz występowaniem licznych roślin zagrożonych i ginących w skali kraju i regionu (ponad 80). Wśród tych pierwszych na szczególne podkreślenie zasługuje populacja turzycy *Buxbauma Carex buxbaumii* – taksonu zagrożonego w Polsce i do niedawna uważanego za wymarły w Wielkopolsce. Ponadto obszar stanowi ważne, z chorologicznego punktu widzenia, skupienie flory górskiej na niżu. Do stwierdzonych tu gatunków z centrum występowania na obszarach górskich należą między innymi: przywrotnik prawie nagi *Alchemilla glabra*, jarzmianka większa *Astrantia major*, ostrożeń łąkowy *Cirsium rivulare*, przytulinka wiosenna *Cruciata glabra*, skrzyp olbrzymi *Equisetum telmateia*, przytulia *Schultesia Galium schultesii*, wiechlina *Chaixa Poa chaixii*, bez koralowy *Sambucus racemosa*, starzec *Fuchsa Senecio fuchsii*, starzec gajowy *S. nemorensis* oraz starzec kędzierzawy *S. rivularis*, przy czym niektóre z nich najprawdopodobniej już wymarły (skrzyp olbrzymi, wiechlina *Chaixa*). Rezultaty dotychczasowych, z pewnością niewystarczających, badań faunistycznych wskazują na obecność w granicach obszaru, co najmniej, 4 gatunków bezkręgowców z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej oraz kilkunastu kolejnych gatunków bezkręgowców uznanych za zagrożone w Polsce.

Przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie” PLB300007 są następujące gatunki ptaków: dzięcioł średni *Dendrocopos medius* i dzięcioł zielonosiwy *Picus canus*.

Zagrożenia dla walorów przyrodniczych obszaru Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie” PLB300007 to: drogi / autostrady, pozbywanie się odpadów z gospodarstw domowych / obiektów



rekreacyjnych, zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie, zmiana sposobu uprawy, zarzucenie pasterstwa / brak wypasu, usuwanie martwych i umierających drzew, wycinka lasu, akwakultura morska i słodkowodna, kłusownictwo, wypas, zabudowa rozproszona i ciągła miejska zabudowa.

Obszar Natura 2000 „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” PLH300002

Obszar „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” PLH300002 obejmuje zachodnią część Wysoczyzny Kaliskiej, charakteryzującej się zaleganiem ciężkich utworów geologicznych na powierzchni oraz dominacją lasów dębowych, budowanych głównie przez dąb szypułkowy *Quercus robur*. Ostoja stanowi część płaskiej, zdenudowanej wysoczyzny dennomorenowej, zbudowanej głównie z glin zwałowych szarych zlodowacenia środkowopolskiego, o miąższości od 18 do 22 m. Skały macierzyste wykazują na rozległych obszarach znaczną spoistość, co powoduje długotrwałe stagnowanie wód opadowych w lokalnych zagłębieniach na powierzchni gruntu. W takich warunkach wykształciły się tam m.in. specyficzne gleby zaliczane do opadowo-glejowych. Na omawianym obszarze dominują powierzchniowo kwaśne dąbrowy z klasy *Quercetia robori-petraeae*, przede wszystkim dobrze zachowane fitocenozy dąbrowy trzcinnikowej, a także mokrej dąbrowy trzcinnikowej. Podkreślić należy także występowanie płatów acydofilnego lasu grabowo-dębowego *Aulacomnium androgyni-Quercetum roboris* – subendemicznego zespołu południowej Wielkopolski. Najżyźniejsze siedliska leśne Płyty Krotoszyńskiej porasta grąd środkowoeuropejski (przy wschodnich kresach swego zasięgu), a także, w najwilgotniejszych zagłębieniach, łęg olszowy i wiązowo-jesionowy. Na granicy swojego zasięgu wykształca się także uboga buczyna niżowa. Wśród roślinności nieleśnej na szczególną uwagę zasługują zbiorowiska torfowisk niskich (szuwały) i przejściowych objętych ochroną w rezerwacie „Mszar Bogdaniec”, a także zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, z których najciekawsze zachowały się w okolicach Chwaliszewa i Kurocha.

Dąbrowy Krotoszyńskie to jeden z największych i najbardziej znanych w Europie zwartych kompleksów lasów dębowych – tym samym jest to obszar o wybitnym znaczeniu z punktu widzenia Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Na omawianym obszarze stwierdzono dotychczas występowanie 12 typów siedlisk z Załącznika I tej dyrektywy, w tym 3 uznane za priorytetowe. Obszar cechuje się dużym bogactwem florystycznym (ponad 850 taksonów) oraz występowaniem licznych roślin zagrożonych i ginących w skali kraju i regionu (ponad 80). Wśród tych pierwszych na szczególne podkreślenie zasługuje populacja turzycy *Buxbauma Carex buxbaumii* – taksonu zagrożonego w Polsce i do niedawna uważanego za wymarły w Wielkopolsce. Ponadto obszar stanowi ważne, z chorologicznego punktu widzenia, skupienie flory górskiej na niżu. Do stwierdzonych tu gatunków z centrum występowania na obszarach górskich należą między innymi: przywrotnik prawie nagi *Alchemilla glabra*, jarzmianka większa *Astrantia major*, ostrożeń łąkowy *Cirsium rivulare*, przytulinka wiosenna *Cruciata glabra*, skrzyp olbrzymi *Equisetum telmateia*, przytulia *Schultesia Galium schultesii*, wiechlina *Chaixa Poa chaixii*, bez koralowy *Sambucus racemosa*, starzec *Fuchsia Senecio fuchsii*, starzec gajowy *S. nemorensis* oraz starzec kędzierzawy *S. rivularis*, przy czym niektóre z nich najprawdopodobniej już wymarły (skrzyp olbrzymi, wiechlina *Chaixa*). Rezultaty dotychczasowych, z pewnością niewystarczających, badań faunistycznych wskazują na obecność w granicach obszaru co najmniej 3 gatunków kręgowców z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG oraz 17 gatunków bezkręgowców uznanych za zagrożone w Polsce. Obszar ma również duże znaczenie dla ochrony ptaków.

Przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” PLH300002 są następujące siedliska: 6120 ciepłolubne, śródlądowe murawy napiaskowe (*Koelerion glaucae*), 6410 zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (*Molinion*), 6430 ziołorośla górskie (*Adenostylion alliariae*) i ziołorośla nadrzeczne (*Convolvuletalia sepium*), 6510 niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*), 7230 górskie i nizinne torfowiska zasadowe o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk, 9190 kwaśne dąbrowy (*Quercion robori-petraeae*), 9170 grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*), 91D0 bory i lasy bagienne (*Vaccinio uliginosi-Betuletum pubescentis*, *Vaccinio uliginosi-Pinetum*, *Pino mugo-Sphagnetum*, *Sphagno girgensohnii-Piceetum*) i brzoźowo-sosnowe bagienne lasy borealne, 91E0 łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*) i olsy źródliskowe, 91F0 łągowe lasy dębowo-wiązowo-



jesionowe (*Ficario-Ulmetum*), a także następujące gatunki zwierząt: mopek zachodni (*Barbastella Barbastellus*) i kumak nizinny (*Bombina bombina*).

Zagrożenia dla walorów przyrodniczych obszaru Natura 2000 „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” PLH300002 to: polowania, zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie, usuwanie martwych i umierających drzew, ciągła miejska zabudowa, zmiana sposobu uprawy, drogi / autostrady, ścieżki, szlaki piesze, szlaki rowerowe, pozbywanie się odpadów z gospodarstw domowych / obiektów rekreacyjnych, kłusownictwo, akwakultura morska i słodkowodna, wypas, wycinka lasu i zarzucenie pasterstwa / brak wypasu.

Dla obszaru Natura 2000 „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” PLH300002 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 24 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014 r. poz. 2113), zmienione zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 30 lipca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015 r. poz. 4775) i zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 11 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015 r. poz. 8496).

11.2. Obszary Chronionego Krajobrazu

Północna część miasta Sulmierzyce położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy”. Ponadto niewielki fragment zlokalizowany w południowej części miasta wchodzi w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”.

Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy” został utworzony na podstawie Rozporządzenia Nr 6 Wojewody Kaliskiego z dnia 22 stycznia 1993 r. w sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy” na terenie województwa kaliskiego i zasad korzystania z tego obszaru (Dz. Urz. Woj. Kal. Nr 2, poz. 14). Obszar stanowi największe skupienie dąbrów w Europie Środkowej, reprezentowane przez acidofilne lasy liściaste (różnego typu) z pomnikowymi okazami dębów i buków, często o wieku powyżej 200 lat, o wysokich wartościach hodowlanych.

Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” został utworzony na podstawie Rozporządzenia Nr 63 Wojewody Kaliskiego z dnia 7 września 1995 r. w sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” na terenie województwa kaliskiego i zasad korzystania z tego obszaru. Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska należą do najbardziej wartościowych i najciekawszych pod względem przyrodniczo-krajobrazowym obszarów w regionie. Wzgórza Ostrzeszowskie są najwyższą częścią Wału Trzebnickiego, a Kotlina Odolanowska jest malowniczym obniżeniem terenu, częściowo zalesionym, z rozległymi łąkami i licznymi stawami rybnymi.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełniącą funkcję korytarzy ekologicznych. Tym samym obszary chronionego krajobrazu nie są wyłączone z użytkowania gospodarczego, nie mniej formy gospodarowania muszą być dostosowane do określonego rygoru ochrony:

- na obszarze tym mogą być lokalizowane obiekty o charakterze turystyczno-wypoczynkowym, w sposób niekolidujący z zasadniczą funkcją ekologiczną obszaru. Szczegółnej uwagi wymaga przy tym rozwiązanie problem gospodarki ściekowej.
- na obszarze chronionego krajobrazu obowiązuje nadrzędna zasada utrzymania właściwych proporcji terenów zurbanizowanych, związanych z uprzemysłowionymi formami gospodarki i intensywnym rolnictwem oraz terenów leśnych, wód otwartych, łąk i pastwisk,
- obszar ten nie może być terenem lokalizacji szkodliwych inwestycji przemysłowych, obszernych składowisk przemysłowych i komunalnych, które powodują zniszczenie i degradację środowiska.



12. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Według „Rejestru terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi” prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Krotoszynie w mieście Sulmierzyce nie zarejestrowano terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy. Na obszarze miasta nie powinny zatem występować zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia wynikające z możliwości osuwania się mas ziemnych.

13. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

13.1. Udokumentowane złoża kopalin

Zgodnie z informacjami uzyskanymi z Państwowego Instytutu Geologicznego na obszarze miasta Sulmierzyce znajdują się dwa udokumentowane złoża kopalin:

- złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Sulmierzyce” (nr złoża IB 3695) o powierzchni 1,00 ha,
- złożo rud miedzi „Sulmierzyce Północ” (nr złoża RM 20097) o powierzchni 6 104,88 ha.

13.2. Główne zbiorniki wód podziemnych

Północno-zachodnia część miasta położona jest w obrębie obszaru zasobowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 309 zbiornik międzymorenowy Smoszew-Chwaliszew-Sulmierzyce.

14. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Zgodnie z informacjami uzyskanymi z Państwowego Instytutu Geologicznego w granicach miasta Sulmierzyce aktualnie nie ustanowiono terenów i obszarów górniczych.

15. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

15.1. Sieć komunikacyjna

Powiązania zewnętrzne

Miasto Sulmierzyce położone jest w zasięgu sieci dróg wojewódzkich, które tworzą dobre powiązania z drogami o znaczeniu krajowym. Droga wojewódzka nr 444 zapewnia powiązanie miasta z drogą krajową nr 11 relacji Kołobrzeg – Koszalin – Piła – Chodzież – Poznań – Jarocin – Ostrów Wlkp. – Kępno – Kluczbork – Bytom, będąca jedną z kluczowych osi komunikacyjnych północ – południe zapewniającą powiązania ze stolicą województwa, oraz drogą krajową nr 15 relacji Trzebnica – Krotoszyn – Jarocin – Września – Gniezno – Inowrocław – Toruń – Ostróda. Droga wojewódzka nr 444 zapewnia także powiązania miasta ze stolicą powiatu. Położenie miasta Sulmierzyce w stosunkowo bliskim sąsiedztwie dróg krajowych zapewnia dobrą dostępność komunikacyjną obszaru w skali kraju i regionu.

Powiązania zewnętrzne o charakterze międzygminnym zapewniają drogi powiatowe w relacjach Biadki – Chwaliszew – Sulmierzyce – granica województwa, Sulmierzyce – Uciechów, Sulmierzyce – Ostrowąsy i Sulmierzyce – Koruch.

Przez miasto nie przebiega żadna linia kolejowa. Najbliższe stacje kolejowe znajdują się w Biadkach, Krotoszynie, Odolanowie i Zdunach.



Najbliższy port lotniczy znajduje się w Poznaniu (Port Lotniczy Poznań – Ławica) i we Wrocławiu (Port Lotniczy Wrocław – Starachowice).

Powiązania wewnętrzne

Wewnętrzny system komunikacyjny miasta Sulmierzyce oparty jest na sieci drogi wojewódzkiej oraz dróg powiatowych i gminnych. Droga wojewódzka tworzy najważniejszy ciąg komunikacyjny i wraz z drogami powiatowymi spełnia najistotniejszą rolę w układzie komunikacyjnym miasta.

Kluczową osią komunikacyjną jest droga wojewódzka nr 444 relacji Krotoszyn – Sulmierzyce – Odolanów – Ostrzeszów.

Tab. 15.1.1. Wykaz dróg wojewódzkich na terenie miasta Sulmierzyce

Lp.	Nr drogi	Nazwa drogi
1.	444	Krotoszyn – Sulmierzyce – Odolanów – Ostrzeszów

Źródło: Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu.

Podstawą powiązań miasta z sąsiednimi miejscowościami jest układ czterech dróg powiatowych. Dzięki temu powiązania wewnętrzne są sprawnie realizowane.

Tab. 15.1.2. Wykaz dróg powiatowych na terenie miasta Sulmierzyce

Lp.	Nr drogi	Nazwa drogi
1.	5164P	Biadki – Chwaliszew – Sulmierzyce (ul. Poznańska, ul. Wrocławska) – granica województwa dolnośląskiego – (Kołęda)
2.	5169P	Sulmierzyce (ul. Kaliska) – granica powiatu ostrowskiego – granica powiatu krotoszyńskiego – granica powiatu ostrowskiego (Koruch)
3.	5170P	Sulmierzyce (ul. Uciechowska) – granica powiatu ostrowskiego – (Uciechów)
4.	5171P	(Ostrowasy) – granica województwa wielkopolskiego – Sulmierzyce (ul. Powstańców Wlkp.) – do drogi wojewódzkiej nr 444

Źródło: Starostwo Powiatowe w Krotoszynie.

Powiązania realizowane są ponadto poprzez układ dróg gminnych, które uzupełniają połączenia lokalne. Większość ulic miejskich została zaliczona także do kategorii dróg gminnych.

Tab. 15.1.3. Wykaz dróg gminnych na terenie miasta Sulmierzyce

Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi
1.	761526P	ul. Leśna- od drogi wojewódzkiej (nr 444) do drogi powiatowej (nr 5171P)
2.	761527P	ul. Marcina Klauzego – od ul. Leśnej (nr 761526P) do ul. Gen. Karola Świerczewskiego (nr 761533P)
3.	761528P	droga (bez nazwy nr dz. 3769,1108/4) – dojazdowa do Os. Sulimira od ul. Powstańców Wielkopolskich (nr 5171P)
4.	761529P	ul. Konstantego Mazurka – prostopadła do ul. Marcina Klauzego (nr 761527P)
5.	761530P	ul. Ignacego Paderewskiego – od drogi (nr 761528P) do ul. Marcina Klauzego (nr 761527P)
6.	761531P	ul. Stanisława Kamińskiego – od drogi (nr 761528P) do ul. Marcina Klauzego (nr 761527P)
7.	761532P	ul. Płk. Wojciecha Tyczyńskiego – od ul. Leśnej (nr 761526P) do drogi wojewódzkiej (nr 444)
8.	761533P	ul. Gen. Karola Świerczewskiego – od drogi wojewódzkiej (nr 444) do drogi powiatowej (nr 5171P)
9.	761534P	ul. Józefa Mencfeldowskiego – od ul. Płk. Wojciecha Tyczyńskiego (nr 761532P) do ul. Gen. Karola Świerczewskiego (nr 761533P)
10.	761535P	ul. Jarosława Strczyńskiego – od ul. Płk. Wojciecha Tyczyńskiego (nr 761532P) do drogi wojewódzkiej (nr 444)
11.	761536P	ul. Gen. Tadeusza Kutrzeby – od drogi (nr 761528P) do ul. Jarosława Strczyńskiego (nr 761535P)
12.	761537P	ul. Gen. Władysława Sikorskiego – od drogi (nr 761528P) do ul. Jarosława Strczyńskiego (nr 761536P)
13.	761538P	ul. Prof. Ignacego Laskowskiego – prostopadła do drogi (nr 761528P)
14.	761539P	ul. Ks. Jana Siwickiego od drogi (nr 761528P) do ul. Jarosława Strczyńskiego (nr 761535P)



Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi
15.	761540P	ul. Granowice – od drogi wojewódzkiej (nr 444) w kierunku północnym
16.	761541P	droga bez nazwy – od drogi powiatowej (nr 5171P) w kierunku wsi Gołków
17.	761542P	droga bez nazwy – od drogi wojewódzkiej (nr 444) w kierunku boiska sportowego
18.	761543P	ul. Ceglarska – od drogi powiatowej (nr 5164P) w kierunku stacji wodociągowej
19.	761544P	ul. Polna – od ul. Ceglarskiej (nr 761543P) w kierunku południowo-zachodnim
20.	761545P	ul. Młyńska – od drogi powiatowej (nr 5164P) do drogi powiatowej (nr 5169P)
21.	761546P	ul. Nowa – od drogi powiatowej (nr 5164P) do ul. Rynek (nr 761549P)
22.	761547P	ul. Nowokościelna – od ul. Rynek (nr 761549P) w kierunku kościoła
23.	761548P	ul. Szkolna – od drogi wojewódzkiej (nr 444) do ul. Nowokościelnej (nr 761547P)
24.	761549P	ul. Rynek – strona północna i południowa
25.	761550P	ul. Starokościelna – od drogi wojewódzkiej (nr 444) do ul. P. Zielezińskiego (nr 761551P)
26.	761551P	ul. Piotra Zielezińskiego – od ul. Starokościelnej (nr 761550P) do drogi powiatowej (nr 5164P)
27.	761552P	ul. Sadownicza – od ul. Piotra Zielezińskiego (nr 761551P) do ul. XXX Lecia PRL (nr 761556P)
28.	761553P	ul. Władysława Broniewskiego – od ul. Sadowniczej (nr 761552P) do drogi powiatowej (nr 5164P)
29.	761554P	ul. Wiosny Ludów – od ul. Sadowniczej (nr 761552P) do drogi powiatowej (nr 5164P)
30.	761555P	ul. Adama Asnyka – od ul. Wiosny Ludów (nr 761554P) do ul. XXX Lecia PRL (nr 761556P)
31.	761556P	ul. XXX Lecia PRL – równoległa ulica do ul. Wiosny Ludów (nr 761554P)
32.	761557P	Aleja Klonowicza – północna strona, równoległa do drogi wojewódzkiej nr 444 (wzdłuż Alei Klonowicza)
33.	761558P	ul. Rolnicza – od drogi powiatowej (nr 5170P) do ul. Myśliwskiej (nr 761560P)
34.	761559P	ul. Krótka – od drogi wojewódzkiej (nr 444) do ul. Myśliwskiej (nr 761560P)
35.	761560P	ul. Myśliwska – od ul. Krótkiej (nr 761559P) w kierunku wschodnim
36.	761561P	ul. Leona Piątka – od drogi powiatowej (nr 5164P) w kierunku wschodnim
37.	761562P	droga (bez nazwy) dojazdowa do oczyszczalni ścieków
38.	761563P	droga (bez nazwy) dojazdowa do wysypiska śmieci

Źródło: Urząd Miejski w Sulmierzycach.

15.2. Zaopatrzenie w wodę

Miasto Sulmierzyce zaopatrywane jest z ujęcia obejmującego dwie studnie głębinowe. Zasoby wód przedmiotowych studni wynoszą 709 m³/h, natomiast zasoby ujęć wody wynoszą Q=90 m³/h. Pobierana woda jest uszlachetniana i wpompowywana do czaszy wieży ciśnieniowej znajdującej się na wysokości 48 m. Zbiornik w obiekcie jednorazowo jest w stanie pomieścić 380 m³ wody. Dzięki tej wysokości wytwarzane jest odpowiednie ciśnienie, dzięki czemu woda spływa z wieży w dół trafiając do sieci wodociągowej. W ten sposób, bez użycia przepompowni, woda dostarczana jest do sieci wodociągowej.

15.3. Odprowadzanie ścieków

Na terenie Sulmierzyc znajduje się sieć kanalizacji ogólnospławnej. Kanalizacja sanitarna istnieje na ulicach: Błonie, Zielezińskiego, Klonowicza, Wrocławskiej, Krotoszyńskiej i części ulicy Odolanowskiej i Nowej. Z pozostałych terenów ścieki wywożone taborem asenizacyjnym ze zbiorników bezodpływowych lub odprowadzane do przydomowych oczyszczalni ścieków.

W granicach miasta Sulmierzyce funkcjonuje mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków została oddana do użytku w 2003 roku. Maksymalna jej przepustowość wynosi 333 m³/dobę i jest obecnie wykorzystywana w 40%. Ścieki trafiają do komór, w których następuje biologiczne oczyszczanie. Nieczystości poddawane są procesom defosfatacji, denitryfikacji i nitryfikacji. Oczyszczone ścieki odprowadzane są do Czarnej Wody. Monitoring stanu oczyszczonych ścieków prowadzi specjalistyczne laboratorium działające przy oczyszczalni ścieków w Krotoszynie.



15.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz

Elektroenergetyka

W skład sieci dystrybucyjnej na terenie miasta Sulmierzyce wchodzi linie elektroenergetyczne średnich i niskich napięć oraz stacje transformatorowe.

Sieć energetyczna średniego i niskiego napięcia pokrywa gminę proporcjonalnie do stopnia jej urbanizacji. Wraz ze wzrostem intensywności zabudowy wymagana będzie jednak modernizacja i rozbudowa sieci.

Ciepłownictwo

Na terenie miasta Sulmierzyce gospodarka ciepła opiera się na indywidualnych, bądź lokalnych kotłowniach. Kotłownie należące do gminy są ogrzewane gazem, natomiast kotłownie Stacji Uzdatniania Wody, Oczyszczalni Ścieków oraz Zakładu Usług Komunalnych opalane są węglem. Ma to bezpośredni wpływ na jakość powietrza i jednocześnie rzutuje na znaczny udział „niskiej emisji” w emisji całkowitej zanieczyszczeń powietrza.

Gazociągi

Przez teren miasta przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia należąca do Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., obejmująca:

- gazociąg DN 1000 relacji Lwówek – Odolanów etap II (odc. Krobia – Odolanów) – rok budowy – 2018 o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa,
- gazociąg DN 500 relacji Krobia – Odolanów (policki) – rok budowy – 1979 o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
- gazociąg DN 50 odgałęzienie Sulmierzyce – rok budowy – 1988 o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
- stacja gazowa Sulmierzyce.

15.5. Gospodarka odpadami

Na terenie miasta Sulmierzyce wprowadzona jest selektywna zbiórka odpadów. W punkcie selektywnej zbiórki odpadów (PSZOK) przyjmowane jest szkło bezbarwne i kolorowe, odpady opakowaniowe z metali i tworzyw sztucznych oraz odpady opakowaniowe wielomateriałowe, papier i odpady opakowaniowe z papiery, metale, zużyty sprzęt elektroniczny i elektryczny, zużyte baterie i akumulatory, zużyte opony oraz meble i inne odpady wielogabarytowe.

Miasto Sulmierzyce wraz z trzema gminami powiatu krotoszyńskiego (Krotoszyn, Kobylin, Zduny) oraz gminą Cieszków z sąsiedniego powiatu milickiego, wchodzi w skład Związku Międzygminnego EKO SIÓDEMKA z siedzibą w Krotoszynie.

15.6. Telekomunikacja

Miasto Sulmierzyce jest wyposażone w stacjonarną sieć telekomunikacyjną. Abonenci miasta obsługiwani są centralą automatyczną. Ponadto na terenie miasta zlokalizowane są cztery stacje bazowe telefonii komórkowej.

16. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych na terenie miasta Sulmierzyce wynikają z ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania. Należą do nich:

- przystosowanie drogi wojewódzkiej nr 444 do klasy technicznej głównej (G),
- zachowanie gazociągu wysokiego ciśnienia,



- utrzymanie istniejących form ochrony przyrody (Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy”, Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”, obszar Natura 2000 „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” PLH300002, obszar Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie” PLB300007),
- uwzględnienie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 309,
- uwzględnienie udokumentowanych złóż kopalin.

Powyższe zadania warunkują konieczność niezbędnej rezerwacji terenu i zagospodarowanie niebędące w sprzeczności z tymi zadaniami.

17. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

W granicach miasta Sulmierzyce nie wyznaczono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ani obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Nie wyznaczono także maksymalnych zasięgów podtopień w sąsiedztwie dolin rzecznych. Niewielkie podtopienia mogą pojawiać się jednak w dolinie Czarnej Wody w momencie podniesienia stanu wód na skutek wzmożonego ich zasilania (długotrwałe opady deszczu, gwałtowne roztopy, naturalne lub antropogeniczne zatory w rzekach, zrzuty wód kopalnianych). Miejscowe podtopienia mogą pojawiać się też na polach uprawnych i łąkach.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA SULMIERZYCE



III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

1.1. Wytyczne wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, przyjętego Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr V/70/19 z dnia 25 marca 2019 r., miasto Sulmierzyce położone jest w strefie niskiej intensywności procesów osadniczych (południowa część miasta) i w strefie ograniczania intensywności procesów osadniczych (północna część miasta).

Strefy niskiej intensywności procesów osadniczych obejmują tereny położone poza zasięgiem bezpośredniego oddziaływania największych miast – biegunów wzrostu. Procesy absorpcji rozwoju w stosunku do pozostałych stref charakteryzują się tu mniejszą dynamiką. Wielokierunkowy rozwój tych obszarów oparty zostanie na wzmacnianiu ich powiązań z ośrodkami powiatowymi oraz pełniejszym wykorzystaniu lokalnych zasobów dla poprawy atrakcyjności inwestycyjnej. Tereny położone w tej strefie wymagać będą wsparcia rozwoju rolniczej i pozarolniczej działalności produkcyjnej i usługowej, aktywizacji lokalnego potencjału społeczno-gospodarczego z wykorzystaniem zewnętrznych czynników rozwojowych. Ważną kwestią będzie także zachowanie najcenniejszych kompleksów glebowych przed zmianą sposobu użytkowania, zwłaszcza w południowo-zachodniej części strefy, gdzie występuje obszar o najkorzystniejszych w regionie warunkach dla rozwoju działalności rolniczej. Strefy niskiej intensywności procesów osadniczych preferowane są do rozwoju istniejących jednostek osadniczych, uwzględniających potrzeby ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Strefa ograniczania intensywności procesów osadniczych obejmują tereny pełniące istotne funkcje przyrodnicze, stanowiące podstawę systemu przyrodniczego województwa – obszary węzłowe o randze międzynarodowej, krajowej i regionalnej oraz korytarze ekologiczne dolin rzecznych. Tereny te wymagają ochrony przed intensyfikacją procesów osadniczych oraz kształtowania przestrzeni inwestycyjnej uwzględniającej konieczność zachowania funkcji i spójności systemu przyrodniczego

Miasto Sulmierzyce położone jest ponadto w granicach Południowo-Zachodniego Obszaru Funkcjonalnego. Południowo-Zachodni Obszar Funkcjonalny obejmuje tereny położone w południowo-zachodniej części Wielkopolski. Obszar zajmuje powierzchnię 2 191 km², co stanowi 7% powierzchni województwa, i jest zamieszkiwany przez 223 tys. mieszkańców. Sieć osadniczą stanowi: 14 miast oraz 477 miejscowości wiejskich. Głównymi jednostkami osadniczymi są miasta powiatowe: Rawicz, Gostyń i Krotoszyn, w których znajdują się jednocześnie instytucje o kluczowym znaczeniu dla prowadzonej tutaj działalności rolniczej. Pozostałe 11 ośrodków miejskich stanowią miasta małe liczące poniżej 5 tys. mieszkańców, z wyjątkiem Koźmina Wielkopolskiego, który zamieszkuje 6,6 tys. osób. Łącząc cechy miast i wsi, pełnią one podstawowe funkcje administracyjne, społeczne i gospodarcze. Najważniejszym zasobem naturalnym, który jednocześnie decyduje o charakterze południowo-zachodniego obszaru intensywnego rolnictwa, jest ilość i jakość gleb. Użytki rolne stanowią 78% powierzchni terenu (w województwie – 65%). Pod względem bonitacji dominują tu gleby klas II, IIIa, IIIb i IVa. Obszar wyróżnia się korzystnymi i bardzo korzystnymi warunkami dla produkcji rolniczej, co odzwierciedla wysoki wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W 15 gminach przekracza on 70 pkt., co jest wartością znacznie wyższą od przeciętnej w województwie wielkopolskim, kształtującej się na poziomie 63 pkt. Na terenie południowo-zachodniego obszaru intensywnego rolnictwa funkcjonuje 10,5 tys. gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 1 ha użytków rolnych. Wiodącą rolę w ich strukturze własnościowej pełni sektor prywatny. Korzystnie kształtuje się średnia wielkość gospodarstwa indywidualnego, która wynosi 11 ha użytków rolnych, przy średniej wojewódzkiej wynoszącej 9 ha. Występowanie na tym terenie gospodarstw większych obszarowo świadczy o prawidłowo ukształtowanej strukturze agrarnej, w której ważne znaczenie odgrywają duże gospodarstwa rodzinne



o wysokim potencjalnie produkcyjnym. Jednocześnie ta pozytywna cecha stwarza możliwości specjalizacji produkcji, optymalnego wykorzystania parku maszynowego oraz zasobów siły roboczej. Najważniejszym działem gospodarki rolnej obszaru jest chów i hodowla zwierząt. Ponad 16% ogólnego pogłowia bydła i trzody chlewnej województwa skupia się na tym terenie, co w odniesieniu do powierzchni ogólnej obszaru świadczy o dużej koncentracji zwierząt gospodarskich (odpowiednio 404 szt. i 48 szt. na 100 ha użytków rolnych). Duże znaczenie produkcji zwierzęcej w gospodarce rolnej obszaru oraz jej przestrzenne zróżnicowanie potwierdza intensywność chowu zwierząt gospodarskich, która w 17 gminach przekracza poziom wojewódzki (125 przeliczeniowych sztuk dużych na 100 ha użytków rolnych), z największą koncentracją w północnej i środkowej części obszaru (gmina Rawicz – 594, gmina Jutrosin – 371, gmina Pępowo – 244). Charakterystyczną cechą rolniczej przestrzeni produkcyjnej południowo-zachodniego obszaru intensywnego rolnictwa jest wielkostadny chów zwierząt. Szczególnie pod tym względem wyróżniają się gminy: Bojanowo – 10 ferm oraz Krzemieniewo – 8 ferm. O specyfice obszaru świadczy także intensyfikacja produkcji roślinnej, która w dużej mierze stanowi bazę paszową dla prowadzonego tu chowu i hodowli zwierząt. W roku 2010 na każde 100 ha powierzchni terenu, aż 70 ha przeznaczono pod zasiewy roślin uprawnych (w województwie – 53 ha, a w kraju – 45 ha). Obszar znajduje się w ścisłej czołówce wojewódzkiej i krajowej pod względem plonów podstawowych płodów rolnych, które przekraczają poziom wojewódzki. Południowo-zachodni obszar intensywnego rolnictwa to teren o wyjątkowo dużej koncentracji jednostek postępu rolniczego i instytucji z branży rolnej o strategicznym znaczeniu dla państwa. Jednym z podstawowych elementów scalających charakter obszaru intensywnego rolnictwa jest wysoka kultura rolna oraz przekazywana z pokolenia na pokolenie tradycja dobrego gospodarowania. W dużej mierze zostały one ukształtowane przez działające na tym terenie szkoły rolnicze. Równolegle wybitnie rolniczy charakter terenu spowodował ogromne zapotrzebowanie na wykwalifikowaną kadrę rolniczą.

1.2. Wytyczne w zakresie kształtowania struktury przestrzennej miasta

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną miasta. Jednocześnie ustalenia studium są wiążące dla organów miasta sporządzających plany miejscowe.

Na podstawie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę Studium wyznacza zasięgi rozwoju przestrzennego osadnictwa, zobrazowane na planszy „Kierunki”. Rozwój odbywał się będzie poprzez lokalizację zabudowy w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, a w dalszej kolejności na pozostałych obszarach zgodnie określonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczono głównie w zasięgu istniejących ciągów komunikacyjnych (droga wojewódzka, drogi powiatowe i gminne), w których istnieje lub będzie realizowana podstawowa sieć infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizacja, elektroenergetyka. Osadnictwo rozwijać się będzie na bazie istniejącego zainwestowania poprzez: wymianę istniejącej zużytej zabudowy, uzupełnienia na wolnych działkach lub w nowych obszarach zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania. W pierwszej kolejności nowa zabudowa lokalizowana będzie na glebach niskiej klasy bonitacji.

Studium kontynuuje dotychczasowe kierunki zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce wynikające z przyjętej w obowiązujących dokumentach planistycznych struktury funkcjonalno-przestrzennej. W zakresie przeznaczenia terenów w niniejszej edycji Studium dokonano częściowej weryfikacji ustaleń dla wybranych obszarów. Wynikają one z konieczności dostosowania polityki przestrzennej do zmieniających się uwarunkowań, potrzeb i możliwości inwestycyjnych. Niniejsze Studium wprowadziło ponadto nowe nazewnictwo dla poszczególnych funkcji terenów dostosowując je do obowiązujących przepisów prawa.



Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych Studium wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o rodzaju i granicach zainwestowania i użytkowania terenów. Granice poszczególnych obszarów przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ulec korekcie, zwłaszcza w kontekście własności nieruchomości czy szczegółowego projektowania układu komunikacyjnego.

Określenia w zakresie terenów dotyczą jedynie podstawowych oraz dopuszczalnych funkcji zabudowy. Na tych terenach mogą jednak być realizowane także inne formy zabudowy, pod warunkiem braku sprzeczności z ustaleniami Studium. Przy opracowywaniu planów miejscowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę należy przewidzieć zieleni, stwarzającą warunki do wypoczynku i rekreacji mieszkańców, a także zwiększającą estetykę przestrzeni oraz możliwość komunikacji pieszej.

W Studium uwzględnia się ponadto wymogi określone w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 724), zgodnie z którą odległość planowanych budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, od elektrowni wiatrowej jest równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej. Oznacza to, że w strefach wysokościowych elektrowni wiatrowych wskazanych na planszy Studium „Kierunki” dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wyłącznie pod warunkiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie określonym w przepisach odrębnych. W przypadku nie uchwalenia przez Radę Miejską w Sulmierzycach planów miejscowych dla wskazanych obszarów, na tych terenach zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. W tej sytuacji istnieje natomiast możliwość lokalizowania budynków o funkcji niemieszkalnej stanowiących funkcję uzupełniającą lub towarzyszącą określoną w Studium.

W Studium wyznaczono tereny dla lokalizacji funkcji związanych z perspektywnym rozwojem obszarów miasta Sulmierzyce. Służyć będą one jako oferta dla inwestorów. Ich atutem jest dobra dostępność komunikacyjna oraz istniejące walory przyrodniczo-krajobrazowe. Atrakcyjność tych obszarów będzie zróżnicowana w zależności od rodzaju inwestycji.

Funkcja mieszkaniowa

Studium wyznacza tereny preferowane ze względu na swe położenie dla rozwoju mieszkalnictwa. Zakłada się uzupełnienie istniejącej zabudowy w nawiązaniu do układu urbanistycznego miasta oraz przeciwdziałanie rozproszaniu budownictwa na tereny rolne. Konieczne jest także rezerwowanie nowych terenów dla rozwoju funkcji mieszkaniowej. Poprawa warunków mieszkaniowych może nastąpić ponadto poprzez modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jak również realizację nowego budownictwa jednorodzinnego. Obiekty mieszkaniowe powinny być realizowane zgodnie z tradycją, ale jednocześnie winny uwzględniać nowe standardy technologiczne i techniczne.

Rozwój funkcji mieszkaniowej uzależniony jest od wzrostu stopnia wyposażenia infrastrukturalnego oraz od zwiększenia rynku pracy nie tylko na obszarze miasta, ale także w sąsiednich jednostkach osadniczych. Celem rozwoju mieszkalnictwa jest przede wszystkim zwiększenie atrakcyjności zamieszkania poprzez podniesienie standardu, ograniczenie rozproszenia budownictwa poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącej substancji mieszkaniowej oraz wyznaczanie nowych terenów jako uzupełnienie istniejących osiedli, a także zapewnienie odpowiedniego wyposażenia w usługi. Poprzez podniesienie standardu zamieszkania należy rozumieć przeprowadzenie szeregu działań, których efektem będzie wyższy standard techniczny budynków mieszkalnych i ich wyposażenie w instalacje, pełne wyposażenie terenów budowlanych w infrastrukturę techniczną, prawidłowa obsługa komunikacyjna, estetyka i wysoka jakość przestrzeni publicznych w terenach zabudowy oraz dostępność do podstawowych usług publicznych: przedszkoli, szkół, ośrodków zdrowia, placówek kulturalnych na poziomie zadowalającym potrzeby mieszkańców.



Funkcja usługowa

Celem rozwoju funkcji usługowej jest przede wszystkim zabezpieczenie możliwości realizacji potrzeb ludności w zakresie usług publicznych oraz poprawa atrakcyjności miasta Sulmierzyce jako lokalnego ośrodka usług poprzez wzbogacenie struktury usług publicznych i komercyjnych. Rozwój usług na terenie miasta powinien wpłynąć na wzrost atrakcyjności zamieszkania.

Studium wskazuje na potrzebę rozszerzenia oferty usługowej miasta dla zapewnienia równego dostępu wszystkim mieszkańcom miasta. Konieczne jest także zwiększenie oferty w zakresie usług kultury, sportu i rekreacji. Rejony koncentracji usług w każdej wsi powinny korzystnie uzupełniać istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta.

Rozwój przestrzenny funkcji usługowej realizowany będzie poprzez wykorzystanie terenów wolnych lub przekształcenia terenów zainwestowanych z uwzględnieniem nowych terenów rozwojowych, zabezpieczenie terenów przeznaczonych na cele usługowe jako uzupełnienie terenów zabudowy mieszkaniowej, tworzenie sprzyjających warunków dla rozwoju usług komercyjnych, a tym samym sterowanie ich rozwojem zgodnie z występującym zapotrzebowaniem, przekształcanie jakościowe istniejących obiektów i placówek usługowych.

Funkcja produkcyjna

Miasto Sulmierzyce, ze względu na swoje walory przyrodnicze i predyspozycje środowiska, powinna rozwijać wszelkie formy przetwórstwa rolno-spożywczego oraz drobnej wytwórczości.

Studium wskazuje na potrzebę rozwoju zróżnicowanej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym i wytwórczym, aktywizujących rozwój całego obszaru miasta Sulmierzyce. Podstawą rozwoju funkcji będą przekształcenia strukturalne dotychczasowej bazy produkcyjnej, składowej i magazynowej, jak również tworzenie warunków dla powstawania nowych podmiotów gospodarczych kooperujących z istniejącymi przedsiębiorstwami.

Wskazany jest rozwój małych i średnich jednostek gospodarczych, wykorzystujących najnowsze i bezpieczne technologie, przyjazne dla środowiska. Istotnym potencjałem miasta jest możliwość wykorzystania nieużytkowanych terenów produkcyjnych, a także zagospodarowania nowych terenów inwestycyjnych. Powstanie małych i średnich przedsiębiorstw produkcyjnych, a zwłaszcza pozyskanie inwestorów zewnętrznych, powinno przyczynić się do przyspieszenia rozwoju gospodarczego miasta.

Funkcja rekreacyjna

Dominująca na obszarze miasta funkcja rolnicza stwarza możliwości rozwoju agroturystyki w oparciu o istniejące gospodarstwa rolne. Agroturystyka stanowić będzie miejsce wypoczynku dla szczególnych grup społecznych, które z przyczyn zdrowotnych (starsi ludzie) lub rodzinnych (rodziny z małymi dziećmi) preferują bliskość terenów turystyczno-rekreacyjnych od miejsca stałego zamieszkania.

Rozwój funkcji rekreacyjnych powinien opierać się na zasadach zrównoważonego rozwoju, związanego z jednoczesną ochroną wartości przyrodniczych i aktywizacją gospodarczą pozwalającą na wzrost zatrudnienia i poprawę standardów życia mieszkańców miasta.

Funkcja rolnicza

Funkcja rolnicza stanowi dominujący element struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Podstawowym atutem jej dalszego rozwoju jest dobra jakość gleb oraz położenie miasta w pobliżu ośrodków stanowiących cenny rynek zbytu. Czynniki te stwarzają możliwość rozwoju rolnictwa intensywnego opartego o hodowlę trzody chlewnej i bydła, a także uprawy sadowniczo-ogrodnicze.

Wskazuje się na potrzebę rozwoju drobnego przetwórstwa rolno-spożywczego, stanowiącego pożądaną specjalizację gospodarstw rolnych zwiększającą konkurencyjność i sprzyjającą wdrażaniu nowych metod produkcji żywności i sposobów żywienia. Jednym z kierunków rozwoju rolnictwa może być rozwój produkcji żywności metodami ekologicznymi, co przy współczesnych trendach konsumpcji daje możliwość utrzymania stałych i stabilnych rynków zbytu.



Kierunki działań w zakresie rozwoju funkcji rolniczej powinny koncentrować się na poprawie struktury agrarnej i struktury gospodarstw rolnych. Zabezpieczenie potrzeb lokalizacyjnych dla gospodarstw drobnotowarowych powinno być realizowane na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Funkcja leśna

Stosunkowo wysoka lesistość miasta wymaga wprowadzenia działań ochronnych.

Zachowanie lesistości miasta może przynieść wymierne korzyści, nie tylko w postaci poprawy stanu środowiska przyrodniczego (klimat, wody, gleby), ale również wzrostu atrakcyjności przyrodniczo-krajobrazowej stanowiącej podstawę dla rozwoju funkcji rekreacyjnych.

1.3. Wytyczne określania w planach miejscowych zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów wraz z dopuszczalnym ich zakresem i ograniczeniami

Poniżej przedstawiono wytyczne służące określaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu poszczególnych rodzajów terenów według funkcji podstawowych wskazane na planszy Studium „Kierunki”. Określono także dopuszczalny zakres i ograniczenia przedmiotowych zmian.

Tereny zabudowy śródmiejskiej

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zieleni urządzonej,
 - tereny usług sportu i rekreacji;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmują zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną i usługową zlokalizowaną w centrum Sulmierzyc;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - uzupełnianie struktury przestrzennej poprzez wypełnienie luk w kwartałach w formie zabudowy pierzejowej, porządkowanie przestrzeni oraz tworzenie lokalnych wnętrz urbanistycznych,
 - rewitalizacja zabudowy poprzez eliminowanie funkcji i obiektów, które dysharmonizują z zabytkowym układem miasta, a także podniesienie standardu użytkowego i sanitarnego starych zasobów mieszkaniowych i usługowych,
 - kształtowanie przestrzeni publicznych stanowiących miejsca integracji społecznej w ramach funkcji rozrywkowej, wypoczynkowej, rekreacyjnej i usługowej,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej, tradycyjnej zabudowy małego miasta.
 -

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zabudowy usługowej;
- Charakterystyka:
 - istniejący stan zainwestowania wykazuje niedobór terenów zabudowy mieszkaniowej, dlatego w celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej wskazano nowe tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;



- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - uzupełnianie terenów o dodatkowe funkcje: usługi podstawowe, zieleni urządzoną, tereny usług sportu, turystyki i rekreacji (skwery, boiska i place zabaw), adekwatnie do wielkości oraz potrzeb społeczności lokalnej,
 - wyznaczanie ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do nowych terenów zabudowy z uwzględnieniem ich właściwego powiązania z zewnętrznym układem drogowym,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zabudowy usługowej;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowaną przede wszystkim w południowej części miasta,
 - nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczono głównie jako element uzupełniający istniejące osiedla mieszkaniowe;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - uzupełnianie terenów o dodatkowe funkcje: usługi podstawowe, zieleni urządzoną, tereny usług sportu, turystyki i rekreacji (skwery, boiska i place zabaw), adekwatnie do wielkości oraz potrzeb społeczności lokalnej,
 - wyznaczanie dodatkowych miejsc parkingowych dla mieszkańców,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Tereny zabudowy zagrodowej

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zabudowy usługowej;
- Charakterystyka:
 - zabudowa zagrodowa stanowi dominującą funkcję kształtującą przestrzeń miasta, dla której przewiduje się adaptację istniejącego zagospodarowania oraz sukcesywne uzupełnianie w ramach pasm zabudowy;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wprowadzenie funkcji uzupełniającej w postaci zabudowy usługowej,
 - dopuszczenie lokalizowania zakładów przetwórstwa rolnego z ograniczeniem oddziaływania na środowisko do granic własności nieruchomości,



- kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Tereny zabudowy usługowej

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zieleni urządzonej,
- Charakterystyka:
 - istniejące tereny zabudowy usługowej zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców miasta w zakresie handlu, gastronomii, instytucji finansowych, kultury, oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, administracji, łączności i kultu religijnego, jednak zlokalizowane są przede wszystkim w granicach miasta,
 - tereny zabudowy usługowej są w dużej mierze zagospodarowane, wymagają jednak uporządkowania, przekształceń oraz dostosowania do wymaganej jakości,
 - zabudowa usługowa posiada szczególne znaczenie dla przestrzeni ze względu na reprezentatywny charakter oraz koncentrację znacznej liczby osób, dlatego wymaga zapewnienia wysokich walorów architektonicznych, ekspozycji przestrzennej oraz odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wprowadzenie funkcji uzupełniającej w postaci zieleni urządzonej oraz terenów obsługi komunikacji (parkingi i stacje paliw),
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków.

Tereny usług sportu i rekreacji

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny zieleni urządzonej;
- Charakterystyka:
 - tereny usług sportu i rekreacji obejmują istniejące i projektowane obiekty sportowe wraz z infrastrukturą oraz zapleczem;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełnieniem i dostosowaniem do nowych warunków,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny infrastruktury technicznej;
- Charakterystyka:
 - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów obejmują istniejące i planowane ośrodki działalności gospodarczej zlokalizowane przede wszystkim w południowej części miasta;



- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wprowadzanie zieleni minimalizującej oddziaływania pochodzące z tych obszarów, poprawiającej walory krajobrazowe oraz podkreślającej strukturę przestrzenną, podziały funkcjonalne i własnościowe,
 - dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych pod warunkiem ograniczenia oddziaływania na środowisko do granic nieruchomości,
 - określenie dopuszczalnych rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie rozpoznania procesu technologicznego planowanych działalności produkcyjnych, w tym rodzaju urządzeń grzewczych, poboru wody i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, zagospodarowania odpadów oraz minimalizacji poziomu hałasu;
 - dopuszczenie lokalizowania urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz gospodarki ściekowej,
 - stosowanie zabezpieczeń eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko.

Tereny ogrodów działkowych

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zieleni urządzonej;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmują istniejące ogrody działkowe;
- Wytyczne:
 - dopuszczenie wprowadzania alternatywnych funkcji, w szczególności zieleni oraz sportu i rekreacji,
 - dopuszczenie wyposażenia w infrastrukturę służącą rekreacji (ścieżki piesze, rowerowe itp.).

Tereny zieleni urządzonej

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny leśne;
- Charakterystyka:
 - tereny zieleni urządzonej obejmują istniejące i projektowane skwery oraz parki;
- Wytyczne:
 - zachowanie ogólnodostępnego charakteru i reprezentacyjnej funkcji oraz wyeksponowanie wartości kulturowych,
 - dopuszczenie lokalizowania obiektów sportu, rekreacji, kultury, parkingów, obsługi, usług handlu i gastronomii oraz obiektów małej architektury jako elementów integralnego wyposażenia,
 - ochrona i konserwacja istniejącego drzewostanu.

Tereny cmentarzy

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zieleni urządzonej,
- Charakterystyka:
 - tereny obecnie przeznaczone pod cmentarze zaspokajają dotychczasowe potrzeby miasta; przewiduje się zachowanie istniejącego zagospodarowania;



- Wytyczne:
 - dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu,
 - nakaz zachowania obszarów wolnych od zabudowy mieszkaniowej lub związanej z obrotem artykułami spożywczymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny infrastruktury technicznej

- Charakterystyka:
 - tereny infrastruktury technicznej obejmują obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę (w tym ujęć wód), oczyszczania ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, telekomunikacji;
- Wytyczne:
 - kształtowanie gabarytów i formy architektonicznej obiektów w sposób ograniczający negatywne oddziaływania na krajobraz.

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 500 kW

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny rolnicze;
- Charakterystyka:
 - tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 500 kW obejmują projektowane elektrownie wiatrowe wraz ze strefami ochronnymi określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - na obszarze miasta nie planuje się lokalizacji nowych terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- Wytyczne:
 - wszelkie oddziaływania wywołane przez elektrownie wiatrowe nie mogą przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną.

Tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - tereny rolnicze;
- Charakterystyka:
 - tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW obejmują wyznaczone obszary rozwoju energetyki fotowoltaicznej wraz ze strefami ochronnymi;
- Wytyczne:
 - każdorazowa realizacja tego typu przedsięwzięcia wymaga przeprowadzenia badań mających na celu szczegółowe określenie oddziaływania na środowisko w celu ustalenia szczegółowych lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych;
 - wszelkie oddziaływania wywołane przez tego typu przedsięwzięcia nie mogą przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną.

Tereny leśne

- Charakterystyka:
 - tereny obejmują kompleksy leśne stanowiące ważny element ekosystemu miasta;
- Wytyczne:
 - utrzymanie i ochrona bioróżnorodności kompleksów leśnych,
 - dopuszczenie lokalizowania wyłącznie zabudowy związanej z gospodarką leśną.

Tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień

- Charakterystyka:
 - tereny stanowią naturalne obszary ochronne dla cieków, rowów oraz dolin rzecznych;



- Wytyczne:
 - ograniczanie rozwoju terenów położonych wzdłuż rzek i innych cieków oraz podtrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania w celu zapewnienia dobrej jakości wód powierzchniowych i funkcji korytarzy ekologicznych,
 - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu,
 - dopuszczenie wyposażenia w infrastrukturę służącą rekreacji (ścieżki piesze, rowerowe, plaże itp.),
 - dopuszczenie lokalizowania niezbędnych inwestycji liniowych z zakresu infrastruktury technicznej realizowanych z zachowaniem i poszanowaniem walorów przyrodniczych z maksymalnym ograniczeniem negatywnych oddziaływań na środowisko.

Tereny rolnicze wyższych klas bonitacyjnych

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmują grunty orne o przewadze gleb wyższych klas bonitacyjnych (IIIa-IIIb) stanowiące podstawę gospodarki rolnej miasta;
- Wytyczne:
 - wyłączenie gleb najwyższych klas bonitacyjnych z trwałego zainwestowania, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu.

Tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmują grunty orne o przewadze gleb niższych klas bonitacyjnych (IV-VI);
- Wytyczne:
 - wyłączenie gleb niższych klas bonitacyjnych z trwałego zainwestowania, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszczenie wprowadzania zalesień,
 - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu.

Tereny śródlądowych wód powierzchniowych

- Charakterystyka:
 - tereny te obejmują ciek i zbiorniki wodne;
- Wytyczne:
 - dopuszczenie lokalizowania urządzeń z zakresu ochrony przeciwpowodziowej oraz elementów dla obsługi turystyki wodnej.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy

2.1. Minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne

W niniejszym rozdziale przedstawiono parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę. W zależności od lokalnych możliwości i ograniczeń kształtowania przestrzeni dla terenów zainwestowanych dopuszcza się ich modyfikację na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności minimalnych powierzchni działek budowlanych oraz parametrów zabudowy.



Zabudowa mieszkaniowa:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 50%,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 50%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 30%,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 30%,
- Maksymalna wysokość budynków:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 10 m,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 12 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 2,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 3,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 600 m²,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 1000 m².

Zabudowa zagrodowa:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków – 10 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m².

Zabudowa usługowa:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m².

Zabudowa usług sportu i rekreacji:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m².

Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 10%,
- Maksymalna wysokość budynków – 20 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 4,



- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m².

Dla terenów zabudowy śródmiejskiej, ze względu na istniejący sposób zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych dopuszcza się ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 100% powierzchni działki i minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 0% powierzchni działki budowlanej.

Dla pozostałych terenów parametry obiektów i urządzeń należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się odstępstwa od określonych parametrów i wskaźników urbanistycznych w zakresie powierzchni działek oraz intensywności zabudowy na terenach istniejącej zabudowy, a także zachowanie dotychczasowych wartości wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, dla terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych gabaryty i formę architektoniczną projektowanych obiektów budowlanych należy każdorazowo określać ze świadomością silnej ingerencji w krajobraz, a co za tym idzie, przy pracach architektonicznych należy przeanalizować dostępne technologie budowlane. Decyzje lokalizacyjne winny być podejmowane ze szczególnym uwzględnieniem terenów podlegających ochronie akustycznej położonych w sąsiedztwie, ewentualnych tras wędrówek ptaków, wpływu inwestycji na krajobraz oraz występujących w sąsiedztwie obszarów ochrony przyrody. Przy określaniu lokalizacji należy dążyć do maksymalnego ograniczenia zakresu potencjalnych oddziaływań na otoczenie.

W przypadku projektowanych lokalizacji budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością w ramach zagospodarowania terenów opisanych powyżej zaleca się maksymalną wysokość 50 m n.p.t. Dla terenów zieleni urządzonej parametry obiektów i urządzeń należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.2. Wytyczne określania wymagań dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych w planach miejscowych

Wymagania dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych stosowanych w planach miejscowych przedstawiono w pkt 2.1 jako proponowane standardy urbanistyczne. Przy sporządzaniu planów miejscowych powyższe wskaźniki należy traktować jako wielkości preferowane. Każdorazowo na etapie sporządzania planu miejscowego konieczne jest przeanalizowanie uwarunkowań przestrzennych w celu odpowiedniego ich uszczegółowienia i dostosowania podanych wielkości do konkretnych zamierzeń planistycznych.

2.3. Tereny wskazane do ograniczenia zabudowy

Do grupy terenów wskazanych do ograniczenia zabudowy należą:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy”,
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”,
- obszar Natura 2000 „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” PLH300002,
- obszar Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie” PLB300007;
- tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych (IV-VI).

2.4. Tereny wskazane do wyłączenia spod zabudowy

Do grupy terenów wskazanych do wyłączenia spod zabudowy należą:

- tereny leśne,
- tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień,
- tereny rolnicze wyższych klas bonitacyjnych (IIIa i IIIb),
- tereny cmentarzy,
- strefy ochronne ujęć wody,



- strefy oddziaływania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: pasy technologiczne linii elektroenergetycznych średniego napięcia, strefy kontrolowane gazociągu,
- tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefami ochronnymi.

Obok terenów leśnych największym terenem wskazanym do wyłączenia spod zabudowy jest dolina Czarnej Wody stanowi główny obszar wskazany do ochrony przed zabudową. Wyłączenie jej spod zabudowy służyć będzie przede wszystkim zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru posiadającego istotne znaczenie dla utrzymania warunków klimatycznych i ekosystemu wód oraz przeciwdziałania lub zapobiegania szkodliwym wpływom na środowisko powodującym jego zniszczenie lub zmianę charakteru elementów przyrodniczych.

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

3.1. Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:

Przepisy o ochronie środowiska określają szczegółowe wytyczne dotyczące zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, w szczególności poprzez:

- ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami oraz uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż

Przekształcenia krajobrazu spowodowane eksploatacją surowców z punktu widzenia jego kształtowania w przypadku miasta Sulmierzyce stanowią jeden z najistotniejszych problemów ochrony środowiska. Jak wykazała inwentaryzacja na obszarze miasta znajdują się następujące udokumentowane złoża kopalin:

- złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Sulmierzyce” (nr złoża IB 3695) o powierzchni 1,00 ha,
- złoża rud miedzi „Sulmierzyce Północ” (nr złoża RM 20097) o powierzchni 6 104,88 ha.

Dla obszarów występowania złóż kopalin postuluje się przyjęcie następujących zasad użytkowania przestrzeni:

- dopuszcza się eksploatację odkrywkową na terenach rolniczych w oparciu o wydane decyzje administracyjne, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i ograniczenia ingerencji w krajobraz,
 - rekultywację obszarów pokopalnianych należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi decyzjami administracyjnymi oraz dokumentacjami technicznymi dla poszczególnych złóż – rekultywacja powinna być ukierunkowana na przywrócenie stanu środowiska sprzed eksploatacji.
- uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej

Działalność rolnicza wywiera wpływ na właściwości wody, gleby, powietrze oraz przyczynia się do zmian bioróżnorodności i krajobrazu. Istotnym aspektem ochrony wód jest tworzenie warunków dla funkcjonowania rolnictwa proekologicznego oraz konsekwentne obniżanie ilości stosowanych



w rolnictwie nawozów i środków ochrony roślin. W celu poprawy jakości wód spływających z terenów rolnych do wód powierzchniowych, wzdłuż zbiorników i cieków wodnych należy wprowadzać strefy buforowe w postaci barier biologicznych (zaroślowe i leśne zbiorowiska łąkowe).

Wśród sposobów ochrony gleb przed chemiczną degradacją ze strony rolnictwa szczególne znaczenie mają:

- stosowanie środków ochrony roślin i nawozów mineralnych w sposób racjonalny i umiarkowany – wielkość stosowanych środków należy dostosować do wymagań upraw, struktury gleb, warunków wodnych oraz ukształtowania terenu,
- ograniczenie zmiany użytkowania gruntów rolnych zdrenowanych,
- stosowanie nawozów naturalnych oraz biologicznych i mechanicznych metod ochrony roślin,
- wprowadzanie i stosowanie na szerszą skalę metod proekologicznej produkcji rolniczej, zwłaszcza na terenach o szczególnych walorach przyrodniczych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie tych obszarów, mając na uwadze występujące na terenie miasta ustanowione formy ochrony przyrody.

W celu zapewnienia ochrony powierzchni ziemi konieczne jest ograniczenie prac polegających na zmianie ukształtowania terenu na gruntach rolnych.

▪ zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych

W celu poprawy funkcjonowania środowiska oraz podniesienia walorów przyrodniczo-krajobrazowych wprowadza się następujące ustalenia:

- zachowanie fragmentów naturalnych ekosystemów, w szczególności ekosystemów łąkowych w dolinach rzecznych, ekosystemów leśnych, zadrzewień przydrożnych, parkowych, zwłaszcza ze starodrzewem, zadrzewień zlokalizowanych w dolinach cieków wodnych oraz kęp i pasm w obrębie użytków zielonych i na obniżeniach terenu, gdzie wspomagają naturalną retencję wody i stanowią siedliska drobnej fauny,
- utrzymanie zróżnicowanych form użytkowania, zadrzewień śródpolnych, zbiorników wodnych, które korzystnie stymulują utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej, poprzez wytworzenie warunków ostojowych dla jak największej liczby zwierząt,
- ochrona znajdujących się na terenie miasta obszarów podmokłych i dolin cieków wodnych przed trwałym zainwestowaniem,
- ochrona, pielęgnacja i uzupełnianie zieleni urządzonej (parki, zieleńce, zieleń uliczna),
- realizacja nowych zadrzewień, zwłaszcza jako ciągów zieleni krajobrazowej i izolacyjnej w oparciu o sieć dróg publicznych, cieków wodnych, system terenów zielonych oraz w strefach występowania konfliktów przestrzennych,
- kształtowanie terenów korytarzy ekologicznych umożliwiających migrację gatunków pomiędzy obszarami o największej bioróżnorodności,
- zachowanie istniejących i odtworzenie zniszczonych siedlisk bytowania, żerowania i odpoczynku wszystkich gatunków zwierząt w granicach pozwalających na zachowanie ich populacji na poziomie odnawialności,
- objęcie ochroną miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed dominacją elementów obcych, w szczególności sieci infrastruktury technicznej, tablic reklamowych, zabudowy substandardowej,
- podkreślanie terenów eksponowanych, punktów widokowych i panoram poprzez włączanie ich w system połączeń pieszych i rowerowych,
- właściwe kształtowanie wskaźników urbanistycznych zagospodarowania terenu, w szczególności w zakresie udziału terenów zieleni w stosunku do liczby mieszkańców poszczególnych terenów,
- nadawanie obiektom kubaturowym oraz naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej formy architektonicznej harmonizującej z otoczeniem,



- porządkowanie przebiegu linii energetycznych i likwidacja kolizji z zabudową mieszkaniową,
- prowadzenie nowego uzbrojenia oraz ciągów komunikacyjnych z uwzględnieniem lokalizacji obszarów chronionych, mieszkaniowych i wypoczynkowych, na których znajdują się obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz wymogów ochrony przyrody,
- wprowadzanie zieleni izolacyjnej w strefach granicznych obszarów o różnych funkcjach, w których może wystąpić konflikt przestrzenny,
- stosowanie zieleni izolacyjnej lub innej formy osłony zielenią elementów negatywnie oddziałujących na walory krajobrazowe środowiska.

Ochronie podlegają przede wszystkim tereny leśne, parki, cmentarze oraz zieleń na terenach zabudowanych. Ochrona krajobrazu w stosunku do tych obiektów polega głównie na zachowaniu dotychczasowych funkcji, pielęgnacji istniejącej roślinności oraz wprowadzeniu zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z określoną funkcją terenu. Istotnym elementem ochronnym jest także zachowanie form zagospodarowania terenów otwartych niekolidujących z funkcją przyrodniczą. Ważnym elementem krajobrazu przyrodniczego miasta Sulmierzyce jest dolina Czarnej Wody, której bezpośrednie sąsiedztwo powinno podlegać wyłączeniu z zainwestowania kubaturowego. Ochroną należy objąć także wszelkie zadrzewienia i obszary leśne. Są one ważnym czynnikiem retencji i stabilizacji warunków wodnych, zmniejszają zagrożenie powodziowe, łagodzą niedobory wód, chronią gleby przed erozją oraz poprawiają warunki aerosanitarne.

▪ uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom

Dotychczas na terenie miasta Sulmierzyce nie stwierdzono obszarów objętych ruchami mas ziemi, zatem nie określa się potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom.

▪ uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi

Poprawa jakości powietrza jest możliwa dzięki zmniejszeniu emisji zanieczyszczeń. W tym celu w Studium określa się następujące działania:

- eliminowanie zanieczyszczeń pochodzących z emisji pyłów i szkodliwych gazów, pochodzących z gospodarstw domowych, w których następuje spalanie tradycyjnych źródeł energii (tzw. „emisji niskiej”), poprzez ograniczenie stosowania tradycyjnych paliw na rzecz niskoemisyjnych źródeł energii: gazowych, olejowych i odnawialnych, lub poprzez podłączanie obiektów do scentralizowanych źródeł ciepła (budowa sieci ciepłowniczej), a także poprzez wykonywanie termomodernizacji budynków,
- stosowanie urządzeń eliminujących lub ograniczających emisję szkodliwych gazów i pyłów do atmosfery oraz wprowadzanie zmian technologicznych w zakładach przemysłowych;
- preferowanie wykorzystania proekologicznych technologii produkcji w zakładach przemysłowych,
- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
- wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż tras komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia i odory do powietrza.

W zakresie ochrony wód podstawowym celem Studium jest poprawa stanu ich czystości oraz zwiększanie retencji. Wynika to przede wszystkim z układu przyrodniczych powiązań zewnętrznych i wzajemnych oddziaływań oraz niskiej jakości zasobów wodnych.

W celu ochrony wód ustala się następujące zasady:

- zachowanie naturalnego biegu cieków wodnych oraz ochrona przed zanikiem wszelkich zbiorników wodnych oraz towarzyszących im zadrzewień,
- wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień pełniących funkcję bariery biochemicznej w sąsiedztwie cieków, oczek wodnych oraz rowów melioracyjnych na terenach rolniczych,



- zapewnienie dostępności do cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót związanych z utrzymaniem przez administratora, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ochrona przed wprowadzaniem zabudowy i ogrodzeń przy brzegach rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,
- utrzymanie linii zabudowy od cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych w odległości zapewniającej możliwość wykonywania robót związanych z ich konserwacją,
- przeprowadzanie ocen oddziaływania na środowisko dla realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie zmiany stosunków hydrologicznych,
- dążenie do osiągnięcia jak najlepszego stanu czystości wód przez bezwzględne wykluczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) zarówno do gruntu jak i do wód powierzchniowych,
- dostosowanie lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur hydrogeologicznych,
- objęcie szczególną ochroną terenów zlokalizowanych w obrębie stref ochronnych ujęć wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby odprowadzania ścieków sanitarnych,
- stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy,
- dopuszczenie oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych jedynie na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych ogranicza się do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć wód),
- stosowanie nowych technologii w zakresie działalności produkcyjnej i usługowej wpływających na stan i ilość odprowadzanych ścieków, w tym budowę i modernizację urządzeń oczyszczających ścieki,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć wód oraz zbiorników wód podziemnych,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów i innych powierzchni zanieczyszczonych oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- stosowanie urządzeń do oczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wylotem kanałów deszczowych do cieków naturalnych i rowów melioracyjnych,
- zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody w celu przeciwdziałania skutkom suszy,
- prowadzenie wodochronnej gospodarki w zlewniach poprzez wprowadzanie zalesień i zadrzewień,
- przebudowa i dostosowanie sieci drenarskiej do projektowanego usytuowania budynków i budowli w celu zachowania możliwości dalszego funkcjonowania urządzeń drenarskich na przyległym terenie.

Głównym źródłem degradacji powierzchni ziemi i gleb jest zanieczyszczenie gleb środkami chemicznymi oraz zmiana przeznaczenia gruntów na cele inwestycyjne.

Konieczna jest ochrona gleby o najwyższych w skali miasta klasach bonitacyjnych, gdyż warunkują one efektywność prowadzenia działalności rolniczej. Dla tej funkcji powinny być zachowane tereny o najwyższej przydatności rolniczej. Rejony skoncentrowanego ich występowania w kontekście sprzyjających warunków klimatycznych oraz dobrych warunków aerosanitarnych powinny stanowić



podstawę dla rolnictwa ekologicznego ukierunkowanego na produkcję zdrowej żywności. Strefy występowania gleb słabych (marginalnych), mało przydatnych rolnictwu, powinny być podstawą tworzenia nowych powierzchni leśnych. Każda zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze musi uwzględniać wszelkie uwarunkowania środowiskowe, a przede wszystkim wykazywać dużą racjonalność wynikającą z bilansu potencjalnych zysków i strat. Postuluje się przeznaczanie gruntów o najniższych klasach bonitacyjnych, gruntów odlogowanych i nieprzydatnych dla produkcji rolniczej pod zalesienia. Przeznaczenie części gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymaga wyrażenia zgody przez określone w obowiązujących przepisach organy.

Zanieczyszczenia gleb powodowane funkcjonowaniem przemysłu na terenie miasta ma lokalne znaczenie. Istotnym źródłem degradacji gleb jest natomiast komunikacja. Najbardziej zanieczyszczone gleby występują w bezpośrednim sąsiedztwie dróg. Gleby te wykazują dużą zawartość związków ołowiu i tlenków azotu, a także cechują się silnym zasoleniem związanym z zimowym utrzymaniem. Sposobem ochrony gleb przed zanieczyszczeniami jest tworzenie naturalnych osłon biologicznych (fitosanitarnych) w postaci pasów zieleni oraz ograniczenie stosowania soli w okresie zimowym.

W celu zachowania i ochrony rzeźby terenu postuluje się przyjęcie następujących zasad użytkowania przestrzeni:

- ograniczanie przekształcania rzeźby terenu, w szczególności w strefie cieków wodnych,
- przeciwdziałanie procesom erozyjnym i zapobieganie degradacji gleb – wykorzystanie gleb wyższych klas bonitacyjnych dla rolnictwa,
- ochrona przed powstawaniem procesów erozyjnych poprzez wprowadzanie szaty roślinnej stabilizującej grunt oraz odpowiednie prowadzenie gospodarki rolnej,
- minimalizacja skutków zaistniałych zmian w rzeźbie terenu (zrehabilitowanie terenów poeksploatacyjnych),
- wykorzystanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub na działkach sąsiednich.

Dla ochrony powierzchni ziemi zainwestowania należy wyłączyć tereny doliny Czarnej Wody i innych cieków wodnych.

Do głównych źródeł emisji hałasu na terenie miasta należy komunikacja. Ochrona środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem hałasu pochodzenia komunikacyjnego polegać będzie na stałym ograniczaniu jego emisji poprzez następujące działania:

- zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynikających z przepisów odrębnych dla terenów objętych ochroną akustyczną,
- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lokalizacji obiektów przemysłowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na obszarach podlegających ochronie akustycznej poprzez zapewnienie odpowiednich odległości terenów przeznaczonych pod nową zabudowę lub stosowanie odpowiednich barier akustycznych,
- stosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom hałasu co najmniej do wartości dopuszczalnych na terenach wymagających ochrony akustycznej.

W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym na terenie miasta Sulmierzyce konieczne będzie uwzględnianie poniższych działań:

- wprowadzenie zakazów lokalizowania nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasach technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
- uporządkowanie istniejących konfliktów przestrzennych pomiędzy zabudową mieszkaniową a liniami elektroenergetycznymi,
- ograniczenie lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowych emitujących promieniowanie elektromagnetyczne w postaci masztów antenowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych oraz na terenach przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową.



- sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych

Na terenie miasta Sulmierzyce nie występują obszary zdegradowane w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych, zatem nie określa się sposobu zagospodarowania tych terenów.

3.2. Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych studium i uzdrowisk

Ochronę form ochrony przyrody zapewniają przepisy o ochronie przyrody oraz akty prawne dotyczące zindywidualizowanych form ochrony. Spośród form ochrony ustalonych w powyższych przepisach na terenie miasta Sulmierzyce znajdują się dwa obszary Natura 2000: specjalny obszar ochrony (OSO) „Dąbrowy Krotoszyńskie” PLB300007 oraz obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW): „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” PLH300002, Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy” oraz Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”.

W granicach miasta Sulmierzyce znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy” oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”. W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do obszarów chronionego krajobrazu należy wziąć pod uwagę zasady określone w Rozporządzeniu Nr 6 Wojewody Kaliskiego z dnia 22 stycznia 1993 r. w sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy” na terenie województwa kaliskiego i zasad korzystania z tego obszaru oraz Rozporządzeniu Nr 63 Wojewody Kaliskiego z dnia 7 września 1995 r. w sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” na terenie województwa kaliskiego i zasad korzystania z tego obszaru, a także ewentualne późniejsze akty prawne dotyczące ochrony obszaru chronionego krajobrazu.

Odrębnym zagadnieniem jest problematyka Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 stanowiącej system ochrony zagrożonych składników różnorodności biologicznej kontynentu europejskiego wdrażany od 1992 r. w sposób spójny pod względem metodycznym i organizacyjnym na terytorium wszystkich państw członkowskich Unii Europejskiej. Natura 2000 jest zbiorem obszarów chronionych wyznaczonych według jednolitych kryteriów w całej Unii Europejskiej, w taki sposób by zachować na nich siedliska przyrodnicze i gatunki, które uznane zostały jako „ważne dla Europy”. Podstawami prawnymi funkcjonowania obszarów Natura 2000 są na poziomie prawa europejskiego: Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa oraz Dyrektywy w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory 92/43/EWG, zwanej Dyrektywą Siedliskową, uchwalonej 21 maja 1992 r. Głównymi aktami związanymi z utworzeniem i prowadzeniem sieci Natura 2000 w Polsce są: ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zmianami) oraz ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zmianami). W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do obszarów Natura 2000 należy wziąć pod uwagę wytyczne określone w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony przyrody oraz w planie zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” PLH300002, ustanowionym zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 24 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014 r. poz. 2113), zmienionym zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 30 lipca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015 r. poz. 4775) i zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 11 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015 r. poz. 8496), a także w planie zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie” PLB300007, ustanowionym zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 24 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z



2015 r. poz. 7255), zmienionym zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 29 czerwca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2016 r. poz. 4444).

Na terenie miasta Sulmierzyce nie znajdują się uzdrowiska.

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

Przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zobowiązują do ochrony dóbr kultury. Zadaniem samorządu lokalnego jest zapewnienie w tym celu warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych.

Główne kierunki polityki przestrzennej w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego powinny zmierzać do utworzenia spójnego systemu ochrony zespołów i zespołów historycznych oraz poszczególnych obiektów mogących stanowić jedną z podstaw aktywizacji gospodarczej miasta Sulmierzyce.

Na mocy przepisów o ochronie zabytków w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz innych zabytków nieruchomości znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz parków kulturowych. W przypadku, gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w studium. Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy ustalić właściwy sposób ochrony tych zabytków, a zwłaszcza obiektów o szczególnych walorach kulturowych i historycznych poprzez odpowiednie działania konserwatorskie

W Studium wskazuje się obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej „A”, „W” i „OW” oraz ustala obowiązujące zalecenia konserwatorskie. Granice stref przedstawiono na planszy Studium „Kierunki”.

Strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej

Obejmuje historyczny układ urbanistyczny miasta Sulmierzyce wpisany do rejestru zabytków (nr rej. 688/Wlkp/A z dnia 14.08.2008 r.). Strefa ta obejmuje obszar miasta lokacyjnego. Jest to obszar szczególnie ważny dla struktury przestrzennej miasta jako materialne świadectwo historyczne. Nadrzędnym celem jest zachowanie układu przestrzennego miasta, utrzymanie pierzei zabudowy ulic oraz ochrona wszystkich obiektów zabytkowych występujących w tym rejonie.

Przedmiotem ochrony na terenie zabytkowego układu urbanistycznego jest przede wszystkim układ przestrzenny miasta, określony przez historyczne rozplanowanie placów i ulic, historyczny kształt i wielkość działek budowlanych oraz ich sposób zagospodarowania, w tym historyczne linie zabudowy, współzależność pomiędzy zabudową, zielenią a otwartą przestrzenią, jak również historyczne formy i parametry przestrzenne budynków oraz zachowania zabytkowej zabudowy, współtworząca wartości zabytkowe chronionego układu urbanistycznego.

W obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

- zachowanie historycznej struktury przestrzennej – historycznych placów i historycznej siatki ulic,
- ochrona utrwalonych dominant architektonicznych historycznych obiektów budowlanych,
- ochrona ekspozycji panoram historycznego układu przestrzennego,
- zachowanie historycznego rozplanowania kwartałów zabudowy,
- zachowanie historycznej parcelacji nieruchomości (dotyczy historycznych struktur przestrzennych wpisanych do rejestru zabytków),
- zachowanie historycznych linii zabudowy,
- nakaz zharmonizowania nowej zabudowy w zakresie skali, brył i rozplanowania w obrębie nieruchomości ze skalą historycznej zabudowy i z historycznymi zasadami zagospodarowania nieruchomości,
- ochrona osi widokowych nakierowanych na najważniejsze historyczne obiekty budowlane,



- zachowanie historycznych form zaprojektowanej zieleni (parków, skwerów, alei i szpalerów drzew).

Wszelkie działania w obszarze strefy, w tym wznoszenie budowli kubaturowych, rozbudowy i nadbudowy współczesnych obiektów budowlanych oraz remonty obiektów historycznych i współczesnych, zmiany nawierzchni, wprowadzanie elementów małej architektury, czy wprowadzanie elementów zieleni, powinny być podporządkowane zachowanym wartościom kulturowym chronionego układu przestrzennego na zasadach harmonijnej kontynuacji rozwijane, z zachowaniem istniejących nawarstwień kulturowych.

Strefa „W” – ścisłej ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków

Obejmuje obszar stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków – grodzisko pierścieniowe Sulimira – wczesnośredniowieczne (nr rej.: 292/A z 15.10.1968 r.), podlegającego ścisłej ochronie konserwatorskiej.

Na terenie stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zakaz prowadzenia wszelkich robót budowlanych czy przemysłowych.

Strefy „OW” – ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych

Obejmują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne oraz zespoły stanowisk archeologicznych podlegające ochronie konserwatorskiej.

Zewidencjonowane stanowiska archeologiczne i zespoły stanowisk archeologicznych w trakcie prac ziemnych mogą ulec bezpowrotnemu zniszczeniu i utracie wartości naukowych. W związku z powyższym wszelkie działania związane z koniecznością prowadzenia jakichkolwiek prac ziemnych w obszarze występowania archeologicznych nawarstwień kulturowych wymagają zapewnienia badań archeologicznych i uzyskania na te badania pozwolenia organu ochrony zabytków.

Obiekty zabytkowe

Studium określa ponadto ochronę obiektów zabytkowych wraz z ich najbliższym otoczeniem poprzez zachowanie historycznej kompozycji brył, historycznej kompozycji elewacji, w tym historycznych elementów wystroju elewacji, historycznej dyspozycji przestrzennej wnętrza oraz wszystkich elementów historycznego wystroju wewnętrznego wpisanych do rejestru zabytków historycznych obiektów budowlanych oraz zachowanie historycznej kompozycji brył, historycznej kompozycji elewacji, w tym historycznych elementów wystroju elewacji historycznych obiektów budowlanych ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

W związku z powyższym wszelkie inwestycje planowane w obiektach i na obszarach podlegających ochronie konserwatorskiej wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy realizować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

5.1. Wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych

Jednym z najistotniejszych czynników rozwoju społeczno-gospodarczego jest odpowiednia infrastruktura. Stanowi ona podstawę wszelkiej działalności gospodarczej oraz determinuje warunki życia i pracy ludności. Infrastruktura w pewnym stopniu warunkuje ten rozwój, a w niektórych przypadkach może go nawet stymulować.

Brak właściwego wyposażenia infrastrukturalnego może wpływać niekorzystnie na zainteresowanie potencjalnych inwestorów lokowaniem kapitału na obszarze pozbawionym sieci



i urządzeń infrastrukturalnych. Powoduje także ograniczenia w rozwijaniu inicjatyw lokalnych, dotyczących powstawania nowych zakładów pracy. Utrudnia ponadto możliwość pełnego wykorzystania walorów turystycznych, a także obniża jakość produkcji rolnej i możliwości wykorzystania surowców rolniczych. Wysoki poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną wpływa również na atrakcyjność inwestycyjną terenów i umożliwia stworzenie konkurencyjnej oferty miasta.

5.1.1. Wodociąg

Obszar całego miasta Sulmierzyce jest zwodociągowany, co zapewnia, że jej mieszkańcy zaopatrywani są w wodę do picia i celów gospodarczych na odpowiednim poziomie.

Zakłada się przeprowadzenie koniecznych remontów oraz modernizacji sieci i stacji uzdatniania wody (SUW), a w przypadku zaistniałej potrzeby, w następstwie rozwoju przestrzennego w zagospodarowywaniu nowych terenów inwestycyjnych, dla zapewnienia potrzebnej ilości i jakości wody konieczna będzie rozbudowa sieci wodociągowej.

Dla zabezpieczenia jakości eksploatowanej wody należy objąć ochroną istniejące ujęcia. Poprzez wprowadzanie nowych rozwiązań technologicznych należy dążyć do ograniczeń zużycia wody pitnej w istniejących obiektach produkcyjnych oraz ograniczania lokalizacji obiektów z wodochłonnymi technologiami produkcji.

5.1.2. Kanalizacja

Głównym problemem gospodarki wodno-ściekowej na terenie miasta Sulmierzyce jest niewystarczający stopień infrastruktury kanalizacyjnej doprowadzającej ścieki do oczyszczalni. W takiej sytuacji konieczne jest podjęcie zdecydowanych działań zmierzających do uporządkowania systemu odprowadzania ścieków.

Przewiduje się dalsze odprowadzanie ścieków w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej oraz rozwój nowej infrastruktury kanalizacyjnej. Umożliwi ona odprowadzenie ścieków z gospodarstw domowych oraz z zakładów usługowych i produkcyjnych, likwidację zbiorników bezodpływowych i nielegalnych sieci podłączonych do cieków lub rowów melioracyjnych.

W Studium zakłada się realizację niezbędnej infrastruktury kanalizacyjnej w granicach istniejących i projektowanych terenów inwestycyjnych. Stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną należy dopuścić wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy. System oczyszczania ścieków należy oprzeć o istniejącą oczyszczalnię ścieków. W zależności od poziomu skanalizowania obszaru miasta należy wziąć pod uwagę konieczność rozbudowy oczyszczalni ze względu na przepustowość oraz modernizację części obiektów.

Na terenach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną objęte zbiorczą kanalizacją sanitarną postuluje się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków dla zespołów zabudowy. Lokalizowanie oczyszczalni przydomowych dopuszczone jest wyłącznie w miejscach, w których nie będą one stanowiły zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych.

Konieczne jest także zapewnienie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni zanieczyszczonych, głównie na terenach zakładów przemysłowych i usługowych oraz terenach narażonych na zanieczyszczenia pochodzenia komunikacyjnego. W celu usunięcia substancji ropopochodnych i zawiesin z wód opadowych i roztopowych należy stosować separatory i urządzenia podczyszczające. Jednocześnie należy dążyć do ograniczania powierzchni utwardzanych w celu odprowadzenia wód opadowych bezpośrednio do gruntu.

Z obszarów o zwartej zabudowie wody opadowe i roztopowe winny być odprowadzone przy pomocy kanalizacji deszczowej do cieków wodnych poprzez urządzenia podczyszczające spływające wody. Nie należy wykonywać kanalizacji ogólnospławnej.

Większość wód opadowych i roztopowych na terenach wiejskich będzie odprowadzana powierzchniowo poprzez infiltrację do gruntu. Oczyszczanie wód opadowych lub roztopowych należy przewidzieć jedynie dla dróg o powierzchniach utwardzonych oraz obszarów gdzie kanalizacja deszczowa nie istnieje. Konieczne należy spowodować odcięcie od tej sieci przyłączy kanalizacji



sanitarnej. Na projektowanych i istniejących wlotach kanalizacji deszczowej należy zamontować piaskowniki i separatory.

5.1.3. Gazownictwo

W Studium zachowuje się istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia oraz obowiązujące strefy kontrolowane wynoszące:

- dla gazociągu DN 1000 relacji Lwówek – Odolanów etap II (odc. Krobia – Odolanów) – strefa kontrolowana o szerokości 12,0 m (tj. 6,0 m po obu stronach gazociągu).
- gazociąg DN 500 relacji Krobia – Odolanów (policki) – rok budowy – 1979 o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa – strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 60,0 m (tj. 30,0 m po obu stronach gazociągu).
- gazociąg DN 50 odgałęzienie Sulmierzyce – strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (tj. 15,0 m po obu stronach gazociągu).

W Studium zachowuje się ponadto istniejące urządzenia techniczne związane z eksploatacją złóż i przesyłem gazu.

W celu ograniczania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągów ustala się konieczność zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż projektowanych gazociągów wysokiego ciśnienia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065). W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300.

Miasto Sulmierzyce zagospodarowując nowe tereny inwestycyjne pod funkcje mieszkaniowe, usługowe oraz przemysłowe będzie potrzebowała zaopatrzenia w gaz, co wiąże się z rozbudową nowych stacji i sieci gazowych. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów odbywać się winno z zachowaniem przepisów odrębnych po uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego w zależności od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej. Gazociągi powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających drogi z zachowaniem stref kontrolowanych i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.1.5. Elektroenergetyka

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

Istniejąca sieć dystrybucyjna zapewnia właściwe zaopatrzenie gminy w energię elektryczną. Energia elektryczna jest rozprowadzana poprzez Główny Punkt Zasilania (GPZ) zlokalizowany w Odolanowie, skąd dostarczana jest siecią średniego napięcia, a następnie rozprowadzana siecią niskiego napięcia zasilaną za pośrednictwem stacji transformatorowych.

Planowane zagospodarowanie nowych terenów powinno uwzględniać ich dostęp do sieci elektroenergetycznej i możliwość zasilania nowych odbiorców. Dla zaopatrzenia w energię terenów planowanych pod zainwestowanie, niezbędne jest przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powierzchni pod stacje transformatorowe z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi. Realizacja nowych inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi odbywać się musi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Należy zachować pasy technologiczne wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych nie mniejsze niż:

- dla linii 15 kV – 10 m (po 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony),
- dla linii 0,4 kV – 3 m (po 1,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony).



Dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasów technologicznych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wyłącznie za zgodą zarządcy sieci. W pasach technologicznych należy wprowadzić zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym. Na trasach projektowanych i istniejących linii kablowych zakazuje się lokalizacji zabudowy, nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także zakaz prowadzenia wykopów, sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych. W czasie wykonywania robót budowlanych z zastosowaniem żurawi lub urządzeń załadowniczo-wyładowniczych należy zachować powyższe odległości mierzone do najdalej wysuniętego punktu urządzenia wraz z ładunkiem.

Konieczna jest sukcesywna modernizacja sieci napowietrznych. Postuluje się ich wymianę na skablowane podziemne, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej. Należy także promować wykorzystanie energii elektrycznej pochodzącej z odnawialnych źródeł.

5.1.6. Ciepłownictwo

W mieście Sulmierzyce nie funkcjonuje żaden zorganizowany system zaopatrzenia w ciepło. Sposób ogrzewania budynków opiera się na wykorzystaniu lokalnych źródeł ciepła – kotłowniach lokalnych, przemysłowych i indywidualnych zasilanych tradycyjnymi nośnikami energii.

W celu ograniczenia szkodliwej emisji spalin główne zmiany dotyczyć będą modernizacji źródeł ciepła oraz stopniowej ich wymiany na zasilane paliwem ekologicznym. Studium przewiduje także możliwość wykorzystania w celach grzewczych istniejącej i projektowanej sieci gazowej. Kolejnym krokiem do stworzenia ekologicznie czystego obszaru powinno stać się wykorzystywanie odnawialnych źródeł ciepła w postaci geotermiki ziemi, pomp ciepłych, a także kolektorów słonecznych.

5.1.7. Telekomunikacja

Rozwój obszarów zabudowy mieszkaniowej i usługowej zwiększy jednocześnie zapotrzebowanie mieszkańców na nowoczesne usługi telekomunikacyjne. Studium zakłada modernizację i rozbudowę istniejącego systemu łączności poprzez zwiększanie zasięgu telefonii komórkowej, rozszerzanie dostępu do szerokopasmowego i bezprzewodowego Internetu oraz lokalizację sieci regionalnych. W związku z powyższym, dopuszcza się lokalizowanie na terenie miasta inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z siecią telekomunikacyjną służącą do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do Internetu oraz innej infrastruktury telekomunikacyjnej.

Zasady lokalizowania inwestycji telekomunikacyjnych, winny być zgodne z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 777 ze zmianami). Obowiązujące przepisy prawa nie pozwalają na wprowadzanie zakazów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a tym samym uniemożliwianie realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Dopuszcza się jednak ustanawianie ograniczeń w lokalizowaniu tych inwestycji pod warunkiem, iż są one usankcjonowane prawnie. Mimo niewielkich możliwości ingerencji, należy dążyć do takiego ustalania lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, aby ograniczyć do minimum negatywny wpływ na zdrowie ludzi oraz krajobraz przyrodniczy i kulturowy. W związku z szybkim rozwojem komputerowych systemów sieciowych o charakterze globalnym, należy przewidzieć konieczność rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, której realizacja winna być skoordynowana z innymi sieciami – w przypadku budowy nowych dróg należy przewidzieć stosowne kanały technologiczne w liniach rozgraniczających drogi.

5.1.8. Zagospodarowanie odpadów

Gospodarka odpadami na terenie miasta powinna być realizowana w oparciu o regulamin utrzymania porządku i czystości w mieście, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych. W procesach produkcyjnych wskazuje się na potrzebę stosowania technologii bezodpadowych i małoodpadowych lub zapewniających maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.



5.2. Układ drogowy

Wysokiej jakości sieć drogowa warunkuje możliwość szybkiego i bezpośredniego dotarcia do każdej miejscowości, a zatem zwiększa atrakcyjność inwestycyjną miasta.

Droga wojewódzka

W Studium zachowuje się istniejący przebieg drogi wojewódzkiej nr 444. Zakłada się także modernizację, w tym także uzupełnianie drogi o ciągi piesze i ścieżki rowerowe wraz z ich wyposażaniem w instalacje i urządzenia drogowe. Parametry techniczne dróg powinny być doprowadzone do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami.

Dostępność terenu do drogi wojewódzkiej nr 444 należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej, za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów z tej drogi. Dopuszcza się przebudowę włączeń do drogi wojewódzkiej (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do drogi wojewódzkiej, należy uwzględnić rozwiązania techniczne pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim użytkownikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrajnych (lewoskrętów i pasów włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących, budowa dróg wewnętrznych równoległych do pasa drogowego o funkcji zbiorczo-rozprowadzającej ruch. Podziały geodezyjne działek winny spełniać wyżej wymienione warunki i nie generować zjazdów na drogę wojewódzką. Lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi (np.: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) należy przewidzieć poza pasem drogowym. W szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni, wyłącznie celem przejść poprzecznych.

Drogi powiatowe

W zakresie dróg powiatowych wskazuje się na potrzebę wykonywania bieżących remontów i modernizacji oraz dostosowania do aktualnych klas technicznych w celu unowocześnienia coraz bardziej obciążonej sieci drogowej. Przy projektowaniu rozbudowy układu drogowego należy zwrócić szczególną uwagę na ograniczenie ilości zjazdów indywidualnych na drogę oraz ograniczenie ilości skrzyżowań. Na terenach zwartej zabudowy należy przewidzieć wykonanie chodników, ścieżek rowerowych, parkingów dla samochodów osobowych oraz uregulowania odwodnień w oparciu o system kanalizacji deszczowej na terenach zabudowy.

Drogi gminne

Zakłada się zachowanie i przeprowadzenie remontów istniejących dróg gminnych, a także rozbudowę sieci dróg lokalnych wraz z rozwojem przestrzennym poszczególnych terenów inwestycyjnych. Poza drogami gminnymi wskazanymi na załączniku graficznym studium, w zależności od potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenów, możliwa jest realizacja nowych dróg, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nowe drogi winny spełniać wskaźniki i kierunki określone w niniejszym opracowaniu.

W części graficznej Studium określone zostały przebiegi drogi wojewódzkiej oraz dróg powiatowych i gminnych. Modernizację układu dróg należy realizować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zmianami). Sieć drogowa powinna zostać sparametryzowana na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi.



Poza układem drogowym wskazanym na załączniku graficznym Studium, w zależności od potrzeb, możliwa jest realizacja nowych dróg, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się także zachowanie dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub aktualnego sposobu użytkowania gruntów dla terenów, na których przewiduje się realizację nowych odcinków dróg. Dopuszcza się również dokonywanie zmiany przebiegu wyznaczonych dróg przy zachowaniu relacji połączeń. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację parkingów.

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

Stosownie do art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne miasta, w tym zawarte w niniejszym Studium, obejmują w szczególności sprawy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- 4) lokalnego transportu zbiorowego,
- 5) ochrony zdrowia,
- 6) pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych,
- 6a) wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej,
- 7) gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- 8) edukacji publicznej,
- 9) kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 10) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,
- 11) targowisk i hal targowych,
- 12) zieleni gminnej i zadrzewień,
- 13) cmentarzy gminnych,
- 14) porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, w tym wyposażenia i utrzymania gminnego magazynu przeciwpowodziowego,
- 15) utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych,
- 16) polityki prorodzinnej, w tym zapewnienia kobietom w ciąży opieki socjalnej, medycznej i prawnej,
- 17) wspierania i upowszechniania idei samorządowej,
- 18) promocji miasta,
- 19) współpracy z organizacjami pozarządowymi,
- 20) współpracy ze społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.

Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami. Sposób realizacji inwestycji zaliczanych do zadań własnych gminy może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń Studium.

Na terenie miasta Sulmierzyce w ramach inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przewiduje się w szczególności:



- budowę, przebudowę i modernizację dróg gminnych i konieczne w tym zakresie ustalenie lokalizacji dróg w nowych liniach rozgraniczających zgodnie z aktualnie obowiązującymi kategoriami dróg publicznych,
- rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z przyłączami do poszczególnych budynków,
- zachowanie rezerwy terenów dla nowych linii elektroenergetycznych 15 kV, zlokalizowanych poza korytarzami dróg publicznych,
- modernizację i rozbudowę obiektów oświatowych i bazy sportowo-rekreacyjnej.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym realizowane będą w obrębie wyznaczonych terenów o różnym przeznaczeniu.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Zgodnie z art. 39 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w planie zagospodarowania przestrzennego województwa umieszcza się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Poniżej przedstawiono propozycje zadań rządowych i samorządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych na obszarze miasta Sulmierzyce:

- przystosowanie drogi wojewódzkiej nr 444 do klasy technicznej głównej (G),
- zachowanie gazociągu wysokiego ciśnienia,
- utrzymanie istniejących form ochrony przyrody (Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy”, Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”, obszar Natura 2000 „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” PLH300002, obszar Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie” PLB300007),
- uwzględnienie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 309,
- uwzględnienie udokumentowanych złóż kopalin.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym realizowane będą na wyżej wymienionych obszarach wskazanych na planszy Studium „Kierunki”.

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 przestrzeni publicznej

W mieście Sulmierzyce nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scaleń, a tym samym nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w przepisach dotyczących gospodarki nieruchomościami.

Obszarami o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, czyli obszarami przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym są tereny położone w centrum miasta Sulmierzyce, obejmujące historyczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków. Granicę obszaru przestrzeni publicznej przedstawiono na planszy Studium „Kierunki”. Dopuszcza się jej doprecyzowanie na etapie sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



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

Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarach przeznaczonych do zabudowy, na których przewiduje się zmianę dotychczasowego zagospodarowania.

W Studium wskazuje się potrzebę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta.

Ze względu na wymogi określone w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 724), w celu określenia przeznaczenia terenów z uwzględnieniem lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, konieczne jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących strefy wysokościowe elektrowni wiatrowych wskazane na planszy Studium „Kierunki” w terminie określonym w przepisach odrębnych.

Granice obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz granice obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne przedstawiono na planszy Studium „Kierunki”.

Zakłada się ponadto, że w ramach opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy podejmowaniu decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego będą respektowane przyjęte cele polityki przestrzennej gminy oraz przyjęte zasady kształtowania jej struktury przestrzennej, a także prowadzony będzie stały monitoring zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Wysokie walory przyrodnicze, tereny leśne, tereny rolnicze, tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień oraz cieki i zbiorniki wodne stanowią o atrakcyjności krajobrazowej miasta, które powinny zostać objęte właściwą ochroną. Dbłość o ład przestrzenny należy do zadań samorządu terytorialnego.

Uporządkowanie przestrzeni rolno-leśnej powinno polegać na docelowym wykształceniu sposobu użytkowania gruntów w kierunku rolnym lub leśnym, poprzez wyznaczenie na obszarze miasta terenów leśnych od gruntów przeznaczonych wyłącznie na cele rolne. Przebieg granicy rolno-leśnej powinien być ustalony w oparciu o warunki glebowo-przyrodnicze oraz naturalne granice fizjograficzne i wprowadzony do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Sulmierzyce.

10.1. Obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Zgodnie z obowiązującymi przepisami przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zmianami) na cele nierolnicze i nieleśne wymagającego zgody dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przepis ten nie dotyczy jednak gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

10.2. Tereny rolnicze

Na planszy Studium wyznaczono tereny rolnicze. Polityka przestrzenna na tych terenach polega przede wszystkim na ochronie kompleksów gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych, najbardziej przydatnych dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oraz wykorzystaniu terenów o niższych klasach bonitacyjnych stosownie do ich predyspozycji.



Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych:

- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych wartości terenu,
- zachowanie zadrzewień śródpolnych i zbiorników wodnych, korzystnie stymulujących utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej,
- budowa, rozbudowa i modernizacja systemów melioracji, w tym realizacja nowych zbiorników wód powierzchniowych, z wyłączeniem obszarów gleb chronionych,
- wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej ze znacznym udziałem gospodarki polowej i ograniczanie jego przeznaczenia na cele nierolnicze,
- poprawa wartości użytkowej i efektywności rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- sukcesywne przekształcanie upraw na uprawy ekologiczne,
- dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych, zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- zakaz realizacji nowej zabudowy niezwiązanej z rolnictwem,
- dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy i wymiany budynków w ramach istniejącego siedliska,
- dopuszczenie rozbudowy lub lokalizacji nowych obiektów związanych funkcjonalnie z podniesieniem efektywności gospodarki polowej,
- stosowanie pasm zadrzewień i zakrzewień osłaniających istniejącą zabudowę o negatywnym oddziaływaniu na środowisko i krajobraz,
- stosowanie rozwiązań ograniczających skutki ujemnego oddziaływania na środowisko przy budowie, rozbudowie i modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych,
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków.

10.3. Tereny użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień

Tereny użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień pełnią funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych.

Polityka przestrzenna na tych terenach polega przede wszystkim na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz na udostępnianiu tych obszarów dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów trwałych użytków zielonych:

- ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków i zbiorników wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących system lokalnych węzłów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów poprzez ograniczenie zabudowy,
- utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością ich powiększenia,
- stosowanie biologicznej obudowy cieków w celu zabezpieczenia koryt przed erozją,
- wykorzystanie terenów trwałych użytków zielonych jako zaplecza gospodarki hodowlanej (łąki i pastwiska) w sposób eliminujący zagrożenia dla środowiska,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej spełniających wymagania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu określone w przepisach odrębnych.

10.4. Tereny leśne

Tereny leśne pełnią przede wszystkim funkcje ochronne i turystyczne. Polityka przestrzenna na tych terenach polega na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz udostępnianiu dla



turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych, z wykluczeniem rozwoju funkcji osadniczych.

Studium ustala ochronę istniejących zasobów środowiska leśnego. Utrzymanie kompleksów leśnych i zadrzewień śródpolnych musi być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Cele gospodarki leśnej realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 1275).

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów leśnych:

- zachowanie istniejących kompleksów leśnych wraz z możliwością powiększenia w oparciu o obowiązujące przepisy,
- prowadzenie gospodarki leśnej z uwzględnieniem istniejących form ochrony przyrody,
- dopuszczenie realizacji urządzeń melioracyjnych, lokalizacji obiektów i budynków oraz urządzeń związanych wyłącznie z gospodarką leśną zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakaz lokalizacji obiektów powodujących zanieczyszczenie powietrza, wody i gleb lub też negatywnie oddziałujących na otoczenie,
- dopuszczenie wykorzystania na cele rekreacyjne przy zachowaniu właściwych zasad organizacji ruchu turystycznego (pieszego, rowerowego i konnego), z określeniem rejonów swobodnej penetracji terenu,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie przeprowadzania liniowych elementów infrastruktury technicznej wyłącznie w przypadku braku możliwości ich usytuowania w ciągach dróg i szlaków.

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

W granicach miasta Sulmierzyce nie wyznaczono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ani obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Nie wyznaczono także maksymalnych zasięgów podtopień w sąsiedztwie dolin rzecznych.

Według „Rejestru terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi” prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Krotoszynie w mieście Sulmierzyce nie zarejestrowano terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy. Na obszarze miasta nie powinny zatem występować zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia wynikające z możliwości osuwania się mas ziemnych.

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

W granicach miasta Sulmierzyce nie wskazuje się obiektów lub obszarów, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

W przypadku udokumentowania nowych złóż kopalin, przed przystąpieniem do ich eksploatacji, należy przeprowadzić procedurę przewidzianą przepisami odrębnymi. Eksploatacja kruszywa i sposób rekultywacji nie może naruszać stosunków wodnych na terenach sąsiednich. Od zabudowy, lasów, dróg i wód powierzchniowych, należy zachować filary ochronne o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, a skarpy wyrobiska należy kształtować w sposób zabezpieczający przed ruchami mas ziemi.



13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenie miasta Sulmierzyce nie występują obszary pomników zagłady. W związku z powyższym nie ustanawia się stref ochronnych i nie wprowadza się ograniczeń prowadzenia działalności zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U z 2015 r. poz. 2120).

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze miasta Sulmierzyce nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

15. Obszary zdegradowane

Na obszarze miasta nie wyznaczono obszarów zdegradowanych, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 485).

16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie miasta Sulmierzyce nie występują tereny zamknięte.

17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Energetyka wiatrowa i słoneczna jest kierunkiem rozwoju umożliwiającym wykorzystanie potencjału gospodarczego miasta z zachowaniem dotychczasowego przeznaczenia terenu (produkcja rolna). Korzystne ukształtowanie terenu, koegzystencja ze sferą rolniczą oraz czynniki ekonomiczne wskazują na celowość wykorzystania terenu miasta pod takie przeznaczenie. Z uwagi na ten fakt można traktować ją jako funkcję dopełniającą.

W Studium zachowuje się tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 500 kW obejmujące projektowane elektrownie wiatrowe wraz ze strefami ochronnymi określonymi w obowiązujących miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wyznacza się natomiast nowe tereny dla lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych.

Na planszy Studium „Kierunki” wyznaczono tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 500 kW i tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich strefy ochronne. W strefach ochronnych należy wprowadzić zakaz lokalizacji terenów przeznaczonych pod zabudowę podlegającą ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi. Na granicy wyznaczonych stref ochronnych należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu obowiązujące na sąsiednich terenach.

Ponadto zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 724) w Studium określono strefy wysokościowe elektrowni wiatrowych wskazane na planszy Studium „Kierunki”, w których dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.



IV. W P Ł Y W U W A R U N K O W A Ń N A U S T A L E N I E K I E R U N K Ó W I Z A S A D Z A G O S P O D A R O W A N I A P R Z E S T R Z E N N E G O M I A S T A

Kompleksowa analiza uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych i środowiskowych, stanu zachowania dziedzictwa kulturowego, istniejących powiązań przyrodniczych, ekologicznych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych, a także powiązań zewnętrznych miasta, przy uwzględnieniu zamierzeń samorządu, społeczności lokalnej i organów nadrzędnych, pozwoliła na stworzenie koncepcji rozwoju miasta Sulmierzyce.

Koncepcja określa cele społeczno-gospodarcze, kulturowe, ekologiczne, infrastrukturalne i przestrzenne oraz wskazuje pożądane kierunki rozwoju przestrzennego. Podstawową zasadą przyjętą w koncepcji jest zachowanie i rozwój istniejących walorów miasta.

Miasto Sulmierzyce stanowi koncentrację zabudowy mieszkaniowej, działalności gospodarczej i usługowej. W otoczeniu terenów zainwestowanych występują tereny rolnicze niezabudowane i tereny leśne. Uzupełnieniem istniejących funkcji są tereny rekreacyjno-wypoczynkowe położone w zachodniej części miasta. Tereny zainwestowane są w większości wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną, a istniejąca sieć drogowa zapewnia powiązania komunikacyjne w relacjach wewnętrznych i zewnętrznych. Problem stanowi natomiast częściowo zdekapitalizowana zabudowa wymagająca podjęcia działań modernizacyjnych, a także sposób uporządkowania przestrzeni publicznych. Sukcesywnych remontów wymagają także poszczególne drogi.

Wyznaczone kierunki rozwoju przestrzennego zakładają sukcesywny rozwój istniejących funkcji mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych i rekreacyjnych w sąsiedztwie terenów już zainwestowanych przy założeniu równoczesnej rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz stopniowego przekształcania zabudowy siedliskowej w różne formy aktywności gospodarczej wspomagające rozwój społeczno-gospodarczy oraz wykorzystanie gospodarcze terenów rolnych.

Występujące na obszarze miasta Sulmierzyce dobra kultury stanowią dużą wartość historyczną. Konieczne jest zatem utrzymanie i atrakcyjne wyeksponowanie zachowanych zasobów krajobrazu kulturowego, zachowanie i kształtowanie wysokiej jakości środowiska antropogenicznego i zapewnienie jego trwałego użytkowania.

Koncepcja zawarta w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce” wskazuje na możliwość pobudzenia większej aktywności gospodarczej, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań, potrzeb i możliwości rozwoju, a jednocześnie chroni i rozwija istniejące walory przyrodnicze, kulturowe i przestrzenne. Koncepcja stwarza także możliwości poprawy warunków życia mieszkańców miasta oraz podnoszenia jego rangi w strukturze województwa.

V. P O L I T Y K A F U N K C J O N A L N O - P R Z E S T R Z E N N A

Polityka przestrzenna ma na celu zagwarantowanie zrównoważonego, proekologicznego rozwoju wszystkich elementów struktury przestrzennej miasta. Schemat gospodarowania i programy działań na rzecz rozwoju przestrzennego w aspekcie przyrodniczym, krajobrazowym, społecznym, gospodarczym i infrastrukturalnym będą zorientowane na rozwój zrównoważony poprzez organizację przestrzeni życia mieszkańców, a szczególnie prawidłowe gospodarowanie ziemią, energią, powietrzem, wodą, substancją budowlaną oraz obiegiem zasobów materiałowych, jak również prawidłowe kształtowanie krajobrazu.

Podstawą formułowania celów polityki przestrzennej są zidentyfikowane problemy. W wyznaczonych celach dążyć się powinno do stopniowej likwidacji zagrożeń oraz wykorzystania szans jakimi dysponuje miasto. W zależności od zmieniających się uwarunkowań, możliwości i wyboru ścieżki rozwoju hierarcha celów może ulegać modyfikacjom.



W trakcie opracowywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego kierowano się zasadą zrównoważonego rozwoju. Niniejszy dokument spełnia jego podstawowe kryteria:

- cele społeczno-gospodarcze realizowane są poprzez tworzenie warunków przestrzennych do aktywizacji społeczno-gospodarczej dzięki podnoszeniu poziomu wykształcenia, ograniczaniu bezrobocia, zaspokajaniu podstawowych potrzeb społeczeństwa w zakresie infrastruktury społecznej poprzez sukcesywną modernizację bazy usługowej w zakresie kultury, oświaty oraz sportu i rekreacji, stymulacji budownictwa mieszkaniowego powiązanej z przygotowaniem terenów dla różnych form zamieszkiwania w mieście, restrukturyzacji rolnictwa (w tym tworzeniu gospodarstw towarowych i rozwojowi usług dla obsługi rolnictwa);
- cele kulturowe osiągane są poprzez kształtowanie harmonijnego krajobrazu struktur przestrzennych, zachowanie obiektów i zespołów zabytkowych oraz objęcie ochroną obiektów i obszarów o wysokich wartościach kulturowych;
- cele ekologiczne osiągane są poprzez tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających ochronę unikatowych i charakterystycznych cech naturalnych środowiska przyrodniczego i osiągnięcie odpowiedniej ich jakości dzięki zapewnieniu ochrony i ekspozycji tych cech, utrzymaniu równowagi ekologicznej i zdolności ekosystemów do odtworzenia zasobów przyrody, a także ochronę ekosystemów przed szkodliwym działaniem czynników wewnętrznych i zewnętrznych;
- cele infrastrukturalne osiągane są poprzez tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających rozwój sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jako czynnika powodującego wzrost poziomu życia ludności i rozwoju społeczno-gospodarczego, jak również osiągnięcia właściwego standardu jakości środowiska przyrodniczego dzięki budowie nowych dróg oraz modernizacji istniejących z uwzględnieniem właściwych parametrów i natężenia ruchu, systematycznej poprawie ich nawierzchni, tworzenia ścieżek rowerowych i chodników, zabezpieczeniu miejsc parkingowych, modernizacji sieci wodociągowej i realizacji systemów odprowadzania ścieków i gazyfikacji wsi, stosowaniu do celów grzewczych paliw proekologicznych oraz zorganizowanemu systemowi gromadzenia i zagospodarowania odpadów;
- cele przestrzenne osiągane są poprzez kształtowanie i rozwój miasta jako lokalnego centrum usługowego, rewitalizacji i podnoszeniu ładu przestrzennego, w tym porządkowaniu struktury zabudowy.

Na podstawie dokonanych analiz i studiów oceniono obszar miasta pod kątem predyspozycji poszczególnych terenów do pełnienia określonych funkcji. Na tej podstawie sformułowano politykę funkcjonalno-przestrzenną. Została ona przedstawiona na planszy Studium „Kierunki”, na której przedstawiono lokalizację poszczególnych obszarów realizujących wyznaczone cele polityki.

W Studium dokonano charakterystyki funkcji poszczególnych obszarów, przedstawiono ich przestrzenne rozmieszczenie, a także określono dopuszczalny zakres funkcji uzupełniających. Dla każdego z terenów przedstawiono pożądane wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania. Doprecyzowanie i uszczegółowienie przypisanych danemu obszarowi funkcji zostanie dokonane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta jest niezbędnym etapem procesu planowania przestrzennego. Studium określa pełny zakres możliwości i ograniczeń poszczególnych zamierzeń planistycznych, stanowi nie tylko zbiór wytycznych dla opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także odzwierciedla zamierzenia rozwoju miasta.

Studium wskazuje także potrzebę objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszarów nieobjętych obowiązkiem ich sporządzenia. Istotnym aspektem jest właściwa delimitacja granic nowych opracowań planistycznych obejmująca jak największe powierzchnie realizacji konkretnych zamierzeń uwzględniająca jak najszerszy kontekst przestrzenny.



VI. INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną miasta. Jednocześnie ustalenia zawarte w studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych Studium wyrażają kierunki polityki przestrzennej. W Studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów. Oznacza to, że określone na planszy przeznaczenie terenów oznacza jedynie funkcję podstawową, a nie wyłączną. Funkcja ta może być uzupełniona innymi, które jednak nie mogą kolidować lub powodować konfliktów z funkcją dominującą i nie mogą naruszać pozostałych ustaleń Studium. Każda działalność nie może swoim oddziaływaniem wykraczać poza granice użytkowanej działki. Ostateczne ustalenia granic terenów przeznaczonych do zabudowy będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowej funkcji wynikającej z aktualnego sposobu zagospodarowania i użytkowania gruntów, a także zachowanie dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dla terenów zainwestowanych i terenów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uwzględnienia potrzeb wynikających z konieczności wzbogacenia tych terenów o zieleni urządzoną, zachowania wysokich standardów architektonicznych i estetyki obiektów, tworzenia wewnątrz urbanistycznych czy zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych. W zależności od potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenów, dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych innych niż wskazane na planszy Studium „Kierunki”, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się także wyznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów infrastruktury technicznej.

VII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Celem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie kierunków rozwoju przestrzennego miasta Sulmierzyce. Studium stanowi podstawowy dokument systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy mimo, iż nie jest ono aktem prawa miejscowego.

Opracowany dokument zawiera informacje wynikające z inwentaryzacji aktualnego stanu zagospodarowania i funkcjonowania miasta, istniejących uwarunkowań ekologicznych, społecznych, gospodarczych, kulturowych i przestrzennych oraz barier i ograniczeń rozwoju. Dokument wyznacza kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego Miasta, a także podstawowe zasady polityki przestrzennej. Jednocześnie stwarza podstawy do koordynacji sporządzania planów miejscowych, integruje politykę przestrzenną państwa i województwa z interesami samorządu miasta, a także promuje walory i możliwości inwestycyjne.

Podczas kolejnych etapów sporządzania Studium analizie poddano istniejące dokumenty planistyczne i strategiczne, opracowania statystyczne oraz wnioski złożone przez mieszkańców, lokalnych inwestorów i zawiadomione instytucje. W ten sposób zidentyfikowane zostały potrzeby społeczności lokalnej, przedsiębiorców i organów władzy publicznej. Zebrane informacje posłużyły do ustalenia stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, transportową i społeczną, potencjału demograficznego, ekonomicznego i gospodarczego



miasta oraz sytuacji na rynku pracy i problemów związanych z bezrobociem.

Przeprowadzona analiza dokonanych ustaleń pod kątem możliwości przestrzennego kształtowania obszaru miasta stanowiła podstawę do określenia kierunków jej rozwoju oraz rozpoznania predyspozycji i możliwości z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju. Wyznaczone nowe tereny inwestycyjne stanowią spełnienie potrzeb mieszkańców i inwestorów w zakresie zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne, przy jednoczesnym zachowaniu wymogów ochrony wszystkich elementów środowiska. Studium zawiera ponadto wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów rolnych i leśnych w sposób zapewniający ich ochronę.

Przyjęty przez Radę Miejską w Sulmierzycach dokument Studium będzie realizowany w ciągu najbliższych lat. Głównym jego zadaniem będzie stymulowanie rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego miasta, realizowanie programów zmierzających do poprawy jakości życia mieszkańców, tworzenie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej dla istniejących i planowanych obszarów inwestycji. Studium stanowi ponadto wyraz udziału samorządu miasta w procesie opracowywania, uchwalania, aktualizacji i oceny realizacji zadań z zakresu planowania przestrzennego, zapewnia współdziałanie samorządu miasta z samorządem powiatowym i wojewódzkim w zakresie współpracy związanej z zagospodarowaniem przestrzennym, a także pozwala na przeprowadzanie analiz i kontroli stopnia wykorzystania gruntów.

Przeprowadzona wieloaspektowa analiza stanu i funkcjonowania przestrzeni miasta wskazuje na możliwość kontynuacji dotychczasowych funkcji i kierunków rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia zrównoważonego rozwoju oraz wzrostu aktywizacji dotychczasowych funkcji w celu zagwarantowania całościowego rozwoju miasta Sulmierzyce.

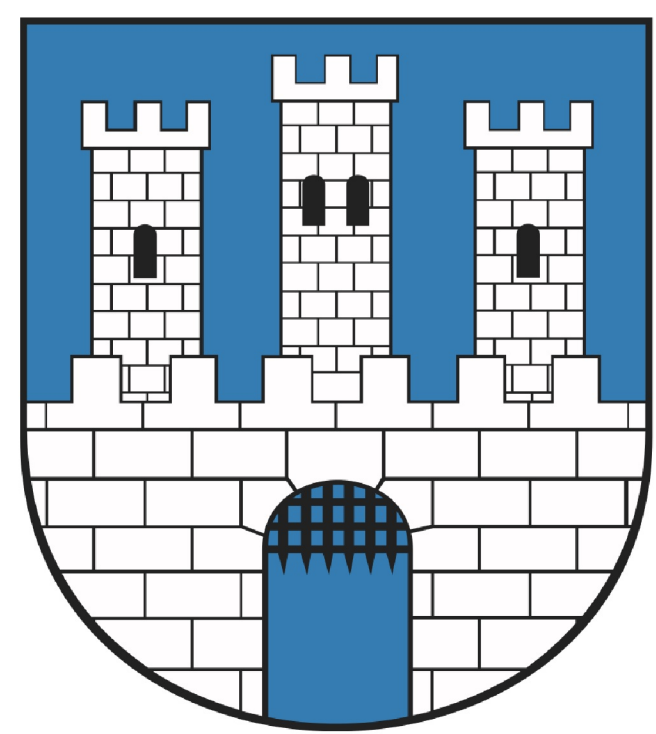
VIII. O B J A Ś N I E N I E Z M I A N W N O W Y M O P R A C O W A N I U W S T O S U N K U D O P O P R Z E D N I E J E D Y C J I S T U D I U M

Rada Miejska w Sulmierzycach Uchwałą 50/IX/99 z dnia 29 lipca 1999 r. przyjęła kolejną zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce”. W dniu 11 lutego 2021 r. Uchwałą Nr XXII/146/2021 Rada Miejska w Sulmierzycach wyraziła wolę opracowania kolejnej edycji dokumentu.

Nowa edycja Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce została opracowana zgodnie z wymogami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

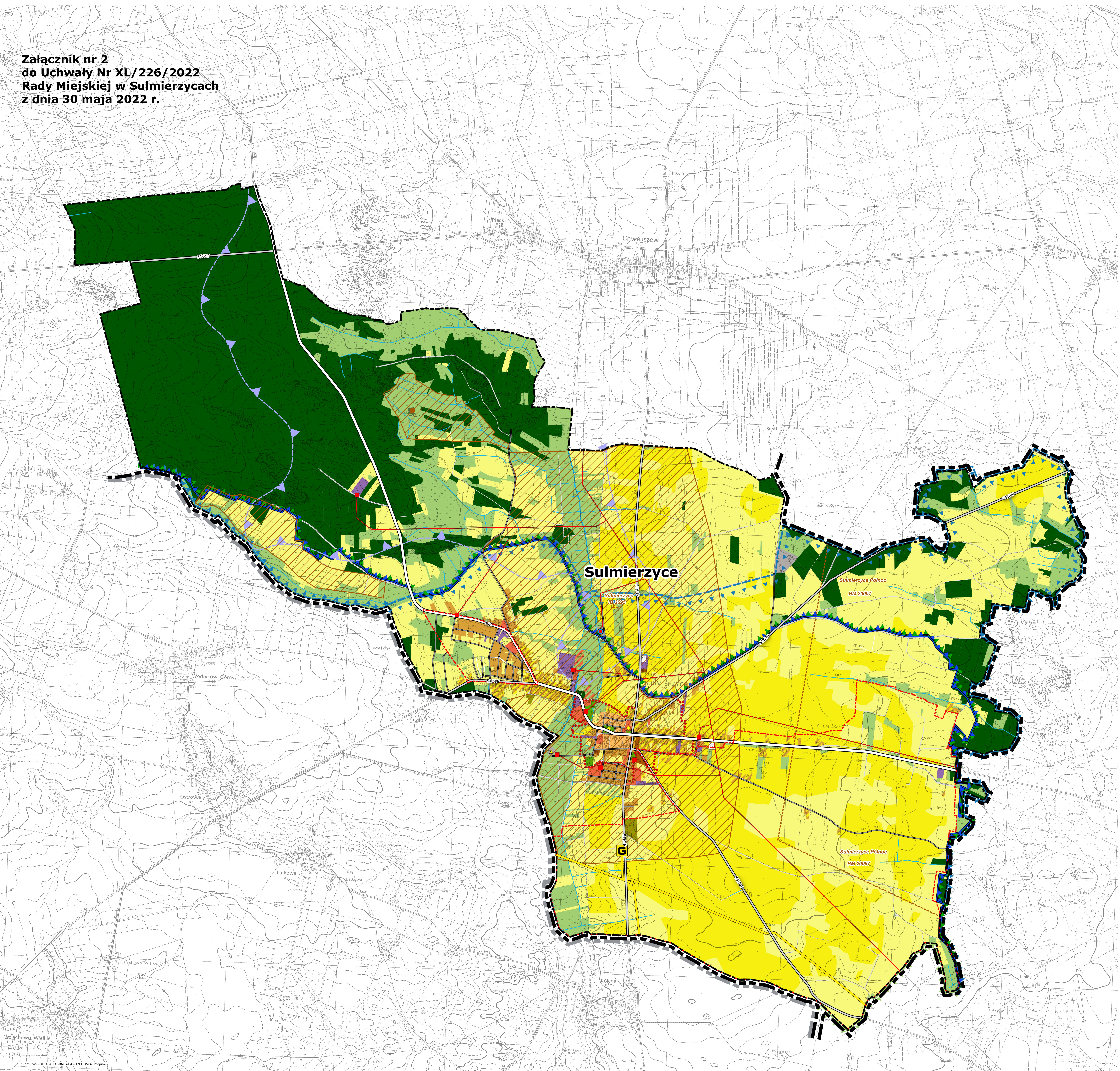
Dokument zawiera zaktualizowaną i uzupełnioną część dotyczącą uwarunkowań w zakresie wymaganym przepisami prawa. Zaktualizowano ustalenia dotyczące systemów infrastruktury, komunikacji, środowiska przyrodniczego, w tym form ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego, procesów społeczno-gospodarczych oraz oceniono stan ładu przestrzennego.

W części kierunkowej zracjonalizowano obszary przeznaczone pod zabudowę z uwzględnieniem bilansu terenów, potrzeb i możliwości finansowych miasta, ustalono wytyczne określania w planach miejscowych zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów wraz z dopuszczalnym ich zakresem i ograniczeniami oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Wskazano także tereny ograniczania zabudowy i wyłączenia spod zabudowy, obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego. W Studium uwzględniono także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym i ponadlokalnym, określono obszary przestrzeni publicznej oraz obszary, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych i dla których Miasto zamierza sporządzić plan miejscowy. W Studium uwzględniono obszary występowania udokumentowanych złóż surowców mineralnych oraz tereny lokalizacji wiatrowych i fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefami ochronnymi. W Studium uwzględniono także wnioski zgłoszone przez instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania dokumentu.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SULMIERZYCE UWARUNKOWANIA

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XL/226/2022
Rady Miejskiej w Sulmierzycach
z dnia 30 maja 2022 r.



OZNACZENIA

OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICA WOJEWÓDZTWA
- GRANICA POWIATU
- GRANICA MIASTA
- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OBOWIAZUJĄCYMI PLANAMI MIEJSCOWYMI

OBSZARY OBECNEGO ZAINWESTOWANIA

- TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY CMENTARZY
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TERENY KOMUNIKACJI

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- TERENY LEŚNE
- TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH, ZADRZEWIEŃ I ZAKRZEWIEŃ
- TERENY ROLNICZE WYŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH
- TERENY ROLNICZE NIŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DĄBROWY KROTOSZYŃSKIE BASZKÓW - ROCHY"
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "WZGÓRZA OSTRZESZOWSKIE I KOTLINA ODOLANOWSKA"
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "UROCZYSKA PŁYTY KROTOSZYŃSKIEJ"
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "DĄBROWY KROTOSZYŃSKIE"
- GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 309

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA OBSZARU ZABYTKOWEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFY WYSTĘPOWANIA ZEWDENCJONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- STACJE TRANSFORMATOROWE
- UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STACJA GAZOWA
- STACJE BAZOWE TELEFONII KOMÓRKOWYCH

SKALA 1:10 000

0 1 2 3 km

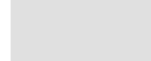


Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XL/226/2022
Rady Miejskiej w Sulmierzycach
z dnia 30 maja 2022 r.

OZNACZENIA OGÓLNE

-  GRANICA WOJEWÓDZTWA
 GRANICA POWIATU
 GRANICA MIASTA
 OBSZARY, DLA KÓTYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLANY MIEJSCOWE
 GRANICA OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

- | | |
|---|--|
|  | TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIĘSKIEJ |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ |
|  | TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ |
|  | TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
|  | TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI |
|  | TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW |
|  | TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH |
|  | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ |
|  | TERENY CMENTARZY |
|  | TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ |
|  | TERENY KOMUNIKACJI |
|  | TERENY LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW |
|  | TERENY LOKALIZACJI ELEKTROWNI FOTOWOLTAICZNYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW |

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- | | |
|---|---|
|  | TERENY LEŚNE |
|  | TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH, ZADRZEWIEN I ZAKRZEWIEN |
|  | TERENY ROLNICZE WYŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH |
|  | TERENY ROLNICZE NIŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH |
|  | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH |
|
 | |
|  | GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DĄBROWY KROTOSZYŃSKIE BASZKÓW - ROCHY" |
|  | GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "WZGÓRZA OSTRZESZOWSKIE I KOTLINA ODOLANOWSKA" |
|  | GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "UROCZYSKA PŁYTY KROTOSZYŃSKIEJ" |
|  | GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "DĄBROWY KROTOSZYŃSKIE" |
|  | GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ŻŁÓŻ KOPALIN |
|  | GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 309 |

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- ◆ OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "W" ŚCISŁEJ OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ▨ STREFA "OW" OCHRONY ZEWDIENCJONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

-  DROGA WOJEWÓDZKA
 DROGI POWIATOWE
 DROGI GMINNE ISTNIEJĄCE
 DROGI GMINNE PROJEKTOWANE

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

-  LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚRĘDniego NAPIĘCIA
-  STACJE TRANSFORMATOROWE
-  WJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
-  OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
-  GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
-  STACJA GAZOWA
-  STACJE BAZOWE TELEFONII KOMÓRKOWYCH
-  STREFY WYSOKOŚCIOWE ELEKTROWNI WIATROWYCH

SKALA 1:10 000



ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIEJSKIEJ W SULMIERZYCACH

w sprawie: **rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozstrzygnięcia Burmistrza Sulmierzyc w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 5 kwietnia 2022 r. do 27 kwietnia 2022 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 20 maja 2022 r., Rada Miejska w Sulmierzycach nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XL/226/2022

Rady Miejskiej w Sulmierzycach

z dnia 30 maja 2022 r.

Zalacznik5.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Prace nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce prowadzone były zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) i innych przepisów prawa oraz w oparciu o uchwałę XXII/146/2021 z dnia 11 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce. Studium objęło cały obszar w granicach administracyjnych Miasta Sulmierzyce.

Studium zawiera tekst, rysunki „Uwarunkowania” i „Kierunki” stanowiące załączniki do uchwały oraz rozstrzygnięcie Rady Miasta Sulmierzyce w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium. Zakres Studium obejmuje problematykę określoną w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Projekt Studium uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 01 lutego 2022 r.

Następnie uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie. Projekt Studium został uzgodniony z Zarządem Województwa Wielkopolskiego w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Ponadto na podstawie art. 23 ust. 5 oraz art. 30 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916) projekt Studium został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu.

Zgodnie z art. 11 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 39 w związku z art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zmianami), dnia 29 marca 2022 r. ukazało się ogłoszenie w prasie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Sulmierzyce wywieszone było obwieszczenie Burmistrza Sulmierzyce o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 5 kwietnia 2022 r. do 27 kwietnia 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie Studium rozwiązaniami odbyła się w dniu 25 kwietnia 2022 r. Uwagi do projektu Studium i do prognozy mogły być składane w terminie do dnia 20 maja 2022 r. W okresie podanym w ogłoszeniu nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym Burmistrz Sulmierzyce przekazał Radzie Miejskiej w Sulmierzycach do uchwalenia projekt Studium.

Po uchwaleniu Studium przez Radę Miejską w Sulmierzycach uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych, zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulmierzyce nie jest aktem prawa miejscowego, a jedynie dokumentem określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej. Kierunki rozwoju gminy określone w Studium stanowić będą wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

z up. Burmistrza Sulmierzyce

Karina Błaszczyk