



**PROJEKT
PLANU OGÓLNEGO GMINY SUŁÓW**

UZASADNIENIE
część tekstowa

(Etap: przed uchwaleniem)

Sułów, czerwiec 2026 r.

Niniejsze uzasadnienie sporządzono na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Dotyczy ono projektu planu ogólnego gminy Sułów, nad którym prace zainicjowano uchwałą Nr IV/18/2024 Rady Gminy Sułów z dnia 17 czerwca 2024 r.

Uzasadnienie składa się z niniejszej części tekstowej, a także z części graficznej - rysunku pt. „Gmina Sułów część graficzna uzasadnienia planu ogólnego”, sporządzonego w skali 1:20 000. Zakres obu tych części uzasadnienia do projektu planu ogólnego został jednoznacznie określony w art. 13h ust. 2-5 ww. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Według zapisu zawartego w art. 13h ust. 2 część tekstowa uzasadnienia zawiera wyjaśnienie:

- 1) „przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;*
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia;*
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;*
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b”.*

W związku z powyższym przedstawia się następujące informacje i wyjaśnienia:

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w projekcie planu ogólnego, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.

W projekcie planu ogólnego gminy Sułów wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- 1) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- 2) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- 3) strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ);
- 4) strefy usługowe (SU);
- 5) strefy gospodarcze (SP);
- 6) strefy produkcji rolniczej (SR);
- 7) strefy infrastrukturalne (SI);
- 8) strefy zieleni i rekreacji (SN);

- 9) strefy cmentarzy (SC);
- 10) strefy otwarte (SO);
- 11) strefy komunikacyjne (SK).

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Sułów zdeterminowany jest warunkami przyrodniczymi i zaszłościami historycznego rozwoju osadnictwa. Charakterystycznym elementem tej struktury jest to, iż przeważają w niej grunty rolne, uzupełnione układami osadniczymi o zróżnicowanym stopniu rozproszenia zabudowy. Przy czym większość mieszkańców gminy (około 92% jej populacji) zamieszkuje w 10-ciu równomiernie rozmieszczonych na terenie gminy miejscowościach (najbardziej zaludnioną wsią jest Michalów; stosunkowo duże są także Deszkowice Pierwsze i Tworyczów, a następnie: Deszkowice Drugie, Sułów, Sąsiadka i Rozłopy, Sułowiec, Żrebce oraz Kitów).

W niektórych miejscowościach widoczny jest czytelny układ kompozycji (zwarta zabudowa i powiązane z nią pola, łąki i pastwiska), w innych został on już zatarty. Niemniej wszystkie układy osadnicze odzwierciedlają dawny rolniczy charakter gminy – od początku osadnictwa we wszystkich miejscowościach gminy dominowała bowiem działalność rolnicza. Dlatego w wielu układach osadniczych wsi przeważa zabudowa folwarczna/zagrodowa, położona wzdłuż głównych dróg przecinających poszczególne miejscowości. Obecnie jednak funkcja rolnicza gminy, pomimo że jest wiodąca, ustępuje miejsca innym funkcjom (np. usługowej czy rekreacyjno-sportowej i turystycznej), a zabudowa zagrodowa – zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiany te widoczne są już w niektórych układach osadniczych – pomiędzy dawnymi budynkami zagrodowymi, położonymi przeważnie na dość dużych działkach, wydzielane są tereny dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Takie luki w zabudowie są atrakcyjne do zagospodarowania, gdyż leżą wewnątrz istniejących układów osadniczych, wyposażonych w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.

Powyższe uwarunkowania, tj. faktyczny sposób zagospodarowania terenów uwzględniono sporządzając projekt planu ogólnego gminy Sułów. Wzięto przy tym pod uwagę także wnioski złożone do projektu planu ogólnego oraz zamierzenia inwestycyjne Władz Gminy, w tym zwłaszcza w zakresie rozwoju gospodarczego (strefy usługowe) i lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii. Poza tym wyznaczając strefy planistyczne wzięto pod uwagę istniejące na obszarze gminy uwarunkowania ekofizjograficzne, a także ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zweryfikowano przy tym dotychczasową politykę przestrzenną gminy, w tym określoną w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Wyznaczone w projekcie planu ogólnego gminy Sułów strefy planistyczne w przeważającej części adaptują zatem przeznaczenie terenów - istniejące (faktyczne) lub ustalone w obowiązujących planach miejscowych. Przy czym przeznaczenia te niejako „dopasowano” do stref planistycznych, biorąc przy tym pod uwagę np. umożliwienie rozwoju w zasięgu stref różnych form zagospodarowania (w ramach profili funkcjonalnych), w tym zmian ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Zmiany jakie dopuszczono w projekcie planu ogólnego względem przeznaczenia terenów określonych w obowiązujących planach miejscowych dotyczą zasadniczo wyznaczenia stosunkowo niewielkich terenów, na których możliwa będzie lokalizacja nowej zabudowy czy zainwestowania technicznego, w tym zabudowy o funkcji mieszkaniowej (tj. w zasięgu wybranych stref SW, SJ i SZ, o czym mowa szerzej w dalszej części niniejszego rozdziału). To właśnie o możliwość wyznaczenia nowych terenów dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej generalnie wnioskowali mieszkańcy gminy.

W projekcie planu ogólnego gminy Sułów uwzględniono także planowane inwestycje – zarówno te gminne, jak i ponadgminne. Spośród inwestycji ważnych dla Władz Gminy Sułów warto wskazać te związane z odnawialnymi źródłami energii, tj. farmy fotowoltaiczne (w wybranych strefach otwartych, w których profilach dodatkowych wskazano „teren elektrowni słonecznej”) oraz biogazownię (wyznaczono dla niej jedną strefę otwartą, o symbolu „17SO”, z „terenem biogazowni” w profilu dodatkowym). Ponadto w projekcie planu ogólnego uwzględniono poniekąd jeden z wariantów planowanej obwodnicy Szczebrzeszyna – nie wiadomo jeszcze czy ta inwestycja zostanie zrealizowana na obszarze gminy Sułów, ale w projekcie planu ogólnego zapewniono już możliwość przyszłego gospodarczego zagospodarowania terenów przy jednym z wariantów tej obwodnicy, wyznaczając wzdłuż jej planowanego przebiegu strefy usługowe (o symbolach: 30SU”, „31SU” i „32SU”). Należy przy tym zwrócić uwagę, iż są to strefy wielofunkcyjne i w projekcie planu ogólnego nie przesądza się o przeznaczeniu terenów w ich zasięgu, a jedynie stwarza „ramy” dla ich przyszłego zagospodarowania.

Inwestycją ponadlokalną, uwzględnioną w projekcie planu ogólnego gminy Sułów, jest planowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia.

Wyjaśnia się, że zasadniczo wyznaczając w projekcie planu ogólnego gminy Sułów strefy, w których możliwa będzie lokalizacja zabudowy dążono do tego, aby ograniczać możliwość lokalizowania nowej zabudowy: w zasięgu najcenniejszych obszarów przyrodniczych, w bezpośrednim sąsiedztwie większych cieków wodnych i na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, a także na terenach zalesionych czy położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg przenoszących większe potoki ruchu – w odniesieniu do zabudowy mogącej

podlegać ochronie akustycznej. Jednocześnie zwracano uwagę na dostęp do istniejących dróg publicznych – tak aby zminimalizować transportochłonność nowych terenów osadniczych.

W kontekście możliwości lokalizacji na obszarze gminy Sułów instalacji odnawialnych źródeł energii wyjaśnia się, że w profilach funkcjonalnych żadnej ze stref planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego gminy nie wskazano terenów: elektrowni wiatrowej, elektrowni wodnej czy elektrowni geotermalnej. Tym samym nie przewiduje się możliwości wyznaczenia – w dalszych procedurach planistycznych (planach miejscowych) terenów wprost dlatego typu zagospodarowania. Wyjątek dotyczy „terenów produkcji” zawartych w profilach funkcjonalnych wybranych stref planistycznych. Bowiem zgodnie z obowiązującymi przepisami, na etapie sporządzania planów miejscowych tereny dla niezamontowanych na budynkach instalacji OZE będzie można wyznaczyć – zachowując zgodność z planem ogólnym (po jego uchwaleniu) – w strefach planistycznych zawierających w profilu funkcjonalnym „teren produkcji”. Bowiem zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie *wybranego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* klasa przeznaczenia terenu „teren produkcji” zawiera w sobie m.in. „teren produkcji energii”. Niemniej takie przeznaczenie terenów będzie musiało zostać poprzedzone m.in. oceną oddziaływania na środowisko, a także nie będzie mogło naruszać przepisów odrębnych (m.in. *ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych*). Projekt planu ogólnego gminy nie przesądza o przeznaczeniu terenów i możliwości realizacji jakiejkolwiek inwestycji.

W projekcie planu ogólnego gminy Sułów „teren elektrowni słonecznej” zawarto w wybranych strefach otwartych (o symbolach: „7SO”, „17SO”, „32SO” i „34SO”) oraz w jednej ze stref usługowych („36SU”). Natomiast „teren biogazowni” w przedmiotowym projekcie wskazano w zasięgu jednej ze stref otwartych (o symbolu „17SO”; warto podkreślić, że inwestycja ta jest już realizowana). Oznacza to, że na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnych z ustaleniami planu ogólnego gminy (po jego uchwaleniu):

- na terenach na których plany te dopuszczają lokalizację budynków, możliwa będzie realizacja wyłącznie zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. *o odnawialnych źródłach energii* (również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne) – zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;

- w zasięgu wybranych stref otwartych i w jednej ze stref usługowych możliwa będzie lokalizacja nie zamontowanych na budynkach (tj. wolnostojących) instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub biogazowni. Tereny dla instalacji OZE będzie można wyznaczać – w planach miejscowych – także w strefach zawierających w profilach funkcjonalnych „teren produkcji” (przy uwzględnieniu przepisów odrębnych).

Warto także wyjaśnić, że w przedmiotowym projekcie planu ogólnego gminy w profilach funkcjonalnych każdej z wyznaczonych stref planistycznych wskazano tereny ogrodów działkowych, uwzględniając przy tym rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w *sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2024 r. poz. 2758, z późn. zm.).

Biorąc pod uwagę zapis art. 13d ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w projekcie planu ogólnego gminy Sułów strefy, w których możliwa jest lokalizacja zabudowy o funkcji mieszkaniowej (tj.: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową) wyznaczono w pierwszej kolejności:

- na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej;
- na obszarach uzupełnienia zabudowy (tj. wyznaczonych w sposób określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w *sprawie sposobu wyznaczania obszarów uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy*);
- na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Uwzględniono przy tym lokalne uwarunkowania, w tym te, o których mowa w rozdziale 4 niniejszego uzasadnienia.

Część z terenów, w zasięgu których w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną czy strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową jest już

zabudowana, ale na części występuje jeszcze chłonność dla lokalizacji nowej zabudowy. Chłonność ta jest wystarczająca dla zapewnienia terenów na mieszkania dla wszystkich przyszłych mieszkańców gminy Sułów. Bowiem, jak wykazano na końcu niniejszego uzasadnienia (w rozdziale 4.24.) z obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynika, że:

- w obowiązujących (na dzień 11.05.2025 r.) na obszarze gminy Sułów miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczono łącznie około 889,7 ha terenów, na których możliwa jest realizacja zabudowy o funkcji mieszkaniowej; natomiast część z tych terenów została zabudowana; w gminie mieszka 4 003 osoby (wg danych GUS na koniec 2024 r.);
- łączna powierzchnia niezainwestowanych terenów, na których może powstać nowa zabudowa mieszkaniowa, określone lukami w zabudowie, oszacowana na obszarze gminy wynosi 231,78. Według założeń przyjętych na potrzeby bilansu terenów do projektu planu ogólnego gminy Sułów na terenach tych możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej dla 1 511 nowych mieszkańców, co stanowi aż 302% wartości zapotrzebowania w 2044 r. (500 mieszkańców).

Zatem na terenach dotychczas niezainwestowanych, a przeznaczonych dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych i na terenach z lukami w zabudowie, możliwe jest w pełni zaspokojenie zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej w gminie (w perspektywie bilansu terenów, tj. do 2044 r.).

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w ww. strefach planistycznych (SW, SJ i SZ) „suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie”. Natomiast zgodnie z art. 13d ust. 3 ww. ustawy w przypadku gdy na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie „suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych” dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej „na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy”.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu ogólnego gminy Sułów wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) wyłącznie:

- na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej;
- na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- na obszarach uzupełnienia zabudowy. Przy czym obszary uzupełnienia zabudowy powiększono o około 51 ha, o czym mowa w rozdziale 2 niniejszego uzasadnienia.

Tym samym sporządzając projekt planu ogólnego gminy Sułów uwzględniono przywołane powyżej przepisy *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w projekcie planu ogólnego - w przypadku ich wyznaczenia.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zarówno obszary uzupełniania zabudowy, jak i obszary zabudowy śródmiejskiej stanowią fakultatywne elementy planu ogólnego gminy. Ich wyznaczenie zależy więc od lokalnych potrzeb i uwarunkowań zidentyfikowanych na obszarze danej gminy.

Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

Obszar uzupełnienia zabudowy (zwany dalej OUZ) może być wyznaczony w projekcie planu ogólnego gminy w oparciu o wytyczne zawarte w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w *sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Wyznaczenie tego obszaru ma zasadniczo służyć:

- ograniczeniu przestrzeni, w której możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Bowiem zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* jednym z warunków wydawania decyzji o warunkach zabudowy, będzie położenie terenu,

dla którego wydawana będzie decyzja, na obszarze uzupełnienia zabudowy (z wyjątkiem pewnych inwestycji, wyszczególnionych w art. 61 ust. 2 i 3 ustawy);

- uproszczeniu i skróceniu procedur zmiany planów miejscowych (na obszarach objętych dotychczas miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego) w przypadku objęcia nimi gruntów wysokich klas bonitacyjnych, gdyż sporządzając plan miejscowy na obszarze, na którym wyznaczono OUZ, nie trzeba będzie wnioskować o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne (zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*; Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Należy także wyjaśnić, że wyznaczenie OUZ w zasięgu obszarów objętych planami miejscowymi służy możliwości rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy na tych obszarach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku stwierdzenia nieważności planu miejscowego.

Pierwszy z powyższych przypadków nie dotyczy gminy Sułów, gdyż jest ona w pełni pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, zatem nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek położonych w zasięgu gminy.

Natomiast druga z ww. przesłanek wyznaczania OUZ została uwzględniona w projekcie planu ogólnego gminy Sułów. Biorąc pod uwagę tę przesłankę, a także lokalne uwarunkowania na obszarze gminy Sułów, tj. występowanie rozległych połączy użytków rolnych wysokich klas bonitacyjnych, **w projekcie planu ogólnego gminy Sułów wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy**. Obszary te wyznaczono w oparciu o zasady określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszarów uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy*, za pomocą dedykowanej wtyczki APP 2. Należy przy tym podkreślić, że na potrzeby wyznaczenia OUZ wykorzystano bazę ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne*. Ponadto w odniesieniu do kilkunastu budynków skorzystano z bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych, gdyż budynki te nie figurują w bazie ewidencji gruntów i budynków – tym samym skorzystano z możliwości uzupełnienia danych „ewidencyjnych” tymi z bazy BDOT, zgodnie z §1 ust. 2 pkt 2 i 3 ww. *rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszarów uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy*.

Z ww. baz - zgodnie z ww. rozporządzeniem - wyselekcjonowano budynki posiadające określone symbole wg Klasyfikacji Środków Trwałych, tj.: budynki przemysłowe o symbolu 101, budynki handlowo-usługowe o symbolu 103, budynki biurowe o symbolu 105, budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107, pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109, a także budynki mieszkalne o symbolu 110.

Wyznaczony w sposób określony w §1 ust. 1-3 ww. rozporządzenia obszary uzupełnienia zabudowy stanowią tzw. bazowe OUZ, które poddano dalszej modyfikacji (miejscami powiększeniu, a miejscami pomniejszeniu, o czym mowa szerzej poniżej).

Według §1 ust. 5 ww. rozporządzenia możliwe jest rozszerzenie granic „bazowych” (wyznaczonych w powyższy sposób) obszarów uzupełnienia zabudowy, ale przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, a także o nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

- P_p - łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic;
- P_b - łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia;
- P_u - łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

Według danych pozyskanych z Wtyczki APP 2 powierzchnia obszarów P_b wyznaczonych w projekcie planu ogólnego gminy Sułów wynosi 736,87 ha, a powierzchnia obszarów P_u wyznaczonych w przedmiotowym projekcie planu ogólnego wynosi 212,04 ha. Zatem maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy (P_p) wyznaczonych w sposób określony w §1 ust. 1 ww. rozporządzenia, zgodnie z przywołanym powyżej wzorem, w projekcie planu ogólnego gminy Sułów mogłaby wynieść nie więcej niż 131,21 ha, gdyż $P_p = 25\% * (736,87 - 212,04) = 25\% * 524,83 = 131,21$.

Biorąc pod uwagę wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, mając na względzie umożliwienie rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowej na obszarze gminy, w tym na obecnych gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, a tym samym być może przygotowanie oferty mieszkaniowej, która zachęci nowych mieszkańców do osiedlania się w gminie Sułów i tym samym zatrzymania zjawiska spadku populacji gminy – **w projekcie planu ogólnego gminy Sułów rozszerzono granice obszaru uzupełniania**

zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 ww. rozporządzenia. Powiększając „bazowe” OUZ uwzględniono zapis zawarty w §1 ust. 6 ww. rozporządzenia, tj. obszary te na użytkach rolnych klas I–III powiększono tylko na terenach położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych*). Nie przekroczono przy tym maksymalnej wielkości powiększenia tego obszaru zgodnie ze wzorem zawartym w §1 ust. 5 przedmiotowego rozporządzenia. Bowiem w projekcie planu ogólnego gminy Sułów granice obszarów uzupełnienia zabudowy powiększono o 51,28 ha. Nie przekroczono zatem maksymalnej wielkości powiększenia tego obszaru, określonej według powyższego wzoru (do 131,21 ha).

Należy podkreślić, że OUZ można nie tylko powiększać, ale też pomniejszać - biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy (np. zagrożenie powodziowe). W odniesieniu do OUZ wyznaczonych w projekcie planu ogólnego gminy Sułów pomniejszono je tak, aby nie nachodziły one na strefy otwarte (SO), a także na obszary szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z wytycznymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW w Lublinie.

Przyczyny niewyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Według definicji zawartej w art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przez „obszar zabudowy śródmiejskiej” należy rozumieć „położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej”. Biorąc pod uwagę tę definicję w projekcie planu ogólnego gminy Sułów nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej, ze względu na brak przesłanek ku wyznaczeniu takiego obszaru w zasięgu gminy wiejskiej, jaką jest Sułów.

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w projekcie planu ogólnego.

Gminne standardy urbanistyczne stanowią obligatoryjny element projektu planu ogólnego gminy. Obejmują one gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny stref planistycznych i wartości odpowiednich wskaźników urbanistycznych – zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Natomiast gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady dostępu do takich obiektów

infrastruktury społecznej, jak szkoła podstawowa i obszary zieleni publicznej (art. 13f ww. ustawy).

Biorąc pod uwagę powyższe **w projekcie planu ogólnego gminy Sulów wyznaczono strefy planistyczne, określając dla nich profile funkcjonalne oraz ustalając wskaźniki, o których mowa w art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**. Przy czym w przedmiotowym planie ogólnym gminy ustalono wyłącznie obligatoryjne wskaźniki i parametry. Wartości tych wskaźników (tj. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy czy minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej) ustalono przede wszystkim tak, aby możliwa była realizacja zagospodarowania dopuszczonego w danej strefie (w ramach profili funkcjonalnych), w tym na terenach z lukami w zabudowie czy na terenach dotychczas nie zabudowanych, przy jednoczesnej dbałości o zachowanie lokalnych walorów kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych. Ustalając wskaźniki urbanistyczne w poszczególnych strefach, poddano analizie przede wszystkim: istniejące w nich zagospodarowanie, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wnioski złożone do przedmiotowego projektu planu ogólnego gminy. Wzięto także pod uwagę lokalne uwarunkowania – zwłaszcza konieczność ochrony lokalnych walorów kulturowych (zabytkowych obiektów i obszarów) oraz przyrodniczych. W rezultacie przyjęte w projekcie planu ogólnego wielkości wskaźników urbanistycznych nie zawsze powielają przyjęte już w obowiązujących planach miejscowych. Wartości przyjętych wskaźników zostały bowiem dobrane przede wszystkim tak, aby umożliwić w miarę elastyczny rozwój danej strefy, oczywiście przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań. Wzięto przy tym pod uwagę wielofunkcyjność poszczególnych stref planistycznych, a przy tym fakt, że wskaźniki te np. w strefach SW i SJ odnoszą się nie tylko dla zabudowy mieszkaniowej, ale także np. usługowej. Przyjęcie tej zasady ma na celu także ograniczenie w przyszłości potrzeby dokonywania częstych zmian planu ogólnego gminy tylko ze względu na konieczność zmiany ww. wskaźników.

W nawiązaniu do powyższego wyjaśnia się także, że w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w *sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów* określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wybranych strefach planistycznych (zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik nr 1 do rozporządzenia). Jednocześnie dopuszczono możliwość obniżenia tej wartości, w przypadku gdy obszar danej

strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi - w takim przypadku dopuszczono przyjęcie w strefie planistycznej minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości niższej niż ustalono w ww. rozporządzeniu, jednak nie niższej niż najwyższa wartość tego wskaźnika ustalona w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

W projekcie planu ogólnego gminy Sułów minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wyznaczono w poszczególnych strefach planistycznych zgodnie z ww. rozporządzeniem. Nie skorzystano zatem z możliwości zmniejszenia wartości tego wskaźnika w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych.

W projekcie planu ogólnego gminy Sułów w wybranych strefach planistycznych, poza profilami podstawowymi, określono także profile dodatkowe. Dotyczyło to stref, w których wskazanie profilu dodatkowego wynikało z uwzględnienia ustaleń obowiązujących planów miejscowych lub potrzeb zgłoszonych przez mieszkańców lub władze gminy. W odniesieniu do niektórych stref zdecydowano się na nie wprowadzanie profili dodatkowych, ze względu na lokalne uwarunkowania, np. dbałość o ład przestrzenny.

Wyjaśnia się także, że ustalenia planu ogólnego gminy Sułów nie przesądzają o możliwości realizacji jakiegokolwiek inwestycji, w tym zabudowy, ani o ich parametrach. Ten akt planowania przestrzennego ustala natomiast potencjalne, przyszłe przeznaczenia terenów i ich minimalne/maksymalne ramy (w ramach profili funkcjonalnych oraz ustalonych wskaźników). Ostateczne przeznaczenie danego terenu i zasady jego zagospodarowania zostaną ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które będą musiały być zgodne (w zakresie wskazanym w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) z planem ogólnym gminy (po jego uchwaleniu).

W projekcie planu ogólnego gminy Sułów nie ustalono gminnych standardów urbanistycznych w zakresie standardów dostępności infrastruktury społecznej. Uznano bowiem, biorąc pod uwagę obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, że nie ma potrzeby ich określenia. W gminie Sułów funkcjonują obecnie trzy szkoły podstawowe (we wsiach: Tworczyów, Sułów i Michalów), nie ma potrzeby budowy kolejnych tego typu placówek, a musiałyby one powstać gdyby chcieć zapewnić dostęp do tego typu obiektów infrastruktury społecznej zgodnie z wytycznymi zawartymi w art. 13f ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Nie jest to uzasadnione przede wszystkim ze względów demograficznych – na przestrzeni ostatnich co najmniej 15 lat zauważalny jest

wyraźny spadek liczby dzieci (w tym do 14 lat), co wynika z negatywnych trendów demograficznych (zmniejszenie dzietności). Do tego długofalowa prognoza Głównego Urzędu Statystycznego wskazuje na generalny spadek populacji gminy (mowa o niej w podrozdziale 4.24). Niemniej należy podkreślić, że w wielu strefach planistycznych (SW, SJ czy SU), w profilach funkcjonalnych podstawowych, zawarto teren usług. Zatem jeśli zajdzie potrzeba wyznaczenia terenów dla nowej szkoły, będzie to możliwe w wybranych strefach planistycznych.

W projekcie planu ogólnego gminy Sułów nie wyznaczono również gminnych standardów urbanistycznych w zakresie standardów dostępności infrastruktury społecznej w zakresie dostępności do obszarów zieleni publicznej. Na obszarze gminy dominuje bowiem zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/zagrodowa z indywidualnymi ogrodami. Jednocześnie w gminie znajdują się miejsca z obszarami zieleni publicznej (ogólnodostępne, np. Park w Klemensowie, Las pod Rudą, skwery, użytki leśne) – nie występują one wprawdzie w każdej z miejscowości, ale wsie na obszarze gminy znajdują się stosunkowo blisko siebie i są dość dobrze powiązane komunikacyjnie. Poza tym tereny takie będzie można wydzielić i odpowiednio zagospodarować, jeśli zajdzie taka potrzeba, np. na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Bowiem w każdej ze stref planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego gminy Sułów, w zasięgu układów osadniczych wsi, przewidziano tereny zieleni urządzonej. Do tego w przedmiotowym projekcie wyznaczono dość dużo rozległych stref zieleni i rekreacji, które w profilach funkcjonalnych również zawierają „teren zieleni urządzonej”.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formułując ustalenia projektu planu ogólnego gminy Sułów uwzględniono szereg uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Należy przy tym podkreślić, że nie wszystkie z uwarunkowań wskazanych ww. przepisie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zidentyfikowano w zasięgu gminy Sułów (w jej granicach administracyjnych). Dlatego poniżej przedstawiono sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy w przedmiotowym projekcie planu ogólnego lub informację o braku danej grupy uwarunkowań na obszarze gminy Sułów.

4.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zmienionym ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2025 r. poz. 527), „ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy”. Tym samym **plan ogólny gminy nie musi uwzględniać polityki przestrzennej określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie wszczęto przed 24 września 2023 r.** (tj. przed dniem wejścia w życie ww. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*). Niemniej dla zachowania ciągłości polityki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, w projekcie planu ogólnego gminy Sułów starano się uwzględnić ustalenia „Strategii rozwoju gminy Sułów na lata 2022-2027 z perspektywą do roku 2030”. W dokumencie tym wskazano m.in. misję rozwoju gminy, która powinna opierać się na tworzeniu „warunków do wielofunkcyjnego i zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego opartego na endogenicznym potencjale obszaru oraz dbanie o wysoką jakość warunków życia i wszechstronne możliwości rozwoju mieszkańców”. Założono przy tym, że „wraz z poprawą sytuacji w sferze przestrzenno-funkcjonalnej oraz gospodarczej będzie jednocześnie następował wzrost jakości życia mieszkańców”. W omawianym dokumencie jednoznacznie zatem wskazano na ważną rolę zrównoważonego rozwoju obszaru gminy, w tym w zakresie rozwoju przestrzennego. Zasadę tą uwzględniono także w przedmiotowy projekcie planu ogólnego, zwłaszcza przy wyznaczaniu stref dla zabudowy.

Powyższą wizję rozwoju gminy Sułów w przedmiotowej strategii rozwoju gminy zobrazowano poprzez model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. W ramach tego modelu wyodrębniono dwie zasadnicze strefy przestrzenne gminy, tj. strefę, w zasięgu której przewidywana jest lokalizacja zabudowy (o dominujących funkcjach: usługowej, mieszkaniowej i aktywności gospodarczej) oraz strefa „o innych dominujących funkcjach” (tj. zieleni, w tym wiodącej funkcji przyrodniczej i ochronnej, użytkowanej rolniczo i wód). Przy czym w omawianym dokumencie wyraźnie podkreślono, że model struktury funkcjonalno-

przestrzennej gminy Sułów został sporządzony jako schemat obrazujący sposób funkcjonowania obszaru gminy i przestrzenne odniesienie dla polityk rozwojowych. Model ten uwzględnia zasadę ciągłości realizacji polityk społeczno-gospodarczych i przestrzennych oraz obecny stan zagospodarowania.

Zgodnie z założeniami „Strategii rozwoju gminy Sułów na lata 2022-2027 z perspektywą do roku 2030” głównymi celami kształtowanego modelu struktury są:

- *„zapewnienie warunków do efektywnego działania podmiotów gospodarczych, głównie przez rozbudowę systemów infrastruktury technicznej i społecznej,*
- *utrzymanie prawidłowej struktury użytkowania terenów, tj. zachowanie właściwych proporcji między różnymi rodzajami tego użytkowania, zarówno w skali lokalnej, jak i ponadlokalnej,*
- *alokacja funkcji społeczno-gospodarczych i poszczególnych inwestycji z uwzględnieniem z jednej strony interesów podmiotów gospodarczych, a z drugiej – nadrzędnych interesów społecznych,*
- *kontrola wykorzystania przestrzeni pod kątem jej efektywności, przy przestrzeganiu warunków racjonalnej eksploatacji zasobów naturalnych i antropogenicznych oraz zachowania walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego”.*

Powyższe wytyczne wzięto pod uwagę przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz innych obligatoryjnych ustaleń w przedmiotowym projekcie planu ogólnego – w zakresie właściwym dla tego aktu planowania przestrzennego.

4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

W *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego* (PZPWL) przyjętym uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego dnia 29 grudnia 2015 r., poz. 5441) nie ma wytycznych do planu ogólnego gminy, gdyż dokument ten został uchwalony przed wprowadzeniem do systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego tego aktu planowania przestrzennego. Niemniej zawarto w nim ustalenia właściwe do uwzględnienia przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym gminy. Ustalenia te obejmują:

- w wymiarze ogólnym: **zasady ogólne i szczegółowe** (rozdz. VI.1) - określające warunki kształtowania zagospodarowania struktur funkcjonalno-przestrzennych województwa, **kierunki działań** (rozdz. VI.3) stanowiące katalog skoordynowanych

(usystematyzowanych) przedsięwzięć (działań) zapewniających lub sprzyjających realizacji celów rozwojowych sfer zagospodarowania i obszarów funkcjonalnych;

- w wymiarze szczegółowym: **przestrzenne warunki realizacji regionalnej polityki rozwoju** (rozdz. VI.3) - określające sposób realizacji oraz miejsce lokalizacji lub preferencje dla lokalizacji działania w przestrzeni, **inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym** (rozdz. VIII).

Przy czym wyjaśnia się od razu, że w wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego* (rozdz. VIII) oraz aktualnie obowiązujących dokumentach (przyjętych odpowiednio przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik Województwa Lubelskiego lub Zarząd Województwa Lubelskiego), w obszarze gminy Sułów **nie wskazano inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego (rozdz. VI.2, rys. 4) gmina Sułów położona jest w **strefie wyżynnej - roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej**. W związku z tym w *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego* dla tej strefy przyjęto zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmacnianiu funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe, nakazujące zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących. Wytyczne te uwzględniono sporządzając projekt planu ogólnego gminy Sułów – w zakresie możliwym i właściwym dla tego aktu planowania przestrzennego. Bowiem w projekcie tym uwzględniono potrzebę ochrony walorów przestrzeni rolniczej, ale jednocześnie umożliwiono racjonalny rozwój gminy, w tym m.in. zabudowy zagrodowej.

Według ustaleń *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego* przez obszar gminy Sułów prowadzą **korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym**, stanowiące element pasmowy obszaru nadrzędnej funkcji przyrodniczej, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych. Powyższe korytarze w zasięgu gminy Sułów prowadzi przez fragmenty: Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków (OSO) Ostoja Nieliska PLB060020, Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk (SOO) Dolina Łętowni PLH060040 oraz Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego. Formułując ustalenia projektu planu ogólnego gminy Sułów uwzględniono potrzebę ochrony tych najcenniejszych obszarów, o czym mowa szerzej w podrozdziale 4.3. niniejszego uzasadnienia. Tym samym umożliwiono takie zagospodarowanie terenów, które pozwoli na utrzymanie obecnego przeznaczenia terenów,

przez które prowadzi korytarze ekologiczne, a co za tym idzie zachowanie ciągłości powiązań ekologicznych.

W zasięgu gminy Sułów znajdują się także **kluczowe w skali krajowej i regionalnej ekosystemy leśne** cechujące się dużym stopniem naturalności, dla których – według ustaleń przywołanego planu województwa - obowiązuje zachowanie naturalnych wartości zasobów leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki leśnej i funkcji towarzyszących. Występują również ostoje przyrody stanowiące obszary węzłowe regionalnej sieci ekologicznej, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkiej działalności utrzymaniu wartości przyrodniczych. Omawiane wytyczne PZPWL uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Sułów, gdyż w zasięgu ww. lasów wyznaczono strefy otwarte. Tym samym ograniczono możliwość wprowadzenia nowej zabudowy w zasięgu lasów i jednocześnie ich dalsze użytkowanie w obecny sposób. Głównie strefy otwarte wyznaczono także na przeważającej części obszarów objętych formami ochrony przyrody, w zasięgu gminy Sułów (o czym mowa szerzej w podrozdziale 4.3.). Tym samym umożliwiono podporządkowanie wszelkiej działalności utrzymaniu wartości przyrodniczych tych najcenniejszych przyrodniczo – w skali gminy Sułów - obszarów.

W *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego* obszar województwa lubelskiego podzielono na obszary funkcjonalne, w tym ponadregionalne i regionalne. Według tego podziału gmina Sułów leży w obszarze funkcjonalnym o znaczeniu ponadregionalnym - wiejskim obszarze funkcjonalnym wymagającym wsparcia procesów rozwojowych (rozdz. VII.1, rys. 19) oraz w obszarze funkcjonalnym o znaczeniu regionalnym rozwoju gospodarki żywnościowej - roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej (rozdz. VII.2, rys. 20).

W przedmiotowym planie województwa dla **obszaru funkcjonalnego o znaczeniu ponadregionalnym - wiejskim obszarze funkcjonalnym wymagającym wsparcia procesów rozwojowych** wskazano następujące cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego:

- 1) „wzmacnianie powiązań funkcjonalnych (transportowych, teleinformatycznych, społeczno-gospodarczych) z lokalnymi ośrodkami rozwoju” – cel ten uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Sułów poprzez takie ukształtowanie zasięgu i rodzajów stref planistycznych, aby nie tylko uwzględniały lokalne uwarunkowania i potrzeby rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszarze gminy Sułów, ale także stanowiły nawiązanie, uzupełnienie lub kontynuację zagospodarowania terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie granicy gminy.

Tym samym stworzono możliwość zachowania i rozbudowania (np. w przypadku stref usługowych o symbolach: „30SU”, „31SU” i „32SU”) powiązań funkcjonalnych obszaru gminy z gminami sąsiednimi;

- 2) *„stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystywaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce”* – cel ten uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Sułów wyznaczając strefy produkcji rolniczej czy poniekąd strefy gospodarcze i usługowe, w których profilach funkcjonalnych zawarte są tereny związane z produkcją rolną (szeroko pojętą). Jednocześnie wyznaczając te strefy uwzględniono lokalne uwarunkowania, w tym przede wszystkim zidentyfikowane na obszarze gminy Sułów formy ochrony przyrody i zabytki. Tym samym stworzono warunki dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z rolnictwem, ale nie w zasięgu najcenniejszych przyrodniczo i kulturowo terenów.

Natomiast dla **obszaru funkcjonalnego o znaczeniu regionalnym rozwoju gospodarki żywnościowej - roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej** (rozdz. VII.2, rys. 20), jako wiodące kierunki zagospodarowania, wskazano:

- 1) *„produkcję roślinną”* – kierunek ten uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Sułów, wskazując na przeważającej części obszaru gminy Sułów strefy otwarte, niejako dedykowane prowadzeniu gospodarki rolnej (bez prawa do zabudowy);
- 2) *„rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego”* – kierunku tego nie uwzględniono wprost w przedmiotowym projekcie planu ogólnego, gdyż dotychczas na obszarze gminy Sułów nie funkcjonowały tego typu podmioty. Potrzeby ich powstania nie wyartykułowano również we wnioskach złożonych do projektu planu ogólnego gminy. Niemniej w przedmiotowym projekcie wyznaczono strefy produkcji rolniczej, które w profilu funkcjonalnym (podstawowym) zawierają m.in. „teren produkcji w gospodarstwach rolnych” oraz „teren wielkotowarowej produkcji rolnej”. Profil funkcjonalny strefy rolniczej uwzględnia zatem możliwość rozwoju w jej zasięgu m.in. baz przetwórstwa rolno-spożywczego, jeśli zajdzie taka potrzeba;
- 3) *„rozwój agroturystyki jako formy wzbogacenia funkcjonalnego obszarów wiejskich”* – kierunek ten uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Sułów, wskazując na obszarze gminy Sułów np. strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, a także wybrane strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w których profilach funkcjonalnych wskazano „teren zabudowy letniskowej i rekreacji

indywidualnej” (z profilu dodatkowego). W strefach tych będą mogły powstać tereny służące rozwojowi agroturystyki;

- 4) „*rozwój infrastruktury turystycznej (głównie szlaków turystycznych)*” – kierunek ten uwzględniono poniekąd w przedmiotowym projekcie planu ogólnego gminy, gdyż w profilach funkcjonalnych każdej z wyznaczonych stref planistycznych zawierają się tereny infrastruktury technicznej;
- 5) „*produkcję zdrowej żywności*” – kierunek ten nie jest możliwy do uwzględnienia w planie ogólnym gminy, gdyż jego zakres jest ściśle określony i nie obejmuje możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji;
- 6) „*rozwój infrastruktury technicznej i transportowej*” - kierunek ten uwzględniono poniekąd w przedmiotowym projekcie planu ogólnego gminy, gdyż w profilach funkcjonalnych każdej z wyznaczonych stref planistycznych zawarte są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej (telekomunikacji i innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²). Zatem jeśli zajdzie taka potrzeba, na etapie sporządzania planów miejscowych, będzie możliwe wyznaczenie terenów dla tego typu zagospodarowania, a co za tym idzie rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.

4.3. Znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

W zasięgu gminy Sułów ustanowiono dotychczas następujące obszarowe formy ochrony przyrody:

- fragment Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków (OSO) Ostoja Nieliska PLB060020;
- fragment Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk (SOO) Dolina Łętowni PLH060040;
- fragment Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego.

Ponadto na obszarze gminy ustanowiono punktowe formy ochrony przyrody, tj. następujące pomniki przyrody ożywionej:

- grupa 4 dębów szypułkowych *Quercus robur* rosnących wśród pól uprawnych w odległości 100 m – 200 m od zabudowy wielorodzinnej w Michalowie (pomnik powołany rozporządzeniem Nr 11 Wojewody Lubelskiego z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody; Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2009 r. Nr 103, poz. 2327, zm. w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2010 r. Nr 33, poz. 743);
- aleja brzoza-klonowo-jesionowa obejmująca obecnie 69 drzew, rosnących w pasie drogowym drogi relacji: Turobin-Sułów-Szczebrzeszyn (aleja powołana jako pomnik

przyrody Orzeczeniem Nr 34 z dnia 30 sierpnia 1977 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody; 10-cioma uchwałami Rady Gminy Sułów zniesiono ochronę z części drzew – pierwotnie ochrona dotyczyła ponad 240 drzew);

- dąb szypułkowy *Quercus robur* rosnący na działce ewidencyjnym nr 209/4 w obrębie Deszkowice Pierwsze (pomnik powołany uchwałą Nr XXVIII/170/2017 Rady Gminy Sułów z dnia 28 lipca 2017 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody; Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2017 r. poz. 3405).

Obszar Specjalnej Ochrony ptaków (OSO) **Ostoja Nieliska PLB060020** ustanowiono rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. *zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000*, zmienionym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008 r. *zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000* oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133). Obszar ten rozciąga się na obszarze 3 gmin: Sułów, Nielisz i Radecznica. Przedmiotowy obszar powołano w celu ochrony cennych gatunków ptaków wodno-błotnych zidentyfikowanych w rejonie „Zalewu Nielisz”, w dolnym odcinku doliny rzeki Por oraz w „Lesie pod Rudą”, w tym z załącznika I Dyrektywy Ptasiej.

W projekcie planu ogólnego gminy Sułów w zasięgu terenów objętych ochroną w postaci OSO Ostoja Nieliska PLB060020 wyznaczono głównie strefy otwarte, ograniczając tym samym możliwość wprowadzenia zabudowy na przeważającej części tego obszaru i jednocześnie umożliwiając jego dalsze użytkowanie w obecny sposób. Wprowadzie w dwóch ze stref otwartych (o symbolach „17SO”i „34SO”), położonych w zasięgu omawianego obszaru sieci Natura 2000 w projekcie planu ogólnego gminy Sułów wskazano - w ramach profilu dodatkowego - tereny elektrowni słonecznej i zieleni urządzonej, a w strefie o symbolu „17SO” dodatkowo teren biogazowni. Niemniej tereny te stanowią niejako alternatywne przeznaczenie terenów (spośród innych określonych w profilu funkcjonalnym danej strefy). O możliwości realizacji tych inwestycji, planowanych przez Władze Gminy Sułów, przesądzi procedura sporządzenia planu miejscowego i związana z nim procedura oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Należy przy tym podkreślić, że biogazownia jest już realizowana, co oznacza, że dla inwestycji tej uzyskano stosowne pozwolenia i nie stwierdzono jej znacząco negatywnego wpływu na środowisko.

Jednocześnie miejscami w zasięgu omawianego obszaru sieci Natura 2000 w projekcie planu ogólnego gminy Sulów wyznaczono stosunkowo niewielkie strefy: wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zieleni i rekreacji, komunikacyjne, infrastrukturalne, a także strefy gospodarcze. Zasięg tych stref, w zasięgu których możliwa będzie lokalizacja zabudowy i zainwestowania technicznego na obszarze OSO Ostoja Nieliska PLB060020, wyznaczono biorąc pod uwagę istniejące tereny zabudowane/zainwestowane oraz tereny przeznaczone dla tego rodzaju zagospodarowania w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zatem pomimo potrzeb lokalnej społeczności o przeznaczenie nowych terenów dla zabudowy w zasięgu OSO Ostoja Nieliska PLB060020, wyrażonych we wnioskach złożonych do projektu planu ogólnego gminy Sulów, w przedmiotowym projekcie takich nowych terenów nie wskazano. Tym samym w projekcie planu ogólnego gminy Sulów uwzględniono jedynie istniejące lub ustalone już w obowiązujących planach miejscowych zagospodarowanie terenów objętych OSO Ostoja Nieliska PLB060020, umożliwiając ich dalsze użytkowanie w obecnym/dopuszczonym sposobie. Jednocześnie ograniczono możliwość wprowadzenia nowego zagospodarowania osadniczego na tym obszarze chronionym. Uznano, iż będzie to wystarczające narzędzie – na poziomie planu ogólnego gminy – ochrony zasobów chronionych w ramach omawianego obszaru sieci Natura 2000.

Dla OSO Ostoja Nieliska PLB060020 ustanowiono plan zadań ochronnych – zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 23 grudnia 2014 r. *w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nieliska PLB060020*. W dokumencie tym nie wskazano wytycznych do dokumentów planistycznych w gminie Sulów. Niemniej w odniesieniu do działań podejmowanych na tym obszarze zwrócono uwagę na potrzebę skanalizowania „turystyki kajakowej: wyznaczenie bojami trasy kajakowej wg. dawnego przebiegu koryta Wieprza”. **Uwarunkowanie to nie jest możliwe do uwzględnienia wprost w projekcie planu ogólnego gminy Sulów, gdyż jego zakres jest ściśle określony i nie obejmuje możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji.**

Specjalny Obszar Ochrony siedlisk (SOO) **Dolina Łętowni PLH060040** ustanowiono Decyzją Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. *przyjmująca na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2008) 8039) (2009/93/WE)*. Na gruncie krajowym obszar ten powołano rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 20 września 2019 r. *w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk*

Dolina Łętowni (PLH060040) (Dz. U. z 2019 r. poz. 2054). SOO Dolina Łętowni PLH060040 rozciąga się na obszarze 4 gmin: Sułów, Nielisz, Rudnik i Żółkiewka.

Przedmiotowy obszar powołano w celu ochrony cennych siedlisk przyrodniczych, w tym wskazanych w Załączniku I Dyrektywy Siedliskowej, a także cennych gatunków ssaków. W zasięgu przedmiotowego obszaru Natura 2000 zidentyfikowano także gatunki ptaków wymienione w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Jest to również miejsce występowania innych, ważnych gatunków, w tym czterech gatunków motyli z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej.

Dla omawianego obszaru sieci natura 2000 ustanowiono plan zadań ochronnych - zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 23 czerwca 2014 r. w *sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Łętowni PLH060040*. W dokumencie tym nie wskazano wytycznych do dokumentów planistycznych w gminie Sułów. Niemniej wyeksponowano w nim konieczność ochrony cennych siedlisk przyrodniczych, w tym tych zidentyfikowanych w zasięgu obszaru gminy. Uwarunkowanie to uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Sułów. **Bowiem w projekcie tym w zasięgu SOO Dolina Łętowni PLH060040 wyznaczono – na przeważającej jego części w gminie Sułów – strefę otwartą. Ponadto w zasięgu przedmiotowego obszaru Natura 2000 w projekcie planu ogólnego wyznaczono: kilka stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, strefy cmentarzy oraz strefę infrastrukturalną i komunikacyjną. Przy czym strefy te uwzględniają faktyczny sposób zagospodarowania terenów, które obejmują lub ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.** Tym samym w projekcie planu ogólnego uwzględniono istniejące/dopuszczone zagospodarowanie terenów położonych w zasięgu SOO Dolina Łętowni PLH060040. Jednocześnie ograniczono możliwość wprowadzenia nowego zagospodarowania osadniczego na tym obszarze chronionym. Uznano, iż będzie to wystarczające narzędzie – na poziomie planu ogólnego gminy – ochrony zasobów chronionych w ramach omawianego obszaru sieci Natura 2000.

Południowo-zachodni fragment obszaru opracowania leży w zasięgu **Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego**. Tę formę ochrony przyrody ustanowiono rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Zamojskiego z dnia 22 stycznia 1991 r. w *sprawie wprowadzenia ochrony walorów wypoczynkowych i krajobrazowych*, a następnie uchwałą Nr XXVI/383/2017 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 stycznia 2017 r. w *sprawie Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego* (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2017 r. poz. 661).

Ten rozległy park krajobrazowy rozciąga się na obszarze gmin: Biłgoraj, Frampol, Goraj, Terespol, Radecznica, Sułów, Szczebrzeszyn i Zwierzyniec. Celem ochrony parku jest zachowanie niepowtarzalnych walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych środowiska.

W ww. rozporządzeniu z 2017 r. określono zakazy służące ochronie walorów parku. Zakazy te uwzględniono sporządzając projekt planu ogólnego gminy Sułów, w zakresie możliwym dla tego typu dokumentu, przy czym:

- *zakaz „realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 353, 831, 961, 1250, 1579 i 2003)”* nie jest możliwy do uwzględnienia w planie ogólnym gminy, gdyż jego zakres jest ściśle określony i nie obejmuje możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji. Niemniej biorąc pod uwagę strefy jakie wyznaczono w projekcie planu ogólnego gminy Sułów w zasięgu Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego, a także tereny określone w profilach funkcjonalnych tych stref, można założyć, że zminimalizowano możliwość realizacji w zasięgu omawianego obszaru chronionego inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- *zakaz „pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu”* uwzględniono, gdyż w projekcie planu ogólnego gminy Sułów, w zasięgu Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego nie wyznaczono strefy, w której możliwe byłoby prowadzenie działalności górniczej;
- *zakaz „wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych”* nie jest możliwy do uwzględnienia w planie ogólnym gminy, gdyż jego zakres jest ściśle określony i nie obejmuje możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji. Niemniej zakaz ten uwzględniono ponieważ, gdyż w projekcie planu ogólnego gminy Sułów w zasięgu Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego znacząco ograniczono możliwość lokalizacji nowej zabudowy, czyli zagospodarowania, którego realizacja wiąże się

przeważnie z koniecznością wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

- zakaz „*dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej*” nie jest możliwy do uwzględnienia w planie ogólnym gminy, gdyż jego zakres jest ściśle określony i nie obejmuje możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji;
- zakaz „*budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:*
 - a) *linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,*
 - b) *zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (...) - z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej*”.

Z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy „*budowy nowych obiektów budowlanych, które będą uzupełniać lub przylegać do terenów położonych w obrębie jednostek osadniczych w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (...) pod warunkiem uwzględnienia ich lokalizacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub wydania ostatecznych decyzji o warunkach zabudowy*”.

Powyższy zakaz uwzględniono ponieważ, gdyż w projekcie planu ogólnego gminy Sułów w zasięgu Szczepieszyńskiego Parku Krajobrazowego, nie wyznaczono nowych terenów dla zabudowy w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych ani lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących. Zresztą na fragmencie Szczepieszyńskiego Parku Krajobrazowego obejmującego gminę Sułów nie zidentyfikowano dotychczas rzek ani zbiorników wodnych.

- zakaz „*likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno – błotnych*” nie jest możliwy do uwzględnienia w planie ogólnym gminy, gdyż jego zakres jest ściśle określony i nie obejmuje możliwości wprowadzenia tego rodzaju regulacji. Niemniej warto mieć na uwadze, jak wykazano powyżej, że na fragmencie Szczepieszyńskiego Parku Krajobrazowego obejmującego gminę Sułów nie zidentyfikowano dotychczas zbiorników wodnych ani starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

Dla Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego ustanowiono także plan ochrony - uchwałą Nr XXXII/490/2021 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 20 grudnia 2021 r. W dokumencie tym nie ma wytycznych wprost do dokumentów planistycznych w gminie Sułów, ale znajdują się w nim cele ochrony przyrody i uwarunkowania do ich realizacji, a także wskazania do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin dla terenów położonych w zasięgu Parku. Działania ochronne i rekomendacje planu ochrony określono w odniesieniu do ustalonych w planie ochrony stref. Według tych ustaleń przeważającą część Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego w zasięgu gminy Sułów obejmuje strefa BK_I_2 tj. *„utrzymania krajobrazu rolniczego pozostałych terenów, w tym pól i upraw trwałych”*. Ponadto tereny osadnicze wsi Zakarczma i Sąsiadka obejmuje strefa BM_VI_1, tj. *„tereny przeznaczone do zainwestowania zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”*. W zasięgu tych terenów osadniczych w planie ochrony Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego wskazano również strefę BM_VIII_3, tj. *„utworzenie miejsc postoju i odpoczynku”* oraz strefę BM_IV_2 – *„wdrożenie kodeksu reklamowego”*. Strefy te i ich pożądane kierunki zagospodarowania uwzględniono w projekcie planu ogólnego gminy Sułów, z wyjątkiem strefy BM_IV_2, gdyż jej ustalenia odnoszą się do innego aktu, niż plan ogólny gminy (zakres ustaleń planu ogólnego nie obejmuje zagadnień dotyczących reklam). Bowiem **w projekcie tym w zasięgu ww. parku krajobrazowego wyznaczono: strefę otwartą (obejmującą przeważającą część parku krajobrazowego), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, strefę usługową oraz strefy zieleni i rekreacji**. Zasięg tych stref, w zasięgu których możliwa będzie lokalizacja zabudowy, wyznaczono biorąc pod uwagę istniejące tereny zabudowane, ustalenia obowiązującego planu miejscowego. W strefie usługowej możliwe będzie *„utworzenie miejsc postoju i odpoczynku”*. Tym samym w przedmiotowym projekcie uwzględniono przywołane wyżej wytyczne zawarte w planie ochrony dla Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego – w zakresie możliwym dla planu ogólnego gminy.

Jak wspomniano już na początku niniejszego rozdziału na obszarze gminy Sułów ustanowiono pomniki przyrody ożywionej. W projekcie planu ogólnego gminy w zasięgu terenów, na których znajdują się drzewa pomnikowe, wyznaczono:

- strefę otwartą – dla terenu, na którym rośnie grupa czterech dębów szypułkowych w rejonie wsi Michalów;

- fragmenty: strefy komunikacyjnej (w terenami zieleni urządzonej i zieleni naturalnej w profilu dodatkowym), stref usługowych (z terenem zieleni naturalnej w profilu dodatkowym), strefy gospodarcze (z terenem zieleni naturalnej w profilu dodatkowym), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (z terenem zieleni naturalnej w profilu dodatkowym) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (z terenem zieleni naturalnej w profilu dodatkowym) - dla alei brzozowo-klonowo-jesionowej rosnącej w pasie drogowym drogi relacji: Turobin-Sułów-Szczebrzeszyn;
- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - dla terenu w obrębie Deszkowice Pierwsze, na którym rośnie dąb szypułkowy.

Powyższe strefy zawierają w profilach funkcjonalnych tereny, które stanowią adaptację aktualnego zagospodarowania terenów, wśród których zidentyfikowano ww. pomniki przyrody ożywionej. Pozwoli to na zachowanie tych pomników i umożliwi zagospodarowanie terenów, na których znajdują się drzewa pomnikowe i ich sąsiedztwa w sposób zapewniający właściwą wegetację tych drzew.

4.4. Znajdujące się na obszarze gminy obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Na obszarze gminy Sułów występuje zagrożenie powodziowe. Jest ono związane z rzekami Wieprz i Pór. Rzeki te nie są obwałowane.

Dla gminy Sułów opracowano (w Instytucie Meteorologii i Gospodarki Wodnej - PIB na zlecenie Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej) mapy zagrożenia powodziowego wraz z głębokością wody oraz mapy ryzyka powodziowego. Tym samym na obszarze gminy wyznaczono - na mocy przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* - **obszary szczególnego zagrożenia powodzią** obejmujące:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

W zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią występują określone ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych. W kontekście ustaleń planu ogólnego gminy - zgodnie z art. 166 ust. 10 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.) - istotne jest, aby jego ustalenia w zakresie

planowanej zabudowy lub planowanego zagospodarowania terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:

- nie naruszały ustaleń planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza;
- nie naruszały ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym;
- nie stanowiły zagrożenie dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków;
- nie naruszały funkcjonowania infrastruktury krytycznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 kwietnia 2007 r. *o zarządzaniu kryzysowym*;
- nie utrudniały zarządzania ryzykiem powodziowym.

Należy przy tym podkreślić, że obowiązujące przepisy nie zakazują lokalizacji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabudowy i zainwestowania technicznego. Niemniej zagospodarowanie to musi spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 24 stycznia 2029 r. w *sprawie zakresu wymagań oraz warunków dla planowanej zabudowy oraz planowanego zagospodarowania terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz sposobu ich ustalania* (Dz. U. z 2019 r. poz. 244).

Uwzględniając ww. obowiązujące przepisy ustawy *Prawo wodne*, a także dotychczasową - politykę rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, w projekcie planu ogólnego gminy Sułów ograniczono, w możliwym zakresie, zainwestowanie osadnicze w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Bowiem na przeważającej części obu z ww. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono strefy otwarte (SO) lub strefy zieleni i rekreacji (SN). Wprowadzie w profilach funkcjonalnych tych stref znajdują się tereny np. ogródków działkowych, które nie są predysponowane do lokalizacji w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ale zakres podstawowy profili funkcjonalnych stref planistycznych jest stały (określony jednoznacznie w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w *sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów*). Nie ma możliwości nie uwzględnienia któregoś z terenów w profilu podstawowym w danej strefie. Natomiast spośród wszystkich stref planistycznych, jakie można określić w planie ogólnym gminy, strefa otwarta i strefa zieleni i rekreacji wydają się w najszerszym możliwym zakresie (dla planu ogólnego) uwzględniać ryzyko powodziowe.

W projekcie planu ogólnego gminy Sułów na skraju obszarów szczególnego zagrożenia powodzią poza ww. strefami otwartymi (SO) oraz strefami zieleni i rekreacji (SN)

wyznaczono także niewielkie fragmenty stref: wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (o symbolach „115SJ”, „279SJ”, „341SJ”, „356SJ” i „1016SJ”), wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (oznaczonych symbolami: „197SZ”, „198SZ” i „234SZ”), infrastrukturalnych (o symbolach „1SI”, „3SI” i „11SI”), komunikacyjnej („13SK”). W zasięgu tych stref obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują tereny już zainwestowane, w tym z istniejącą zabudową, drogą czy infrastrukturą techniczną. Tereny te nie posiadają już chłonności dla lokalizacji nowej zabudowy, zatem wyznaczenie w ich zasięgu stref dla zabudowy nie spowoduje wprowadzenia na nich nowych budynków. Natomiast omawiane tereny (w zasięgu konkretnych, całych działek ewidencyjnych) są przeznaczone dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej czy infrastrukturalnej także w obowiązujących planach miejscowych. Zmiana ich przeznaczenia na inny cel, mogłaby się wiązać z wystąpieniem roszczeń odszkodowawczych. Bez znaczenia jest przy tym czas uchwalenia obowiązujących planów miejscowych (przed powołaniem Wód Polskich czy opracowaniem aktualnych map zagrożenia powodziowego). Na terenach tych obowiązujące prawo lokalne dopuszcza bowiem lokalizację zabudowy i odebranie tego prawa, może wiązać się z koniecznością wypłaty odszkodowań.

Biorąc pod uwagę powyższe, sporządzając projekt planu ogólnego gminy Sułów dążono do wykluczenia możliwości lokalizacji nowej zabudowy w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – zarówno tej przeznaczonej do stałego lub czasowego przebywania ludzi, jak i ograniczenia możliwości takiego zagospodarowania na tych obszarach, które mogłoby stwarzać zagrożenie dla środowiska i zwiększyć ryzyko powodziowe na terenach sąsiednich. Niemniej, biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenów i ustalenia obowiązujących planów miejscowych, nie można było tego założenia zrealizować w pełni.

Jak wspomniano już wcześniej rzeki Wieprz i Pór nie posiadają na obszarze gminy Sułów wałów przeciwpowodziowych, do których miałyby zastosowanie przepisy art. 176 ustawy *Prawo wodne*. Wałów takich nie zidentyfikowano również w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru gminy Sułów (w pasie 50 m).

4.5. Znajdujące się na obszarze gminy obszary gruntów zmeliorowanych.

Według rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. *w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalenia obszaru, na którym urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1165) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie prowadzi tzw. ewidencję melioracji

wodnych, tj. ewidencję urządzeń wodnych i zmeliorowanych gruntów. Według §2 ust. 3 ww. rozporządzenia „*zmeliorowane grunty są wprowadzane do ewidencji melioracji wodnych jako suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ*”.

Materiałami dotyczącymi melioracji wodnych dysponują zarządy zlewni. Gmina Sułów leży w zasięgu terenów administrowanych przez Zarząd Zlewni w Zamościu. Wójt Gminy Sułów zwrócił się do tego organu o udostępnienie materiałów dotyczących melioracji wodnych na potrzeby projektu planu ogólnego gminy. Zarząd Zlewni w Zamościu nie odpowiedział na wniosek o przekazanie stosownych materiałów.

Wobec powyższego, przy formułowaniu ustaleń projektu planu ogólnego gminy Sułów nie było możliwości uwzględnienia wprost obszarów gruntów zmeliorowanych. Niemniej, należy przyjąć, że ustalenia przedmiotowego projektu pośrednio biorą pod uwagę omawiane uwarunkowanie, gdyż z profilach funkcjonalnych większości z wyznaczonych stref planistycznych zawarto „teren wód”. Pozwoli to, w miarę potrzeby, na wyznaczenie takich terenów na etapie sporządzania planów miejscowych. Ponadto w przedmiotowym projekcie ograniczono wprowadzanie nowej zabudowy na tereny otwarte, przez co również – pośrednio – zapewniono ochronę obszarów gruntów zmeliorowanych.

4.6. Znajdujące się na obszarze gminy tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

Zgodnie z art. 3 pkt 32a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.) pod pojęciem „ruchy masowe ziemi” rozumie się „*powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spływanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby*”.

Zgodnie z danymi z Systemu Osłony Przeciwsuwiskowej, prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, na obszarze gminy Sułów nie występują osuwiska. Nie ma tu również terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

4.7. Znajdujące się na obszarze gminy strefy ochronne ujęć wody.

Na obszarze gminy Sułów funkcjonuje jedno ujęcie wód podziemnych – w obrębie Sąsiadka. Z ujęcia tego woda dostarczana jest do wszystkich odbiorów w gminie. Dla omawianego ujęcia wód podziemnych ustanowiono strefę ochronną, obejmującą wyłącznie tereny ochrony bezpośredniej - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo*

wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.). Zasięg tej strefy wskazano na rysunku stanowiącym załącznik do niniejszego uzasadnienia.

W projekcie planu ogólnego gminy Sułów dla terenu, na którym znajduje się ww. ujęcie wód podziemnych wyznaczono strefę infrastrukturalną (o symbolu „7SI”). Natomiast w zasięgu terenów, na których ustanowiono strefę ochronną wokół tego ujęcia, w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefę infrastrukturalną (o symbolu „7SI”) oraz fragmenty strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (o symbolu „351SZ”) i stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (oznaczonych symbolami „223SJ” i „224SJ”). W profilu funkcjonalnym każdej z tych stref znajduje się m.in. teren infrastruktury technicznej, zatem na etapie zmiany obowiązującego planu miejscowego, możliwe będzie uwzględnienie terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych.

4.8. Znajdujące się na obszarze gminy obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.) „zapewnieniu odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych” służy ustanowienie m.in. „obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych”. Obszary te ustanawiane są w drodze aktu prawa miejscowego przez Wojewodę, na wniosek Wód Polskich (art. 141 ust. 1 ww. ustawy *Prawo wodne*).

Dotychczas na obszarze gminy Sułów nie ustanowiono żadnego obszaru ochronnego zbiorników wód śródlądowych.

Warto dodać, że w zasięgu gminy udokumentowano dwa Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tj. GZWP nr 406 „Niecka lubelska (Lubin)” i GZWP nr 407 „Niecka lubelska (Chełm-Zamość)”. Dla takich „form” dotychczas ustanowiono w Polsce kilka z ww. obszarów ochronnych. Ale nie dotyczy to ww. GZWP.

4.9. Znajdujące się na obszarze gminy tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi. Znajdujące się na obszarze gminy udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Według danych z Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych „MIDAS” (prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy) oraz

„Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.12.2024 r.” w granicach gminy Sułów dotychczas udokumentowano jedno złóż kopaliny, tj. złóż piasków i żwirów „Kulików”. Złóż to, o powierzchni około 3,2250 ha, nie jest obecnie eksploatowane – wydobywania kopaliny zaniechano (była ona prowadzona w latach 1997-1988). Według karty informacyjnej tego złóża PIG-PIB (wg stanu na koniec 2024 r.) brak zasobów geologicznych i przemysłowych dla tego złóża. Jest zatem prawdopodobne, iż złóż to zostanie wykreślone w przyszłości z bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce.

W zasięgu gminy Sułów nie ustanowiono zatem: terenów górniczych, obszarów górniczych ani filarów ochronnych. Bytów takich nie ustanowiono również w bezpośrednim ani bliskim sąsiedztwie obszaru gminy Sułów.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu ogólnego gminy Sułów uwzględniono ww. złóż wyznaczając na jego przeważającej części strefę otwartą, co zabezpiecza teren, na którym udokumentowano przeważającą część tego złóż przed wprowadzeniem zainwestowania, które uniemożliwiłoby jego dalszą eksploatację w przyszłości - jeśli zajdzie taka potrzeba i jego zasoby zostaną na nowo udokumentowane.

Jednocześnie jednak na niewielkich fragmentach ww. złóża w projekcie planu ogólnego gminy Sułów wyznaczono także strefy zieleni i rekreacji oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co wynika z uwzględnienia ustaleń obowiązującego planu miejscowego i przyjętej polityki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, a także faktycznego zagospodarowania terenów (kąpielisko Złote Piaski, zabudowa rekreacyjna na i w sąsiedztwie udokumentowanego złóża, w tym stacja koła łowieckiego i wieża widokowa). Brak uwzględnienia w projekcie planu ogólnego gminy ustaleń obowiązującego planu miejscowego, w tym w zakresie terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mógłby wiązać się – w przypadku zmiany obowiązującego planu miejscowego – z koniecznością wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości. Ponadto w zasięgu omawianych terenów już przesądzono o ich przeznaczeniu, a tym samym o braku w ich zasięgu możliwości dalszej potencjalnej eksploatacji udokumentowanego złóża. Projekt planu ogólnego jedynie uwzględnia w tym zakresie ustalenia obowiązującego planu miejscowego.

Należy także zwrócić uwagę, że możliwości wydobywania kopaliny ze złóża „Kulików” są ograniczone ze względu na brak udokumentowania jego aktualnych zasobów (co prawdopodobnie wynika z wyczerpania zasobów złóża) oraz częściowe jego zagospodarowanie na potrzeby rekreacji, a także jego położenie w zasięgu „Zalewu Nielisz”,

który pełni ważną funkcję przyrodniczą i rekreacyjną. W związku z tym wznowienie wydobywania kopaliny z tego złoża jest bardzo mało prawdopodobne.

Na obszarze gminy Sułów nie udokumentowano dotychczas kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla. Nie ma tu również podziemnych bezzbiornikowych magazyny substancji.

4.10. Znajdujące się na obszarze gminy obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Na obszarze gminy Sułów nie wyznaczono obszaru uzdrowiska, obszaru ochrony uzdrowiskowej, ani ich stref ochronnych. Brak jest też uwarunkowań dla powstania i rozwoju funkcji uzdrowiskowych.

4.11. Znajdujące się na obszarze gminy zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Według ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formami ochrony zabytków są:

- 1) wpis do rejestru zabytków,
- 2) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa,
- 3) uznanie za pomnik historii,
- 4) utworzenie parku kulturowego,
- 5) ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Spośród powyższych form ochrony zabytków na obszarze gminy Sułów zidentyfikowano zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki, których ochronę ustalono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – są to głównie zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Na przedmiotowym obszarze nie ma pozostałych z form ochrony zabytków, tj. nie zidentyfikowano tu obiektów wpisanych na Listę Skarbów Dziedzictwa, ani uznanych za pomnik historii. Na obszarze gminy Sułów nie utworzono parku kulturowego.

Na przedmiotowym obszarze nie zidentyfikowano również obiektów, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.

Jak wspomniano powyżej na obszarze gminy Sułów zidentyfikowano zabytki wpisane do rejestru zabytków. Jest to 8 zabytków nieruchomych (tabela nr 1), w tym 4 pojedyncze obiekty (maneż, elektrownia wodna, kościół, dzwonnica) i 4 obszary (cmentarz, zespół szkolny, zespół pałacowo-parkowy i grodzisko).

Spośród zabytków wpisanych do rejestru zabytków z obszarów gminy Sułów najwięcej znajduje się w wsi Michalów (4). Dwa takie zabytki zidentyfikowano w miejscowości Tworzychów, a po jednym we wsiach Kitów i Sąsiadka.

Należy dodać, że do rejestru zabytków wpisuje się również zabytki ruchome, tj. rzeczy ruchome, ich część lub zespół rzeczy ruchomych, będących dziełem człowieka lub związanych z jego działalnością, stanowiących świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową (art. 3 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*). Na obszarze gminy Sułów nie ma na tyle wartościowych „bytów” ruchomych, by zostały wpisane do rejestru zabytków.

Tabela nr 1. Obiekty nieruchome z obszaru gminy Sułów wpisane do rejestru zabytków.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr wpisu do rejestru zabytków i data wpisu
1.	Kitów	Cmentarz z I wojny światowej	A/1552 z 18.02.1988
2.	Michalów	Zespół szkolny: budynek szkolny, zieleń towarzysząca zabudowie	A/345 z 20.04.1990
3.		Maneż	A/343 z 23.02.1989
4.		Elektrownia wodna	A/344 z 28.03.1988
5.		Zespół pałacowo-parkowy: pałac, oranżeria, dom emerytów, dom odźwiernego i park	A/316 z 10.05.1967
6.	Tworzychów	Kościół paraf pw. św. Apostołów Piotra i Pawła	A/1514 z 31.03.1987
7.		Dzwonnica w zespole kościoła paraf	A/1514 z 31.03.1987
8.	Sąsiadka	Grodzisko w granicach wałów	C/85

Poza zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków na obszarze gminy Sułów, o czym wspomniano już na początku niniejszego podrozdziału, znajdują się zabytki ujęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków. Przez ewidencję zabytków rozumie się ewidencję, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*. W ewidencji zabytków, zgodnie z art. 22 ust. 5 ww. ustawy, powinny być ujęte zabytki nieruchome wpisane do rejestru, inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także inne zabytki nieruchome wyznaczone przez wójta w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Dotychczas z obszaru gminy Sułów do gminnej ewidencji zabytków (przyjętej Zarządzeniem Nr 160/O/2016 Wójta Gminy Sułów z dnia 26 września 2016 r.) wpisano łącznie 302 obiekty i obszary, w tym 239 zabytków archeologicznych (tabele nr 2 i 3).

Większość z zabytków - innych niż archeologiczne - widniejących w ewidencji stanowią domy/budynki o różnej funkcji, a także kapliczki (łącznie około 38% wszystkich niearcheologicznych zabytków z obszaru gminy Sułów ujętych w ewidencji zabytków). Stosunkowo licznie występują także stajnie (8% ogółu zabytków „ewidencyjnych”). Mniej licznie występują: cmentarze, maneże w zespołach, ogrodzenia (po 3% ogółu omawianych zabytków).

Najwięcej z obiektów niearcheologicznych umieszczonych w ewidencji zabytków, bo około 67% ogółu, znajduje się w miejscowości Michałów (42 zabytki). Następne w kolejności, pod względem liczby znajdujących się na ich terenie ww. obiektów, są wsie: Tworczów (6), Sułowiec (4), Kitów (3), Deszkowice Pierwsze, Sąsiadka i Sułów (po 2). Pojedyncze obiekty ujęte w ewidencji zabytków (poza archeologicznymi) znajdują się we wsiach: Sułów-Kolonia i Żrebce.

Tabela nr 2. Zabytki nieruchome, w wyjątkiem archeologicznych, z obszaru gminy Sułów ujęte w ewidencji zabytków.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres
1.	Deszkowice Pierwsze	Kapliczka przydrożna - krzyż żeliwny na postumencie	Deszkowice Pierwsze dz. 683 droga
2.		Zespół folwarczny - obora	Deszkowice Pierwsze nr 219, 220, 220a nr dz 782 (droga), 783/13, 78315, 78316, 78317, 783/9, 783/10, 78313 droga

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres
3.	Kitów	Mogiła zbiorowa pomordowanych	Kitów nr dz. 122
4.		Cmentarz wojenny	Kitów nr dz. 57
5.		Kapliczka murowana	Kitów nr dz. 504
6.	Michalów	Zespół pałacowo parkowy	Michalów
7.		Pałac w zespole pałacowo - parkowym	Michalów, ul. Parkowa 147
8.		Oranżeria w zespole pałacowo - parkowym	Michalów, ul. Parkowa 147
9.		Dom Emerytów w zespole pałacowo - parkowym	Michalów, ul. Parkowa 8
10.		Dom odźwiernego w zespole pałacowo- parkowym	Michalów, ul. Parkowa
11.		Park w zespole pałacowo - parkowym	Michalów
12.		Okólnik gospodarczy w zespole pałacowo parkowym	Michalów, ul. Parkowa 4
13.		Stajnia, wozownia w zespole pałacowo -parkowym	Michalów, ul. Parkowa 4
14.		Dom frotera w zespole pałacowo - parkowym	Michalów, ul. Parkowa 2
15.		Dom ogrodnika w zespole pałacowo - parkowym	Michalów, ul. Parkowa 7
16.		Ogród za murem w zespole pałacowo - parkowym	Michalów
17.		Dom odźwiernego (bodaczowski) w zespole	Michalów, ul. Parkowa 1
18.		Maneż w zespole pałacowo - parkowym	Michalów, ul. Parkowa
19.		Pralnia i dom praczki w zespole pałacowo - parkowym	Michalów, ul. Parkowa 5
20.		Stolarnia w zespole pałacowo - parkowym	Michalów, ul. Pałkowa 6
21.		Ujęcie wody w zespole pałacowo - parkowym	Michalów, ul. Parkowa

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres
22.		Domek strzelca w zespole pałacowo - parkowym	Michalów, ul. Parkowa
23.		Zamojski domek bramny w zespole pałacowo - parkowym	Michalów, ul. Parkowa 7
24.		Budynek mieszkalny w zespole pałacowo - parkowym	Michalów, ul. Parkowa 3
25.		Ogrodzenie z bramą w zespole pałacowo - parkowym	Michalów, ul. Parkowa
26.		Ogrodzenie z bramą w zespole pałacowo - parkowym	Michalów, ul. Parkowa
27.		Zespół folwarczny	Michalów, ul. Osiedlowa - Zielona
28.		Budynek magazynowy w zespole folwarcznym	Michalów, ul. Osiedlowa nr dz. 116/2
29.		Stajnia w zespole folwarcznym	Michalów, ul. Osiedlowa nr dz. 116/2
30.		Stajnia w zespole folwarcznym	Michalów, ul. Osiedlowa nr dz- 116/3
31.		Maneż w zespole folwarcznym	Michalów, ul. Osiedlowa
32.		Stajnia w zespole folwarcznym	Michalów, ul. Osiedlowa nr dz. 116/3
33.		Spichlerz w zespole folwarcznym	Michalów, ul. Osiedlowa nr dz. 116/3
34.		Stajnia w zespole folwarcznym	Michalów, ul. Osiedlowa nr dz. 116/3
35.		stodoła w zespole folwarcznym	Michalów, ul. Osiedlowa nr dz. 116/3
36.		Kuźnia stelmacharnia w zespole folwarcznym	Michalów, ul. Osiedlowa nr dz 119/2
37.		Dom wielorodzinny w zespole folwarcznym	Michalów, ul. Osiedlowa nr 5 nr dz. 105
38.		Dom wielorodzinny w zespole folwarcznym	Michalów, ul. Osiedlowa nr 6A nr dz 105
39.		Dom wielorodzinny w zespole folwarcznym	Michalów, ul. Osiedlowa nr dz. 123

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres
40.		Parownik w zespole folwarcznym	Michałów, ul. Osiedlowa nr dz. 105
41.		Dom koniuszego w zespole folwarcznym	Michałów, ul. Osiedlowa nr dz. 121
42.		Budynek mieszkalny w zespole folwarcznym	Michałów, ul. Osiedlowa nr dz. 51
43.		Szkoła w zespole folwarcznym	Michałów, ul. Zielona 2
44.		Młyn zbożowy w zespole folwarcznym	Michałów, ul. Zielona 4 nr dz. 16
45.		Elektrownia wodna w zespole folwarcznym	Michałów, ul. Zielona 6 nr dz. 1 5/2
46.		Kapliczka - krzyż żelazny na postumencie	Michałów, ul. Zielona nr 16 nr dz. 1513
47.		Kapliczka - figurka Chrystusa	Michałów, ul. Chmielna nr 4 dz. 396
48.	Sąsiadka	Kapliczka przydrożna - figura Chrystusa	Sąsiadka nr dz. 2634
49.		Kapliczka przydrożna - krzyż żelazny	Sąsiadka nr dz. 2634
50.	Sułów	Kapliczka przydrożna - krzyż żel na postumencie	Sułów nr 62 nr dz. 467
51.		Dom, ob. Urząd Gminy	Sułów nr 63 nr dz. 49211
52.	Sułów-Kolonia	Kapliczka przydrożna - krzyż kamienny	Sułów-Kolonia nr dz. 354
53.	Sułowiec	Kapliczka przydrożna - figura MB	Sułowiec nr dz. 1110/2
54.		Cmentarz wojenny z I wojny	Sułowiec nr dz. 91
55.		Zespół folwarczny	Sułowiec nr 127 nr dz.1377
56.		Obora w zespole folwarcznym	Sułowiec nr 127 nr dz.1377
57.	Tworyczów	Cmentarz rzymsko - katolicki	Tworyczów nr dz. 527, 52811
58.		Zespół kościoła parafialnego p.w. w. Piotra i Pawła	Tworyczów, nr dz. 552
59.		Kościół w zespole kościoła parafialnego pw. św. Piotra i Pawła	Tworyczów, nr dz. 552

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres
60.		Dzwonnica w zespole kościoła parafialnego p.w. św. Piotra i Pawła	Tworyczów, nr dz. 552
61.		Kapliczka w zespole kościoła paraf. p.w.- św. Piotra i Pawła	Tworyczów, nr dz. 552
62.		Kapliczka figura z krzyżem	Tworyczów nr 21 nr dz 930
63.	Żrebce	Kapliczka przydrożna — krzyż żel. na postumencie	Żrebce nr dz. 1372 droga

Nasycenie obszaru gminy Sułów zabytkami archeologicznymi nie jest duże, co może wynikać z pierwotnego wysokiego stopnia lesistości dzisiejszego obszaru gminy oraz utrudnionego dostępu do wody (rzek) i żyznych gleb. Omawiane zabytki występują na pięciu obszarach AZP: 88-84, 88-85, 88-86, 87-84, 87-85. Zabytki te odnaleziono w rejonie miejscowości: Kitów (58), Tworyczów (41), Sasiadka (30), Sułowiec (19), Deszkowice Drugie (16), Sułów (15), Sułówek (13), Żrebce (12), Michałów (11), Deszkowice Pierwsze (9), Rozłopy-Kolonia (7), Sułów-Kolonia (5) i Kawęczyn-Kolonia (2). Ponadto jedno ze stanowisk archeologicznych zidentyfikowano na styku Kolonii Rozłopy i Kulikowa. Zatem największe skupisko zabytków archeologicznych występuje wzdłuż doliny rzeki Por oraz jej prawego dopływu - Gorajki.

Tabela nr 3. Zabytki archeologiczne z obszaru gminy Sułów ujęte w ewidencji zabytków.

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Numer stanowiska na obszarze
1.	Deszkowice Pierwsze	88-85	2
2.			3
3.			4
4.			5
5.			6
6.			7
7.			8
8.			10
9.			11
10.	Deszkowice Drugie	88-86	1
11.			16
12.			17
13.			17
14.			19
15.			20
16.			21
17.			22

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Numer stanowiska na obszarze
18.			23
19.			24
20.			25
21.			26
22.			27
23.			28
24.			29
25.			30
26.	Kawęczyn- Kolonia	87-84	103
27.			104
28.	Kitów	87-85	6
29.			7
30.			8
31.			9
32.			10
33.			11
34.			12
35.			13
36.			14
37.			15
38.			16
39.			17
40.			18
41.			19
42.			20
43.			21
44.			22
45.			23
46.			24
47.			25
48.			26
49.			27
50.			28
51.			29
52.			30
53.			31
54.			32
55.			33
56.			34
57.			35
58.			36
59.			37
60.			38
61.			39
62.			40
63.			41
64.			42
65.			43
66.			44
67.			45
68.			46

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Numer stanowiska na obszarze
69.			47
70.			48
71.			49
72.			50
73.			116
74.			117
75.			118
76.			119
77.			120
78.			121
79.			122
80.			123
81.			124
82.			125
83.			126
84.		88-85	18
85.			19
86.	Michałów	88-85	9
87.		88-86	5
88.			7
89.			8
90.			9
91.			10
92.			11
93.			12
94.			13
95.			14
96.			15
97.	Rozłopy- Kolonia	87-85	113
98.			114
99.			115
100.		88-85	12
101.			13
102.			14
103.			15
104.	Rozłopy- Kolonia / Kulikow	88-85	16
105.	Sąsiadka	88-84	1
106.			60
107.			61
108.			62
109.			63
110.			64
111.			65
112.			66
113.			67
114.			68
115.			69
116.			70
117.			71

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Numer stanowiska na obszarze
118.			72
119.			73
120.			74
121.			75
122.			76
123.			77
124.			78
125.			79
126.			80
127.			81
128.			101
129.		88-85	20
130.			21
131.			22
132.			23
133.			24
134.			25
135.	Sułów	87-85	2
136.			100
137.			101
138.			102
139.			103
140.			104
141.			105
142.			106
143.			107
144.			108
145.			109
146.			110
147.			111
148.			112
149.		88-85	17
150.	Sułówek	87-85	127
151.			128
152.			129
153.			130
154.			131
155.			132
156.			133
157.			134
158.			135
159.			136
160.			137
161.			138
162.			139
163.	Sułowiec	87-84	90
164.			91
165.			92
166.			93
167.			94
168.			95

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Numer stanowiska na obszarze
169.			96
170.			97
171.			98
172.			99
173.			100
174.			101
175.			102
176.		87-85	90
177.			91
178.			92
179.			93
180.			94
181.			102
182.	Sułów-Kolonia	87-85	95
183.			96
184.			97
185.			98
186.			99
187.	Tworyczów	87-85	51
188.			52
189.			53
190.			54
191.			55
192.			56
193.			57
194.			58
195.			59
196.			60
197.			61
198.			62
199.			63
200.			64
201.			65
202.			66
203.			67
204.			68
205.			69
206.			70
207.			71
208.			72
209.			73
210.			74
211.			75
212.			76
213.			77
214.			78
215.			79
216.			80
217.			81
218.			82
219.			83

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Numer stanowiska na obszarze
220.			84
221.			85
222.			86
223.			87
224.			88
225.			89
226.		87-84	105
227.			106
228.	Żrebce	88-85	26
229.			27
230.			28
231.			29
232.			30
233.			31
234.			32
235.			33
236.			34
237.			35
238.			36
239.			37

W kontekście uwzględnienia zabytków, zarówno tych wpisanych do rejestru zabytków, jak i ujętych w ewidencjach zabytków, warto podkreślić, że ustalenia planu ogólnego są – wg założeń ustawodawcy – dość ogólne i odnoszą się tylko do kilku „bytów”, tj.:

- muszą zawierać strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne (wg art. 13a ust. 4 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*);
- mogą określać obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej (wg art. 13a ust. 4 pkt 2 ww. ustawy).

Zatem możliwości ochrony zabytków w planie ogólnym ograniczają się zasadniczo do wskazania dla nich strefy planistycznej i ustalenia wskaźników/parametrów, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ww. ustawy. Wg założeń ustawowych w zakresie i formie (wyłącznie graficznej, bez części tekstowej) nie ma innych „narzędzi” uwzględnienia zabytków w planie ogólnym gminy.

W związku z powyższym w projekcie planu ogólnego gminy Sułów w zasięgu terenów, na których zidentyfikowano obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki ujęte w ewidencji zabytków, wyznaczono generalnie strefy, których profil funkcjonalny „wpisuje się” w obecny sposób zagospodarowania terenów lub określony w obowiązujących planach miejscowych - co, jak wspomniano powyżej - stanowi formę ochrony zabytków. Uznano bowiem, że utrzymanie obecnego sposobu/kierunku zagospodarowania terenów, na których zidentyfikowano zabytki pozwoli na właściwą ich ochronę. Ponadto ustalając

w poszczególnych strefach wskaźniki/parametry uwzględniono gabaryty zabytkowych budynków czy potrzebę zabezpieczenia terenów, na których się znajdują i ich otoczenia przed wprowadzaniem nowej zabudowy dysharmonizującej z obiektami zabytkowymi (pod względem wysokości). Ponadto ograniczono wyznaczanie stref planistycznych, w których przewiduje się możliwość lokalizacji nowej zabudowy na terenach położonych w zasięgu: stanowisk archeologicznych, zabytkowych obszarów, objętych ochroną konserwatorską lub w sąsiedztwie zabytkowych obiektów i obszarów, objętych ochroną konserwatorską. Wykorzystano zatem dostępne w planie ogólnym „narzędzie” ochrony zabytków.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu ogólnego gminy Sułów obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków znajdują się w zasięgu wybranych stref: wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), usługowej (SU), stref zieleni i rekreacji (SN), produkcji rolniczej (SR), infrastrukturalnej (SI), komunikacyjnej (SK), cmentarzy (SC) i otwartej (SO).

Natomiast obiekty i obszary, z wyjątkiem archeologicznych, ujęte w ewidencji zabytków znajdują się w zasięgu wyznaczonych w przedmiotowym projekcie planu ogólnego gminy fragmentów stref: wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), usługowych (SU), komunikacyjnych (SK), zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC), otwartych (SO), infrastrukturalnej (SI) oraz strefy produkcji rolniczej (SR).

Zaś zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków w projekcie planu ogólnego gminy Sułów znajdują się w zasięgu stref: otwartych (SO), wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), zieleni i rekreacji (SN), a także w zasięgu strefy komunikacyjnej (SK) i strefy infrastrukturalnej (SI).

Lokalizację zabytków na tle poszczególnych stref planistycznych wskazano w części graficznej uzasadnienia do projektu planu ogólnego gminy Sułów.

4.12. Znajdujące się na obszarze gminy obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Na obszarze gminy Sułów nie występują pomniki zagłady, które wymagałyby ustanowienia obszarów i ich stref ochronnych.

4.13. Znajdujące się na obszarze gminy tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Na obszarze gminy Sułów nie ustanowiono terenów zamkniętych ani ich stref ochronnych.

4.14. Znajdujące się na obszarze gminy obszary ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.) obszary ograniczonego użytkowania tworzy się „*dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej*”, jeśli „*z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu*” (art. 135 ust. 1 ww. ustawy). Obszary ograniczonego użytkowania tworzy sejmik lub rada powiatu, w drodze uchwały. Dotychczas Rada Powiatu Zamojskiego ani Sejmik Województwa Lubelskiego nie ustanowiły – w drodze uchwał – żadnego obszaru ograniczonego użytkowania na obszarze gminy Sułów ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

4.15. Znajdujące się na obszarze gminy obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Dotychczas, tj. do reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego, której zasadnicze rozwiązania weszły w życie we wrześniu 2023 r., obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji wskazywało się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przy czym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sułów (przyjętym uchwałą Nr XLIV/270/2022 Rady Gminy Sułów z dnia 25 listopada 2022 r.) nie wskazano – w zasięgu gminy Sułów - obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji ani remediacji.

Obszary wymagające remediacji to obszary gruntów zanieczyszczonych, które należy przywrócić (w ramach zabiegów remediacyjnych) do takiego stanu, aby nie zagrażały one środowisku. Rejestr takich obszarów (rejestr historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi i rejestr szkód w środowisku) prowadzi Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska (GDOŚ). Według danych udostępnionych w Geoserwisie GDOŚ na obszarze gminy Sułów nie ma obszarów o historycznie zanieczyszczonej powierzchni ziemi. W związku z tym nie ma tu także obszarów wymagających remediacji.

4.16. Znajdujące się na obszarze gminy obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) „obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240), niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany”, w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z negatywnych zjawisk wskazanych w art. 9 ust. 1 ww. ustawy. Obszar zdegradowany wyznacza rada gminy/miejska, w drodze uchwały (art. 8 ustawy o rewitalizacji). Natomiast „obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk (...), na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji” (art. 10 ust. 1 ww. ustawy).

Rada Gminy Sułów dnia 28 września 2023 r. przyjęła uchwałę Nr LV/344/2023 ws prawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, a uchwałą Nr XV/110/2025 z dnia 20 maja 2025 r. przyjęła „Gminny Program Rewitalizacji Gminy Sułów na lata 2025-2030”.

W pierwszej z ww. uchwał na obszarze gminy Sułów wyznaczono obszarów zdegradowanych – w obrębach Sułowiec, Sąsiadka, Sułów, Rozłopy, Deszkowice Drugie i Michalów, a także 3 obszary rewitalizacji - w obrębach: Sułów, Sąsiadka i Rozłopy (zasięgi wszystkich tych obszarów wskazano na części graficznej uzasadnienia do projektu planu ogólnego gminy Sułów).

Natomiast w „Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Sułów na lata 2025-2030” sformułowano wizję oraz cele rewitalizacji. Wyznaczono kierunki działań oraz sformułowano ramy 17 przedsięwzięć rewitalizacyjnych”. Przy czym kierunki tych działań ukierunkowane są na „rozwiązywaniu problemów społecznych i podnoszeniu jakości życia mieszkańców”. Dlatego w przedmiotowym programie „zdecydowano się wyznaczyć jedynie trzy cele strategiczne tak by maksymalnie skupić się na podejmowaniu działań kluczowych dla wyprowadzenia podobszarów ze stanu kryzysowego”. Cele te to:

- „wzmocnienie kapitału społecznego poprzez podniesienie dostępności do szerokiej gamy usług społecznych”;

- „zrównoważony rozwój gospodarczy z jednoczesną dbałością o zachowanie walorów środowiskowych i historycznych”;
- „rozwój przestrzenno-funkcjonalny i poprawa bezpieczeństwa publicznego”.

W projekcie planu ogólnego gminy Sułów uwzględniono – w zakresie możliwym dla tego aktu planowania przestrzennego - obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, wyznaczając w ich zasięgu zasadniczo strefy, które adaptują faktyczne sposoby zagospodarowania terenów lub określone w obowiązujących planach miejscowych. Jednocześnie ze względu na wielofunkcyjność stref planistycznych, dano możliwość zmiany przeznaczenia terenów (w ramach profilu funkcjonalnego danej strefy planistycznej), w tym w ramach procesu rewitalizacji, jeśli zajdzie taka potrzeba.

4.17. Znajdujące się na obszarze gminy obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Według ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.) przez „aglomerację” rozumie się „*miasto lub kilka miast o wspólnych granicach administracyjnych*” (art. 3 pkt 1 ww. ustawy). Gmina Sułów wg tej definicji nie stanowi aglomeracji. Należy ją zatem – w kontekście obszaru cichego – rozpatrywać jako obszar poza aglomeracją.

Zgodnie z art. 3 ust. 10b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* „obszar cichym poza aglomeracją” „*to obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej*”. Obszar ten może zostać poddany prawnej ochronie na podstawie art. 118b ww. ustawy przez radę powiatu - w drodze uchwały, w której uwzględnia się szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podaje wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie. Dotychczas (wg stanu na dzień 2 czerwca 2026 r.) Rada Powiatu Zamojskiego nie ustanowiła obszaru cichego poza aglomeracją w zasięgu gminy Sułów.

4.18. Znajdujące się na obszarze gminy grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.

Na obszarze gminy Sułów grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III zajmują znaczne połacie, tworząc zwarte i stosunkowo rozległe enklawy. Rozciągają się one na obszarze całej gminy, z wyjątkiem jej części północno-wschodniej (w rejonie „Zalewu Nielisz” i Lasu pod Rudą) i południowo-wschodniej (w zasięgu Parku w Klemensowie) oraz w dolinie Starej

Gorajki. Przeważająca część z tych gruntów wykorzystywana jest rolniczo, ale część została już zagospodarowana w inny sposób, w tym zabudowana (zabudową o różnych funkcjach), w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych.

W projekcie planu ogólnego gminy Sułów na przeważającej części użytków rolnych klas I-III wyznaczono strefy otwarte. Pozwoli to na dalsze użytkowanie rolnicze tych najcenniejszych, pod względem możliwości gospodarczego wykorzystania, gleb. Niemniej biorąc pod uwagę stosunkowo dużą powierzchnię połąci tych gleb i ich rozmieszczenia na obszarze całej gminy, a także fakt, iż część z nich została już zagospodarowana w inny sposób niż rolniczy lub posiada zgodę na takie odmienne zagospodarowanie (na mocy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) w zasięgu części z użytków rolnych klas I-III w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy, które w profilach funkcjonalnych zawierają tereny inne niż rolnicze. Są to strefy: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługowe, gospodarcze, cmentarzy, infrastrukturalne oraz strefy zieleni i rekreacji.

Ponadto dopuszczono możliwość innego niż rolnicze zagospodarowania tych gruntów na nowych terenach – w zasięgu niektórych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, uwzględniając część z wniosków złożonych do projektu planu ogólnego. Zadbano przy tym o to, aby nowe tereny w ww. strefach stanowiły dopełnienie terenów już zagospodarowanych w sposób inny niż rolniczy – wyznaczono je bowiem w ramach powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy (o czym mowa szerzej w rozdziale 2 niniejszego uzasadnienia). Tym samym umożliwiono rozwój funkcjonalno-przestrzenny gminy, poprzez stworzenie rezerwy budowlanej (uwzględniającej wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę), nie naruszając przy tym zasad racjonalnego gospodarowania gruntami.

Użytki leśne w granicach gminy Sułów zidentyfikowano w jej: zachodniej, południowo-zachodniej i wschodniej części. Przy czym większe, zwarte enklawy leśne znajdują się głównie we wschodniej i południowo-zachodniej części gminy. W zasięgu niemal wszystkich lasów na obszarze gminy Sułów w projekcie planu ogólnego wyznaczono głównie strefy otwarte lub strefy zieleni i rekreacji. Tym samym uwzględniono sposób zagospodarowania użytków leśnych i jednocześnie znacząco ograniczono możliwość wprowadzenia na nich zainwestowania, które mogłoby znacząco negatywnie wpłynąć na te lasy.

Jak wspomniano powyżej strefy otwarte lub strefy zieleni i rekreacji w omawianym projekcie planu ogólnego obejmują niemal wszystkie ze zidentyfikowanych użytków leśnych. Wyjątki dotyczą:

- fragmentów dwóch enklaw leśnych na północ od wsi Sąsiadka, w zasięgu których wyznaczono strefę komunikacyjną (o symbolu „1SK”) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (o symbolu „38SJ”), co wynika z uwzględnienia istniejącej drogi i zabudowy mieszkaniowej;
- niewielkiej enklawy w południowej części wsi Sąsiadka, w zasięgu której wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (o symbolu „216SJ”), co wynika z uwzględnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- niewielkich fragmentów enklawy leśnej na północny zachód od wsi Rozłopy, w zasięgu których wyznaczono fragmenty stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (o symbolach „617SZ”, „618SZ” i „619SZ”), co wynika z uwzględnienia stanu faktycznego zagospodarowania tych terenów;
- niewielkiej enklawy we wsi Lipiny, w zasięgu której wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (o symbolu „297SJ”), co wynika z uwzględnienia zasięgu wyznaczonego w tej wsi obszaru uzupełnienia zabudowy;
- fragmentów dwóch lasów w północnej części wsi Michalów, w zasięgu których wyznaczono częściowo strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (o symbolach „324SJ” i „325SJ”), a także niewielkiej enklawy leśnej w północno-zachodniej części wsi Michalów gdzie wyznaczono część strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (o symbolu „535SZ”), adaptując tym samym faktyczne sposoby zagospodarowania tych terenów;
- niewielkiego fragmentu enklawy leśnej w południowej części wsi Michalów, w zasięgu której wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (oznaczoną symbolem „362SJ”), zgodnie ze stanem faktycznym zagospodarowania terenu;
- niewielkiego fragmentu użytku leśnego Parku w Klemensowie, w zasięgu której wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (o symbolu „545SZ”), co wynika z uwzględnienia stanu faktycznego zagospodarowania terenu;

- niewielkiego terenu położonego pomiędzy wsiami Michałów i Rozłopy, w zasięgu którego wyznaczono strefę usługową (o symbolu „32SU”), adaptując plany inwestycyjne gminy Sułów.

Należy podkreślić, że w profilach dodatkowych każdej z ww. stref planistycznych wskazano teren lasu, co daje możliwość zachowania takiego przeznaczenia terenów na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4.19. Znajdujące się na obszarze gminy zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej to zakłady spełniające kryteria określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. *w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej* (Dz. U. z 2016 r. poz. 138). Rejestr zakładów, których działalność może być przyczyną wystąpienia poważnej awarii, prowadzi Inspekcja Ochrony Środowiska (art. 29 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 1991 r. *o Inspekcji Ochrony Środowiska*; Dz. U. z 2024 r. poz. 425).

Według danych Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, na obszarze gminy Sułów nie ma zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (wg danych na dzień 31.12.2025 r.). Potencjalnie jednak zakłady takie mogą na obszarze gminy powstać – na terenach przeznaczonych dla zabudowy produkcyjnej i przemysłowej w obowiązujących planach miejscowych. Przy czym ewentualna lokalizacja omawianego typu zakładów będzie możliwa na ww. terenach przy uwzględnieniu przepisu zawartego w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.).

Powyższe uwarunkowania uwzględniono wyznaczając w projekcie planu ogólnego gminy Sułów strefy gospodarcze w zasięgu terenów przeznaczonych dla zabudowy produkcyjnej i przemysłowej w obowiązujących planach miejscowych. W przedmiotowym projekcie nie wskazano natomiast nowych - poza ww. - stref gospodarczych. Tym samym ograniczono potencjalną możliwość lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej do terenów, na których mogą one powstać obecnie (w oparciu o ustalenia planów miejscowych).

Należy dodać, że zakres ustaleń projektu planu ogólnego gminy jest ściśle określony i dość „wąski”. W przedmiotowym akcie planowania przestrzennego nie można wprowadzać

zakazów ani np. wyłączeń dla dopuszczenia któregoś z terenów w ramach profilu danej strefy planistycznej. Dlatego w przedmiotowym projekcie nie można wyartykułować czy na obszarze gminy Sułów przewiduje się lokalizację zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, czy też nie.

4.20. Znajdujące się na obszarze gminy obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Gmina Sułów nie ma dostępu do morza. W zasięgu gminy nie wyznaczono zatem pasa nadbrzeżnego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 marca 1991 r. *o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125, z późn. zm.).

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

Infrastruktura społeczna

Przez obiekty infrastruktury społecznej rozumie się w niniejszym uzasadnieniu: obiekty edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług publicznych, kultury i rozrywki, sportu oraz rekreacji.

Obecnie na obszarze gminy Sułów nie funkcjonuje żaden publiczny żłobek. Opiekę dla najmłodszych mieszkańców gminy zapewniona jest w ramach pobytu u dziennych opiekunów, dotowanego z programu „Aktywny Maluch 2022-2029” oraz świadczenia wypłacanego przez ZUS „aktywnie w żłobku”.

Dzieciom w wieku od 3 lat do 6 lat dedykowane są obecnie oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych (łącznie 5 oddziałów). Na terenie gminy Sułów nie funkcjonuje żadne przedszkole niepubliczne. Poniekąd dowodzi to braku potrzeby funkcjonowania takich placówek w gminie, co potwierdzają także dane GUS. Bowiem w gminie Sułów odsetek dzieci korzystających z edukacji przedszkolnej jest stosunkowo niski (według danych GUS w 2023 r. odsetek dzieci w wieku 3-6 lat objętych wychowaniem przedszkolnym w gminie wyniósł 62,7%; odsetek ten w gminach wiejskich powiatu zamojskiego wyniósł 71,5%, a w gminach wiejskich województwa lubelskiego – 76,1%).

Na obszarze gminy działają trzy szkoły podstawowe – w miejscowościach: Tworczyów, Sułów i Michalów. Szkoła w Sułowie jako jedyna placówka na terenie gminy posiada salę gimnastyczną, z której możliwość korzystania ma także młodzież z pozostałych placówek oświatowych. Przy Szkole Podstawowej w Michalowie wybudowano boisko wielofunkcyjne.

Każdej ze szkół posiada place zabaw. Na obszarze gminy nie ma placówek oświatowych oferujących nauczanie ponadpodstawowe.

Działalność kulturalna skupia się głównie w Gminnej Bibliotece Publicznej im. Feliksy Poździk w Sułowie (pod nr 143) oraz w jej dwóch filiach, tj. w Sąsiadce i w Michalowie. Działania kulturalne i sportowe organizowane są także w remizo-świetlic (położonych w poszczególnych sołectwach). W miejscowości Sąsiadka planowane jest utworzenie Centrum Usług Społecznych – poprzez modernizację budynku dawnej Zlewni Mleka, w którym ma znaleźć się m.in. obiektu muzealno-edukacyjny (izby pamięci). W ramach działań kulturalnych (i jednocześnie turystycznych) w 2023 r. podjęto działania mające na celu zagospodarowanie terenu wczesnośredniowiecznego „Grodziska Sutiejsk” w Sąsiadce.

Infrastrukturę sportowo-rekreacyjną na obszarze gminy Sułów tworzy – poza wspomnianymi powyżej obiektami przy szkołach podstawowych - siłownia zewnętrzna w Kulikowie. Miejscem służącym rekreacji – nie tylko dla mieszkańców gminy – jest także Zalew Nielisz, w tym kąpielisko z plażą i infrastrukturą towarzyszącą w Kulikowie. Obecnie infrastruktura sportowo-rekreacyjna na obszarze gminy Sułów jest więc słabo rozbudowana, ale istnieje potencjał do jej powiększenia. Dotyczy to zwłaszcza infrastruktury związanej z kolarstwem – w gminie występują dogodne warunki do uprawiania tej dyscypliny.

Infrastruktura opieki medycznej na obszarze gminy jest słabo rozbudowana. Funkcjonują tu dwie placówki ochrony zdrowia, tj. Ośrodek Zdrowia w Tworczowie i Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Ośrodek Zdrowia w Michalowie. W gminie znajdują się dwa punkty apteczne (w Tworczowie i w Sułowie). Na obszarze gminy nie ma szpitali – najbliższe z takich placówek znajdują się w Szczepieszynie oraz w Zamościu.

Za realizację zadań z zakresu pomocy społecznej na przedmiotowym obszarze odpowiedzialny jest Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Sułowie (pod nr 143). W gminie – w Rozłopach 22 – funkcjonują także Warsztaty Terapii Zajęciowej. Przy Urzędzie Gminy w Sułowie działa Gminna Komisja do Spraw Rozwiązywania Problemów Alkoholowych. W zakresie usług społecznych gmina realizuje także Centrum Usług Społecznych w Sąsiadce (w budynku dawnej szkoły podstawowej) – w placówce tej ma powstać miejsce integracji dla seniorów z całej gminą, świetlica środowiskowa i punkt opiekuna dziennego dla dzieci do lat 3.

W zakresie usług publicznych mieszkańcy gminy mogą korzystać z Urzędu Gminy w Sułowie, placówki pocztowej. W gminie znajdują się także remizy ochotniczej Straży Pożarnej (we wsiach: Deszkowice Pierwsze, Kawęczyn-Kolonia, Kitów, Kulików, Michalów, Rozłopy, Rozłopy-Kolonia, Sąsiadka, Sułowiec, Sułów, Sułówek, Tworczów i Żrebce).

Niektóre z powyższych obiektów infrastruktury społecznej leżą na dość małych terenach, wśród terenów osadniczych. Dla tych terenów w projekcie planu ogólnego gminy Sułów wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Natomiast dla obiektów zajmujących większe działki, wyznaczono strefy usługowe.

Z istniejącymi na obszarze gminy obiektami infrastruktury społecznej nie są związane szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu. Niemniej nie można w ich sąsiedztwie lokalizować przedsięwzięć generujących hałas, który mógłby spowodować przekroczenie dopuszczalnych norm na terenach usług publicznych podlegających ochronie wg przepisów odrębnych. Uwarunkowanie to uwzględniono sporządzając projekt planu ogólnego gminy Sułów - w zakresie możliwym dla tego dokumentu, tj. nie wyznaczając w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, na których znajdują się przedstawione powyżej obiekty infrastruktury społecznej nowych stref, w których mogłyby powstać nowe obiekty potencjalnie negatywnie oddziałujące na środowisko, w tym na klimat akustyczny.

Infrastruktura transportowa

Obsługa komunikacyjna gminy Sułów odbywa się siecią dróg powiatowych i gminnych. Przez obszar gminy nie prowadzi żadna droga wojewódzka, krajowa, ekspresowa ani autostrada. Przy czym odcinek drogi krajowej nr 74 wiedzie wzdłuż odcinka granicy gminy Sułów z gminą Szczepleszyn.

W związku z powyższym w obsłudze ruchu tranzytowego szczególną rolę pełni droga powiatowa nr 3011L, stanowiąca dawny odcinek drogi wojewódzkiej nr 848 (Uchwałą Nr XXVII/444/2021 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 13 września 2021 r. ta dawana droga wojewódzka na całej długości została przeklasyfikowana na drogę powiatową). Ta droga powiatowa zapewnia połączenie gminy Sułów – poprzez drogę krajową nr 74 i drogę wojewódzką nr 835 – z największymi miastami regionu, tj. z Zamościem i Lublinem.

Istotną rolę w ruchu tranzytowym pełnią także inne drogi powiatowe, w tym drogi relacji: Michałów – Radecznica, Szczepleszyn – Klemensów – Michałów – Nielisz oraz Tworczów – Zabłocie (gm. Turobin) – gm. Żółkiewka. Drogi powiatowe służą także, wraz z drogami gminnymi, do obsługi ruchu lokalnego.

Przez gminę Sułów - jej południowo-wschodni kraniec - prowadzi odcinek nieczynnej linii kolejowej, służącej niegdyś cukrowni działającej w Klemensowie (gmina Szczepleszyn).

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac

planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów w projekcie planu ogólnego w strefie komunikacyjnej mogą znajdować się - w zakresie terenów dróg - wyłącznie tereny: autostrad, dróg ekspresowych, dróg głównych ruchu przyspieszonego, dróg głównych lub – w ramach profilu dodatkowego – tereny dróg zbiorczych. Spośród prowadzących przez gminę Sułów dróg klasę zbiorczą lub wyższą posiadają niektóre drogi powiatowe. Dlatego w zasięgu terenów tych dróg w przedmiotowym projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy komunikacyjne - o symbolach „1SK” - „12SK”, „14SK” i „15SK”. Wyjątek dotyczy kilku dróg, w zasięgu których wyznaczono strefę infrastrukturalną o symbolu „1SI”. W strefie tej planowane jest poprowadzenie przesyłowej kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, do tego w pasach istniejących dróg. Ustalając strefy planistyczne w projekcie planu ogólnego szukano rozwiązania, które uwzględni istniejące drogi i jednocześnie planowaną linię elektroenergetyczną, która ma przebiegać przez obszar całej gminy Sułów, zatem będzie to inwestycja o znacznej długości. W strefie komunikacyjnej – w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego – zawierają się tereny infrastruktury technicznej, ale o powierzchni nie większej niż 5000 m², a tereny dla planowanej linii elektroenergetycznej w skali gminy mogą zająć większą powierzchnię. Dlatego w projekcie planu ogólnego gminy Sułów zdecydowano się na wyznaczenie w zasięgu omawianych terenów strefy infrastrukturalnej – nie ma w niej bowiem ograniczeń ani dla lokalizacji infrastruktury technicznej, ani dróg (w profilu funkcjonalnym - podstawowym - tej strefy zawarte są „teren infrastruktury technicznej” oraz „teren komunikacji”).

Tereny pozostałych dróg, tj. klasy niższej niż zbiorcza, nie zostały „wyróżnione” w projekcie planu ogólnego - zawierają się one w różnych strefach planistycznych (poza strefami komunikacyjnymi). Zgodnie z ww. rozporządzeniem tereny komunikacji wskazano w profilach podstawowych każdej ze stref planistycznych.

Poza siecią dróg elementem sieci komunikacyjnej na obszarze gminy Sułów jest także linia kolejowa. Dla terenu zajmowanego przez nią w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefę komunikacyjną o symbolu „13SK”.

Wyjaśnia się, że w sąsiedztwie dróg oraz linii kolejowej występują ograniczenia w dowolnym zagospodarowaniu terenów, w tym w lokalizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych. Ograniczenia te uwzględniono sporządzając projekt planu ogólnego gminy Sułów – w możliwym zakresie dla tego typu aktu planowania przestrzennego. Bowiem wyznaczone w sąsiedztwie ww. terenów strefy planistyczne w profilach funkcjonalnych zawierają tereny o różnym przeznaczeniu, w tym nie związanym z zabudową czy nie stanowiącym ograniczenia dla ruchu samochodowego i kolejowego

(np. teren zieleni urządzonej). Zagospodarowanie to będzie mogło zostać wprowadzone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w sąsiedztwie dróg oraz linii kolejowej, jeśli zajdzie taka potrzeba.

Infrastruktura techniczna

Gmina Sułów jest dość dobrze wyposażona w infrastrukturę wodociągową (według danych GUS w 2023 r. 84% mieszkańców gminy korzystało z sieci wodociągowej). Znacznie niższy jest natomiast stopień wyposażenia obszaru gminy w sieć kanalizacyjną (według danych GUS w 2023 r. tylko 9,3% mieszkańców gminy posiadało dostęp do sieci kanalizacyjnej) – sieć ta znajduje się tylko w Michalowie (przy obiektach należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Storczyk”; tu znajduje się także mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków) oraz w Sułowie (przy budynkach Urzędu Gminy i Szkoły Podstawowej w Sułowie). Mieszkańcy nieposiadający dostępu do kanalizacji korzystają z przydomowych oczyszczalni ścieków oraz ze zbiorników bezodpływowych.

Jak wspomniano już w podrozdziale 4.7. gmina Sułów zaopatrywana jest w wodę z ujęcia położonego w obrębie Sąsiadka. W zasięgu terenu, na którym znajduje się to ujęcie w projekcie planu ogólnego gminy Sułów wyznaczono strefę infrastrukturalną o symbolu „7SI”.

Dla terenu oczyszczalni ścieków w Michalowie w projekcie planu ogólnego gminy wyznaczono strefę infrastrukturalną (o symbolu „10SI”).

Władze Gminy planują rozbudowę sieci kanalizacyjnej i wodociągowej – w ramach możliwości finansowych i technicznych. Realizacja tych planów będzie możliwa w oparciu o ustalenia projektu planu ogólnego gminy Sułów, gdyż w każdej z wyznaczonych w tym projekcie stref planistycznych, w profilu podstawowym, zawarto tereny infrastruktury technicznej (o powierzchni nie większej niż 5000 m²). Dotyczy to także możliwości realizacji innych sieci infrastrukturalnych czy niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także planowanych modernizacji istniejących sieci.

Na obszarze gminy – w Michalowie – znajduje się elektrownia wodna. Na terenie, który zajmuje w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefę infrastrukturalną (o symbolu „11SI”).

Przez obszar gminy nie przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia. Podstawową siecią zasilającą poszczególne miejscowości są napowietrzne linie średniego napięcia o wartości 15 kV. W każdym sołectwie istnieją stacje transformatorowe, z których prąd dostarczany jest do poszczególnych gospodarstw przez linie niskiego napięcia (napowietrzne i kablowe). W projekcie planu ogólnego gminy Sułów w zasięgu terenów,

na których znajdują się te stacje, nie wyznaczono stref infrastrukturalnych, gdyż tereny te są stosunkowo małe (poniżej 5000 m²). Do tego leżą wśród terenów osadniczych. Tereny te „wciągnięto” zatem do innych stref wyznaczonych w przedmiotowym projekcie planu ogólnego (głównie do stref: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową). W profilach funkcjonalnych wszystkich z wyznaczonych w omawianym projekcie stref planistycznych zawarto bowiem m.in. tereny infrastruktury technicznej (o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Na terenach położonych wzdłuż sieci elektroenergetycznych (zarówno podziemnych, jak i nadziemnych) występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym w lokalizacji zabudowy. Ograniczenia te winny zostać uwzględnione na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub realizacji zagospodarowania (zwłaszcza tego związanego z zabudową czy zielenią wysoką).

Na obszarze gminy Sułów nie ma sieci gazowej, ani ciepłowniczej. Nie przewiduje się jej realizacji.

W gminie Sułów nie ma składowiska odpadów. Natomiast w miejscowości Sułów – pod nr 80 – funkcjonuje Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych. W zasięgu terenu, na którym znajduje się ten PSZOK, w projekcie planu ogólnego gminy wyznaczono strefę gospodarczą.

4.22. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzenia projektu „Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego”, ale dotychczas nie uchwalono tego dokumentu – dnia 19 marca 2025 r. rozpoczął się proces opiniowania omawianego projektu.

W związku z powyższym nie ma możliwości uwzględnienia w projekcie planu ogólnego gminy Sułów rekomendacji i wniosków zawartych w tego typu dokumencie.

W związku z powyższym Zarząd Województwa Lubelskiego nie wskazał krajobrazów priorytetowych.

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

Należy przede wszystkim wyjaśnić, że spośród podanych wyżej przepisów jedynie zapis zawarty w ust. 1 art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U

z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.) odnosi się do projektu planu ogólnego gminy. Natomiast art. 72 ust. 2 tej ustawy dotyczy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego („w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia”). Zaś art. 72 ust. 3 ww. ustawy odnosi się do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego oraz do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego („w odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - sposób zagospodarowania tych obszarów”).

Według art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* określając m.in. ustalenia planu ogólnego gminy „zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- 5a) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 6) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi”.

Powyższe wymagania „określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (...)” (art. 72 ust. 4 ww. ustawy).

Na potrzeby projektów aktów planowania przestrzennego, w tym projektu planu ogólnego gminy Sułów sporządzono - w kwietniu 2025 r. - opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Dokument ten został sporządzony w oparciu o rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w *sprawie opracowań ekofizjograficznych*. Rozporządzenie to określa zakres problematyki, jaką powinno zawierać opracowanie ekofizjograficzne. Problematyka ta nieco różni się do wymagań wskazanych w art. 72 ust. 1 ustawy *Prawo ochrony środowiska*. Dlatego ww. opracowanie ekofizjograficzne nie odnosi się do wszystkich z elementów wskazanych w ustawie *Prawo ochrony środowiska*. Wynika to przede wszystkim z faktu, że nie wszystkie z tych elementów można uwzględnić w gminnych aktach planowania przestrzennego – ze względu na ich zakres – a to do projektów tych aktów sporządza się opracowanie ekofizjograficzne. Dotyczy to np.: uwzględniania „konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej”, zapewniania „warunków klimatycznych” czy uwzględniania „innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi”. Bowiem aby zapewnić skuteczną realizację tych potrzeb, konieczne jest wdrożenie dość szczegółowych działań, których zakres znacznie wykracza poza ustalenia aktów planowania przestrzennego (np. skuteczna ochrona przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej polega na właściwym stosowaniu nawozów sztucznych, przechowywaniu tych nawozów czy gnojowicy itp.).

Biorąc pod uwagę powyższe oraz wymóg wyjaśnienia w uzasadnieniu do projektu planu ogólnego gminy sposobu uwzględnienia uwarunkowań wynikających z opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy *Prawo ochrony środowiska* wyjaśnia się, że w projekcie planu ogólnego gminy Sułów zapewniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w zakresie możliwym dla tego typu dokumentu. Bowiem w przedmiotowym projekcie:

- umożliwiono racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi i racjonalne gospodarowanie gruntami – wyznaczone w projekcie planu ogólnego gminy Sułów strefy planistyczne uwzględniają obecne sposoby zagospodarowania terenów, które w przeważającej części są zgodne z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, a na terenach, dla których przewidują się możliwość wprowadzenia nowych – względem istniejących czy wynikających z ustaleń planów miejscowych – form zagospodarowania terenów, wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono lokalne uwarunkowania ekofizjograficzne i sposób zagospodarowania terenów sąsiednich, tak

aby zapewnić zwartość istniejącego układu osadniczego, a co za tym idzie racjonalną gospodarkę gruntami;

- uwzględniono obszar występowania udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Kulików” oraz poniekąd potrzebę ewentualnej przyszłej eksploatacji tego złoża, gdyż w jego zasięgu wyznaczono - na przeważającej jego części - strefę otwartą, co zabezpiecza teren, na którym udokumentowano złożę przed wprowadzeniem zainwestowania, które uniemożliwi jego przyszłą eksploatację - jeśli zajdzie taka potrzeba. Jednocześnie jednak na niewielkich fragmentach ww. złoża w projekcie planu ogólnego gminy Sułów wyznaczono także strefy zieleni i rekreacji oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co wynika z uwzględnienia ustaleń obowiązującego planu miejscowego i przyjętej polityki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy. Należy bowiem zwrócić uwagę, że możliwości wydobywania kopaliny ze złoża „Kulików” są ograniczone ze względu na jego położenie w zasięgu „Zalewu Nielisz”, który pełni ważną funkcję przyrodniczą i rekreacyjną;
- wzięto pod uwagę potrzebę zapewniania kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy wsi, np. poprzez strefowanie funkcji terenów, tj. wyznaczone strefy planistyczne uwzględniają potrzebę segregacji przeznaczeń terenów potencjalnie konfliktowych względem siebie; w każdej ze stref zapewniono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także zieleni;
- wzięto pod uwagę potrzebę ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, a także generalne potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi, ustalając w poszczególnych strefach takie wskaźniki, o których mowa w art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, aby zapewnić z jednej strony realizację zagospodarowania przewidzianego w danej strefie planistycznej, a z drugiej strony ochronę zidentyfikowanych w niej walorów i możliwość uwzględnienia warunków klimatycznych przy projektowaniu i realizacji zagospodarowania poszczególnych terenów; poza tym ww. potrzeby uwzględniono wyznaczając strefy planistyczne, np. strefy otwarte w dolinach rzecznych.

Jednocześnie wyjaśnia się, że w projekcie planu ogólnego gminy Sułów:

- nie uwzględniano konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej, bowiem zagadnień tych nie można

uregulować w planie ogólnym gminy (ze względu na ściśle określony i dość wąski zakres ustaleń tego aktu planowania przestrzennego);

- nie uwzględniono potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom, gdyż na obszarze gminy Sułów takie zagrożenia nie występują.

Wyjaśnia się także, że w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sporządzonym na potrzeby projektu planu ogólnego gminy Sułów dokonano m.in. waloryzacji obszaru gminy dla rozwoju osadnictwa. Ze względu na różne skalę ograniczeń i obostrzeń we wprowadzaniu nowego zainwestowania osadniczego, wyróżniono trzy strefy, tj. o największych, średnich i najmniejszych ograniczeniach dla rozwoju osadnictwa. Wyniki tej waloryzacji uwzględniono wyznaczając strefy planistyczne w projekcie planu ogólnego gminy Sułów. Bowiem zgodnie z wytycznymi zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym:

- 1) nie wyznaczono stref, w których przewiduje się możliwość lokalizacji nowej zabudowy na terenach o największych ograniczeniach dla rozwoju osadnictwa, tj.: objętych formami ochrony przyrody, zagrożonych powodzią, pod wodami powierzchniowymi, w zasięgu udokumentowanego złoża piasków i żwirów ani w zasięgu większych kompleksów leśnych. Wyznaczone w zasięgu tych „bytów” strefy planistyczne, w których wskazano tereny dla zabudowy (o różnych funkcjach), uwzględniają faktyczne sposoby zagospodarowania terenów oraz/lub ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ograniczono wyznaczenie stref, w których przewiduje się możliwość lokalizacji nowej zabudowy na terenach o średnich ograniczeniach dla rozwoju osadnictwa, tj.: położonych: na większych kompleksach gleb II-III klasy bonitacyjnej, w zasięgu stref sanitarnych od cmentarzy, w zasięgu stanowisk archeologicznych, w zasięgu zabytkowych obszarów, objętych ochroną konserwatorską lub w sąsiedztwie zabytkowych obiektów i obszarów, objętych ochroną konserwatorską;
- 3) strefy, w których przewiduje się możliwość lokalizacji nowej zabudowy wyznaczono przede wszystkim w zasięgu terenów o najmniejszych ograniczeniach dla rozwoju osadnictwa (tj. nie zaliczonych do kategorii wymienionych w pkt 1 lub 2).

4.24. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sułów.

W celu sformułowania maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sułów należało przeprowadzić szereg czynności inwentaryzacyjnych, analitycznych i obliczeniowych, przyjmując z jednej strony wytyczne zawarte w obowiązujących przepisach

(ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy), a z drugiej pewne założenia wynikające z aktualnie panujących uwarunkowań społeczno-gospodarczych. Założenia te są wynikiem szczegółowych analiz przeprowadzonych dla obszaru gminy, dotyczących obecnego stanu i standardów zagospodarowania przestrzeni oraz obserwowanych w ostatnich latach w gminie zmian w zakresie zagospodarowania przestrzennego i urbanistyki. Przyjęte założenia w znacznej mierze odzwierciedlają obecnie obserwowane trendy i tendencje zmian w zakresie przekształceń urbanistycznych w gminie Sułów. W ramach części analitycznej i obliczeniowej przeprowadzono określone czynności - omówiono je poniżej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem zawartym w §3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, tj.:

$$\mathbf{ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}}$$

Wykorzystano przy tym najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną, dotyczące liczby ludności, które pochodzą z 2024 r. Ponadto, zgodnie z §3 ust. 5 ww. rozporządzenia przyjęto okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców, tj. do 2044 r. Ponadto przyjęto, że:

- **prognozowana liczba mieszkańców (M_{20})** gminy Sułów w perspektywie 20-letniej, tj. w 2044 r. wyniesie **2 883**; wielkość tą wyliczono w oparciu o dane z opracowania Głównego Urzędu Statystycznego pt. „Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060”, opublikowanego 31.07.2024 r. na oficjalnej stronie internetowej GUS. Wg tego opracowania w 2044 r. gmina Sułów będzie liczyła 2 746 mieszkańców. Wielkość tą, zgodnie z wytyczną zawartą w §3 ust. 2 ww. rozporządzenia powiększono o 5%, tj. o 137 mieszkańców. Zatem w 2044 r., przy uwzględnieniu 5% wzrostu prognozowanej liczby mieszkańców wg GUS, liczba mieszkańców gminy Sułów wyniesie 2 883;
- **łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (PUM_0)** w 2024 r. (tj. zgodnie z najnowszymi danymi GUS udostępnionymi w Banku Danych Lokalnych) **wyniosła 153 208 m²**;

- **prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) w 2044 r. wyniesie 47,9 m²**; wielkość tą wyliczono korzystając z jednego ze wzorów zawartych w §3 ust. 3 ww. rozporządzenia, tj:

$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$, gdzie:

- P_0 wg najnowszych danych GUS (z 2024 r.) wyniosło 38,3 m²/mieszkańca,
- P_{-10} w 2014 r. (tj. na 10 lat sprzed 2024 r., z którego pochodzą najnowsze dane GUS) wyniosło 33,5 m²/mieszkańca.

Zatem $P_{20} = 3 \cdot 38,3 - 2 \cdot 33,5 = 114,9 - 67,0 = 47,9$

Wyjaśnia się, że według wyliczeń z drugiego ze wzorów zawartych w §3 ust. 3 ww. rozporządzenia powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyniosła tyle samo, tj. 47,9 m².

Po uwzględnieniu powyższych założeń wyliczono, że **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sulów w perspektywie do 2044 r. byłoby ujemne i wyniosłoby -315 mieszkańców**, gdyż:

$$ZAP = 2\ 883 - (153\ 208/47,9) = 2\ 883 - 3\ 198 = -315$$

Niemniej, zgodnie z §3 ust. 9 pkt 2 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy:

„W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500”.

Jak wykazano powyżej, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sulów (liczącej w 2024 r. 4 003 mieszkańców), wyliczone wg wzoru, byłoby ujemne i wyniosłoby -315 mieszkańców. Niemniej, po uwzględnieniu przywołanego wyżej zapisu §3 ust. 9 pkt 2 ww. rozporządzenia, **przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sulów do 2044 r. wyniesie 500 mieszkańców**.

Według art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową jednorodziną/wielorodziną lub zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. **Zatem w przypadku gminy Sulów zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej mieści się w przedziale**

od 350 mieszkańców (tj. 70% wartości zapotrzebowania) do 650 mieszkańców (130% zapotrzebowania).

Po wyliczeniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oszacowano **chłonności terenów niezainwestowanych i możliwych do zabudowy** (chłonnych). Szacunków tych dokonano dla terenów:

- 1) położonych w zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy (wyznaczonych wg wytycznych z §1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w *sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy*), typując w ich zasięgu luki w istniejącej zabudowie;
- 2) przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących (wg stanu na dzień 6 maja 2025 r.) miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie (wg stan na dzień 2 czerwca 2026 r.) gmina Sułów jest w pełni pokryta planami miejscowymi. **W obowiązujących planach miejscowych niezainwestowane tereny, na których może powstać nowa zabudowa o funkcji mieszkaniowej (luki w zabudowie) wynoszą łącznie 354,83 ha** (tereny brutto). Są to głównie tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (mieszkaniowo-usługowej). Ale tereny te nie zostaną w pełni zabudowane zabudową o funkcji mieszkaniowej, co omówiono poniżej.

Poza terenami nie zabudowanymi i przeznaczonymi dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych, na obszarze gminy zidentyfikowano również łącznie 4,07 ha (brutto) terenów potencjalnie chłonnych dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej – w ramach luk w istniejącej zabudowie. Są to tereny, które leżą w zasięgu obszarów uzupełniania zabudowy i jednocześnie w planach miejscowych nie przeznaczono ich dla żadnego rodzaju zabudowy ani dla: zieleni urządzonej, lasów, wód czy infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Tereny te uznano za potencjalnie chłonne dla lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, ale założono jednocześnie, że nie zostaną one w pełni zabudowane zabudową o funkcji mieszkaniowej, co omówiono poniżej.

Zgodnie z §3 ust. 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w *sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, oszacowano w strefach:

wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).

Do szacowania chłonności terenów niezabudowanych przyjęto dane pozyskane po przystąpieniu do sporządzania projektu planu ogólnego gminy Sułów.

Chłonność terenów niezabudowanych na obszarze gminy Sułów w ww. strefach planistycznych obliczono korzystając z poniższego wzoru:

$$CH_u = CH * \acute{S}D / (MNu * MNd + MWu * MWd + ZZu * ZZd)$$

gdzie:

CH - chłonność w mpzp i OUZ razem [m²]

$\acute{S}D$ - średnia pow. użytkowa mieszkań budowanych w 20-letniej perspektywie [m²]

MNu - udział mieszkań w zabudowie jednorodzinnej w ogóle zab. mieszkaniowej

MNd - średnia pow. terenu brutto przypadająca na 1 dom w zab. mieszkaniowej jednorodzinnej [m²]

MWu - udział mieszkań w zabudowie wielorodzinnej w ogóle zab. mieszkaniowej

MWd - średnia pow. terenu brutto przypadająca na 1 mieszkanie w zab. wielorodzinnej [m²]

ZZu - udział mieszkań w zabudowie zagrodowej w ogóle zab. mieszkaniowej

ZZd - średnia pow. terenu brutto przypadająca na 1 dom w zab. zagrodowej [m²]

Obliczając chłonność terenów niezabudowanych uwzględniono poniższe założenia:

- na niezabudowanych terenach osadniczych nowa zabudowa mieszkaniowa będzie realizowane jako zabudowa: mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa zagrodowa (oczywiście bez względu na ustalenia planu ogólnego gminy możliwe będzie utrzymanie dotychczasowego przeznaczenie terenów – istniejącego faktycznie lub wskazanego w obowiązujących planach miejscowych, w tym dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej - do czasu ewentualnej zmiany planów miejscowych, gdyż te będą musiały uwzględniać ustalenia planu ogólnego gminy)
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną prognozowane proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami wyniosą 70% do 30%, tj. na niezabudowanych terenach osadniczych w ww. strefach zabudowa mieszkaniowa zajmie 70% powierzchni terenów, a 30% terenów zajmie inne zagospodarowanie (np. usługi, zielen urządzone, infrastruktura techniczna, komunikacja itp., tj. tereny wskazane w podstawowym profilu funkcjonalnym omawianych stref planistycznych);

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową prognozowane proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami wyniosą 20% do 80%, tj. na niezabudowanych terenach osadniczych w ww. strefie zabudowa mieszkaniowa zajmie 20% powierzchni terenów, a 80% terenów zajmie inne zagospodarowanie;
- na 70% terenach osadniczych nowa zabudowa mieszkaniowa będzie realizowana jako zabudowa zagrodowa, na 29% terenów jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a na 1% terenów jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- na terenach przeznaczonych w mpzp pod zabudowę mieszkaniową, a dotychczas nie zabudowanych a także w lukach w istniejącej zabudowie, zabudowa mieszkaniowa zostanie zrealizowana w 70%, tj. na 30% terenów niezabudowanych, a przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej lub możliwych dla realizacji tej zabudowy, zabudowa ta nigdy nie powstanie (wg trendów obserwowanych w Polsce i wyartykułowanych w materiałach Departamentu Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju i Technologii; ze względu np. na: niekorzystny kształt działki budowlanej lub jej niewielką powierzchnię, położenie przy drodze przenoszące duże potoki ruchu, przy obiektach usługowych/produkcyjnych emitujących negatywne oddziaływania, prowadzących przez działkę czy w jej bezpośrednim sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej, z którymi związane są ograniczenia dla lokalizacji nowej zabudowy itp.);
- na 1 budynek o funkcji mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej będzie przypadało 3000 m² powierzchni terenu osadniczego brutto – wg obowiązujących przepisów;
- na 1 budynek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie Sułów będzie przypadało 2000 m² powierzchni terenu osadniczego brutto, na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej będzie przypadało 500 m² powierzchni terenu osadniczego brutto (tj. całego terenu przeznaczonego na funkcję mieszkaniową, tj.: budynek mieszkalny, ewentualne obiekty gospodarcze, np. garaż, ogród, dojścia i dojazdy itp.) - wg tendencji obserwowanych obecnie w gminie i zakładanych do utrzymania w perspektywie niniejszego bilansu;
- średnia powierzchnia użytkowa nowo budowanych mieszkań w perspektywie do 2044 r. wyniesie 120 m² (przy przyjętym wskaźniku 47,9 m² powierzchni użytkowej mieszkania/1 mieszkańca i średniej liczbie 2,5 osób/mieszkanie).

Po uwzględnieniu powyższych założeń wyliczono, że **chłonności terenów nie zainwestowanych i możliwych do zabudowy na terenach niezabudowanych wynosi łącznie 1 511 mieszkańców**. Bowiern powierzchnia terenów chłonnych (niezabudowanych), w tym luk w zabudowie (pomniejszona odpowiednio o 30% i o 80% – wg powyższych założeń) wynosi w gminie 231,78 ha. Chłonność tych terenów dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej, przy uwzględnieniu wskazanych wcześniej założeń, tj. uwzględniając fakt, iż zostaną one zabudowane w 70% wynosi właśnie 1 511 mieszkańców. **Zatem na omawianych terenach niezabudowanych jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej dla aż 302% przyszłych mieszkańców gminy Sulów (100% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie w perspektywie do 2044 r. wynosi 500 mieszkańców).**

W związku z powyższym, uwzględniając zapis zawarty w art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w projekcie planu ogólnego gminy Sulów strefy: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) wyznaczono wyłącznie na obszarach:

- dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy (o czym mowa szerzej w rozdziale 2 niniejszego uzasadnienia),
- na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Jednocześnie w projekcie planu ogólnego gminy Sulów nie wyznaczono stref planistycznych z terenami zabudowy o funkcji mieszkaniowej na pozostałych obszarach gminy.