

# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WSCHOWA**

załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XXXV/392/13  
Rady Miejskiej we Wschowie  
z dnia 26 września 2013r.

## Zespół autorski zmiany studium z 2011 r. :

dr inż. arch. Adam Nadolny  
członek ZOIU nr Z-404

mgr Michał Dudziński  
członek ZOIU nr Z-363

## Zespół autorski zmiany studium z 2013 r. :

mgr Michał Dudziński  
członek ZOIU nr Z-363

mgr Jerzy Dudziński

# **CZEŚĆ A. WSTĘP**

## **Wschowa 2013**

## 1. WPROWADZENIE.

Niniejsze opracowanie jest zmianą dotychczas obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wschowa” przyjętego Uchwałą nr XVII/190/99 Rady Miasta i Gminy Wschowa z dnia 30 grudnia 1999 roku oraz Uchwałą Nr XLII/405/06 Rady Miasta i Gminy Wschowa z dnia 28 czerwca 2006 roku. Zakres zmian dotychczasowego Studium objął zarówno część zawierającą identyfikację uwarunkowań (głównie w wyniku aktualizacji danych statystycznych, ale także z potrzeby weryfikacji niektórych tez diagnozy), jak i część dotyczącą kierunków polityki przestrzennej. Zmieniono także układ i zakres dokumentu, stosownie do wymogów wynikających z obecnie obowiązujących przepisów (ustawy i rozporządzenia wymienionych w następnym akapicie oraz innych aktów prawa).

Przystąpienie do niniejszej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa (zwanej w dalszej części opracowania także Studium) wynikało m.in. z:

- wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.), *której tekst jednolity opublikowano w 2012 r. (t.j. dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.)* oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233),
- zmieniających się zewnętrznych uwarunkowań społeczno-gospodarczych (w tym w związku z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej),
- utworzenia powiatu wschowskiego,
- potrzeby rozbudowy układu komunikacyjnego i potrzeby doposażenia jednostek osadniczych w sieci infrastruktury technicznej.

Przy sporządzaniu Studium uwzględniono w szczególności:

- zasady określone w „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju”, ogłoszonej poprzez Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów w Monitorze Polskim (z 2001 r. Nr 26, poz. 432),
- *zasady określone w „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju 2030” przyjętej Uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (Monitor Polski z 2011 r. poz. 252),*
- ustalenia „Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego” Uchwałą Nr XXXVII/260/2005 z dnia 19 grudnia 2005 r.,

- ustalenia „Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020” Uchwała nr XXXII/319/2012 z dnia 19 listopada 2012 r.,
- ustalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego” przyjętego uchwałą Nr XXXVII/272/2002 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 2 października 2002 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 105 poz. 1279, zmienionego uchwałą Nr XXII/191/12 z 21.03.2012,
- informacje i ustalenia „Programu Ochrony Środowiska na lata 2003-2010 dla Województwa Lubuskiego” wraz z „Planem gospodarki odpadami na lata 2003-2010 dla Województwa Lubuskiego” uchwalonego uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego Nr XI/78/2003 z dnia 15 października 2003 r.,
- informacje i ustalenia „Strategii Rozwoju Transportu Województwa Lubuskiego do 2015” uchwalonej uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego Nr XVI/119/2004 z dnia 22 marca 2004 r.,
- informacje i ustalenia „Strategii rozwoju kultury Województwa Lubuskiego” uchwalonej uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego Nr XX/142/2004 z dnia 28 czerwca 2004 r.,
- informacje i ustalenia „Strategii polityki społecznej Województwa Lubuskiego” uchwalonej uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego Nr XXIX/212/2005 z dnia 25 kwietnia 2005 r.,
- informacje i ustalenia „Programu małej retencji wodnej w województwie lubuskim” uchwalonego uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego Nr XXV/245/2005 z dnia 17 października 2005 r.,
- ustalenia „Strategii sukcesu Gminy Wschowa” przyjętej Uchwałą Nr XXI/234/04 z dnia 14 września 2004 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Wschowa na lata 2004- 2013,
- informacje i ustalenia „Programu ochrony środowiska dla Gminy Wschowa” oraz „Planu gospodarki odpadami dla Gminy Wschowa” przyjętych Uchwałą Nr XXII/244/04 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 13 października 2004 r.,
- informacje i ustalenia „Planu rozwoju lokalnego Gminy Wschowa” przyjętego Uchwałą Nr XXII/243/04 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 13 października 2004 r., zmiana przyjęta Uchwałą Nr XXXIII/346/05 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 19 października 2005 r.,
- informacje i ustalenia „Lokalnego programu rewitalizacji Miasta Wschowy”, przyjętego w marcu 2005 r.,

- informacje i ustalenia „Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Wschowa na lata 2011-2018” przyjętej Uchwałą Nr IV/25/10 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 30 grudnia 2010 roku,
- „Raport o stanie gminy Wschowa” przyjęty w 2004 r.

*Prace nad kolejną zmianą studium zostały rozpoczęte po podjęciu przez Radę Miejską we Wschowie uchwały Nr XXVIII/229/08 z dnia 25 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa. Zadaniem zmiany studium jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod rozwój różnych funkcji, w tym m.in. pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową i produkcyjno – usługową oraz terenów dla lokalizacji elektrowni wiatrowych. W studium określono sposoby zagospodarowania terenów rolnych w obszarze administracyjnym miasta, jako następstwo wejścia w życie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2008 Nr 237 poz. 1657).*

### **Zmiana studium z 2013 r.**

*Prace nad zmianą studium zostały rozpoczęte po podjęciu Uchwały Nr XX/208/12 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wschowa.*

*Celem zmiany studium jest:*

- *wyznaczenie terenów przeznaczonych pod lokalizację elektrowni wiatrowych, obejmujących grunty w rejonie wsi Siedlnica i Olbrachcice.*

*Zmiana ta jest opracowywana na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.)*

*W dotychczas obowiązującej części tekstowej studium informacje nieaktualne zostały przekreślone, a nowo wprowadzone zmiany zostały oznaczone kursywą.*

*Zmiany jakie wprowadzono do studium dotyczą wskazania nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa zgodnie art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy równoczesnym uwzględnieniu istniejących uwarunkowań określonych m.in. w art. 10 ust. 1.*

Studium jest podstawowym dokumentem dla władz samorządowych gminy, na podstawie którego prowadzona ma być polityka i strategia działań, przede wszystkim w sferze zagospodarowania przestrzennego, ale także w sferze społeczno-gospodarczej i ekologicznej, które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej i układu

funkcjonalno-przestrzennego. W przypadku istotnych zmian uwarunkowań lub dokonania znaczących odstępstw od ustaleń niniejszego Studium, należy przystąpić do kolejnych jego aktualizacji. Między innymi dlatego celowe jest dokonywanie oceny aktualności Studium co najmniej raz w ciągu kadencji Rady Miejskiej we Wschowie, co zresztą wynika także z obowiązujących przepisów.

Zgodnie z wymogami ustawowymi (art. 10 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) Studium składa się z części tekstowej i graficznej tj. rysunków Studium. Tekst niniejszego Studium podzielono na trzy części. Część pierwsza (A) zawiera wstępne informacje m.in. o zawartości dokumentu, jego roli (niniejszy rozdział) i prawnej podstawie sporządzenia oraz o podstawowych celach Studium. Zawiera też podstawowe informacje o mieście i gminie. Część druga (B) przedstawia uwarunkowania rozwoju przestrzennego podzielone na 10 rozdziałów branżowych, pogrupowanych w trzech działach: uwarunkowania środowiskowe, uwarunkowania społeczno-gospodarcze oraz uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania przestrzennego i struktury własności gruntów. Na końcu każdego rozdziału zamieszczono syntetyczny zapis – specyfikacja uwarunkowań wynikających ze stanu i przewidywanego rozwoju poszczególnych branż. Część trzecia (C) prezentuje kierunki rozwoju przestrzennego w kolejnych osiemnastu rozdziałach. W części (D) zawarto krótkie streszczenie ustaleń Studium.

Integralnym elementem Studium jest załączona do niniejszego tekstu część graficzna, na którą składają się dwa rysunki w skali 1:10000, obejmujące cały obszar miasta i gminy Wschowa. Nadano im tytuły:

- Uwarunkowania rozwoju przestrzennego,
- Kierunki rozwoju przestrzennego.

W rzeczywistości w niektórych sytuacjach podział treści na rysunkach jest nieco umowny, ze względu na potrzebę zapewnienia ich czytelności. Obiekty zabytkowe i stanowiska archeologiczne zestawiono w odrębnym zeszycie pt.: „Wykaz obiektów o walorach zabytkowych” stanowiącym dodatek do niniejszego Studium.

W analizach diagnostycznych prowadzących do określenia uwarunkowań przyjęto – jako bazowe – dane statystyczne GUS 2002 *i z lat późniejszych*, w szczególności przy dokonywaniu porównań w szerszym kontekście przestrzennym (regionalnym lub krajowym) oraz identyfikacji niektórych procesów dynamicznych (np. ruch liczebności populacji i prognoza demograficzna). Dla określenia tzw. „stanu istniejącego” niektórych elementów środowiska, społeczności lokalnej, stanu prawnego, gospodarki i zagospodarowania terenów podano też dane nowsze (najczęściej z 2004 r. *i z lat późniejszych*, r.) pozyskane w Gminie lub z internetu. Część danych i informacji zaczerpnięto ponadto z „Raportu o stanie gminy Wschowa”. 2004 r. [dalej w skrócie: „Raport...”].

## 2. PODSTAWA PRAWNA.

Podstawę prawną niniejszej zmiany Studium stanowi art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233).

*Prace nad zmianą ww. Studium zostały rozpoczęte na wniosek Rady Miejskiej we Wschowie na podstawie Uchwały Nr XXVIII/229/08 z dnia 25 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wschowa.*

*Projekt zmiany Studium został opracowany przez dr inż. arch. Adama Nadolnego (członka ZOUI nr Z-404) i mgr Michała Dudzińskiego (członka ZOUI nr Z-363.).*

*Prace nad **zmianą studium z 2013 r.** zostały rozpoczęte po podjęciu Uchwały Nr XX/208/12 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wschowa.*

Formalnym aktem otwierającym prace nad zmianą Studium była Uchwała Nr XX/225/04 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wschowa i jej zmiana określająca problematykę Studium przyjęta Uchwałą nr XXI/241/2004 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 14 września 2004 r. Zmiana Studium została przyjęta Uchwałą Nr XLII/405/06 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 28 czerwca 2006 roku o uchwaleniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa.

Projekt zmiany Studium został opracowany przez Biuro Urbanistyczne „Ecoland” z Wrocławia pod kierunkiem mgr inż. arch. Marka Wilanda (członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu - nr Z-44). W zespole opracowującym zmianę Studium uczestniczyli przede wszystkim:

dr Jerzy Bieroński  
 dr Zdzisław Cichocki  
 mgr inż. Katarzyna Cyran  
 mgr inż. Rafał Jasiński  
 mgr inż. Edyta Jaworska  
 mgr inż. Grzegorz Łesiuk

mgr inż. Bożena Olczyk

mgr inż. Alicja Wojda

mgr inż. Marzena Wolny

***Elaborat opracowania zmiany studium składa się z następujących części:***

1) *Uchwały Rady Miejskiej we Wschowie w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa,*

2) *załącznika nr 1 do Uchwały: Rysunku studium pt. „Gmina Wschowa. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego”, opracowanego w skali 1:10 000,*

3) *załącznika nr 2 do Uchwały: Rysunku studium pt. „Gmina Wschowa. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kierunki rozwoju przestrzennego.”,* opracowanego w skali 1:10 000,

4) *załącznika nr 3 do Uchwały: część tekstowa studium – „Wschowa. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”.*

5) *załącznika nr 4 do Uchwały: rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu zmiany studium zgłoszonych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.*



### 3. CELE STUDIUM.

1. Celem polityki przestrzennej, zapisanej w niniejszym Studium, jest w szczególności:
  - 1) ochrona walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych oraz ładu przestrzennego gminy,
  - 2) stworzenie warunków dla racjonalnego rozwoju osadnictwa,
  - 3) wykorzystanie lokalnych walorów środowiska dla rozwoju turystyki i rekreacji oraz innych form zagospodarowania,
  - 4) stworzenie warunków przestrzennych dla aktywizacji rozwoju gospodarczego, tj. wzmocnienia i poszerzenia bazy ekonomicznej i w konsekwencji ograniczenie bezrobocia, przede wszystkim poprzez dalszy rozwój drobnej i średniej przedsiębiorczości z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury technicznej i porolniczego majątku trwałego oraz kwalifikacji miejscowej siły roboczej, a także racjonalnego wykorzystania walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych,
  - 5) poprawa warunków zamieszkiwania (habitatu), m.in. poprzez stworzenie warunków przestrzennych dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz odpowiednie doposażenie terenów osadniczych w zakresie infrastruktury technicznej,
  - 6) poprawa funkcjonowania układu komunikacyjnego.
  
2. Główne przesłanki dla podejmowania decyzji planistycznych w kierunku osiągnięcia ww. celów przedstawiono poniżej.
  - 1) Wskazanie rezerw terenów dla różnych inwestycji – mieszkaniowych i gospodarczych – przede wszystkim:
    - a) w rejonach największego zainteresowania poważnych inwestorów,
    - b) w rejonach stanowiących kontinuum terenów zainwestowanych,
    - c) w rejonach wymagających doinwestowania,
    - d) z dogodną komunikacją,
    - e) w miarę możliwości na najstabszych glebach,
    - f) na gruntach stanowiących gminny zasób nieruchomości.
  - 2) Kolejność realizacji inwestycji zgodnie z zasadą:
    - a) w pierwszej kolejności - tereny, które mają zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej, tereny łatwe do uzbrojenia, tereny gminnego zasobu nieruchomości,
    - b) w drugiej - tereny odleglejsze, wymagające znacznych nakładów na komunikację i uzbrojenie.

## 3) Podział ogólny terenów na:

- a) obszary mieszkaniowe (brutto) z usługami i nieuciążliwą produkcją - jako uzupełnienie istniejącej zabudowy lub jako tereny rozwojowe dodane do istniejących układów osadniczych,
- b) obszary skoncentrowanej działalności gospodarczej (tereny aktywności gospodarczej) oddzielone od terenów o funkcji mieszkaniowej lub rekreacyjnej (segregacja funkcji),
- c) obszary turystyczno-wypoczynkowe,
- d) obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wód powierzchniowych oraz obszary leśne i przeznaczone do zalesienia.

## 4) Ochrona zasobów i walorów miasta i gminy:

*przyrodniczych:*

- a) kompleksów przyrodniczych objętych ochroną prawną oraz o wysokich walorach przyrodniczych – nie objętych dotychczas ochroną,
- b) wód powierzchniowych,
- c) lasów i zadrzewień,
- d) gleb wyższych klas bonitacyjnych,
- e) wód podziemnych,
- f) zasobów kopalin,
- g) korytarzy ekologicznych.

*kulturowych:*

- h) krajobrazu kulturowego,
  - i) obiektów i zespołów objętych ochroną konserwatorską,
  - j) obiektów i zespołów nie objętych dotychczas ochroną konserwatorską,
  - k) obszarów o dużych walorach archeologicznych lub paleontologicznych,
  - l) ładu przestrzennego.
- 5) Wskazanie rozwiązań komunikacyjnych korzystnych dla sprawnego funkcjonowania miasta i gminy.
  - 6) Określenie zasad uzbrojenia terenów.

#### 4. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY.

Miejsko-wiejska gmina Wschowa położona jest w południowo-wschodniej części województwa lubuskiego granicząc z gminami:

- miejsko-wiejską Sława (powiat wschowski, województwo lubuskie) od strony zachodniej,
- miejsko-wiejską Szlichtyngowa (powiat *wschowski*, województwo lubuskie) od strony południowej,
- wiejską Wijewo (powiat leszczyński, województwo wielkopolskie) od strony północno-zachodniej,
- wiejską Włoszakowice (powiat leszczyński, województwo wielkopolskie) od strony północnej i północno-wschodniej,
- wiejską Świąciechowa (powiat leszczyński, województwo wielkopolskie) od strony wschodniej,
- wiejską Niechlów (powiat górowski, województwo dolnośląskie) od strony wschodniej,
- miejsko-wiejską Góra (powiat górowski, województwo dolnośląskie) od strony wschodniej (na krótkim odcinku).

Stan na rok 2002:

- ~~**Powierzchnia:** 198,3 km<sup>2</sup>; 19830 ha (31,7% powierzchni powiatu i 1,4% powierzchni województwa; 354 miejsce wśród gmin w Polsce pod względem powierzchni); miasto 8,4 km<sup>2</sup>; 838 ha (4,2% ogólnej powierzchni miejsko-wiejskiej gminy); tereny wiejskie 190,0 km<sup>2</sup>; 18 992 ha (95,8% powierzchni ogólnej).~~
- ~~**Ludność:** 21 706 mieszkańców (56,0% populacji powiatu i 2,2% populacji województwa 285 miejsce wśród gmin w Polsce pod względem zaludnienia); miasto 14582 mieszkańców (67,2% populacji gminy miejsko-wiejskiej), tereny wiejskie 7124 mieszkańców (32,8% populacji gminy miejsko-wiejskiej).~~
- ~~**Średnia gęstość zaludnienia:** 109,5 mieszkańców/km<sup>2</sup>; 1736,0 mieszkańców/km<sup>2</sup> na terenie miasta; 37,5 mieszkańców/km<sup>2</sup> na terenach wiejskich.~~

Stan na rok 2010:

- **Powierzchnia:** 197,5 km<sup>2</sup>; 19 746 ha (31,6% powierzchni powiatu i 1,4% powierzchni województwa; 354 miejsce wśród gmin w Polsce pod względem

powierzchni); miasto – 8,4 km<sup>2</sup>; 839 ha (4,2% ogólnej powierzchni miejsko-wiejskiej gminy); tereny wiejskie 189,1 km<sup>2</sup>; 18 907 ha (95,8% powierzchni ogólnej).

- **Ludność:** 21 534 mieszkańców (55,0% populacji powiatu i 3,9% populacji województwa - 285 miejsce wśród gmin w Polsce pod względem zaludnienia); miasto – 14 357 mieszkańców (66,7% populacji gminy miejsko-wiejskiej), tereny wiejskie – 7 177 mieszkańców (33,3% populacji gminy miejsko-wiejskiej).
- **Średnia gęstość zaludnienia:** 109,0 mieszkańców/km<sup>2</sup>; 1 711,2 mieszkańców/km<sup>2</sup> na terenie miasta; 38,0 mieszkańców/km<sup>2</sup> na terenach wiejskich.
- **Dominujące funkcje:**
  - przemysłowo-usługowe w mieście (ośrodek powiatowy),
  - rolniczo-przemysłowe z udziałem funkcji rekreacyjnych na terenach wiejskich gminy.
- **Podstawowe elementy układu komunikacyjnego:**
  - droga krajowa nr 12 relacji granica państwa – Łęknica – Głogów – Szlichtyngowa – Wschowa – Leszno - Kalisz – Radom – Lublin – Chełm – Dorohusk – granica państwa,
  - droga wojewódzka nr 305 relacji Bolewice – Nowy Tomyśl – Wolsztyn – Wschowa – Wroniniec,
  - droga wojewódzka nr 278 relacji Szklarka Rodnicka – Nietlowice - Sulechów – Sława – Wschowa,
  - lokalna linia kolejowa relacji Głogów – Wschowa – Leszno – Ostrów Wielkopolski, nie zaliczona do linii kolejowych o znaczeniu państwowym.
- **Generalna struktura użytkowania terenów** (miasto i gmina razem):
  - tereny rolne (użytki rolne): 66,6% (64,2% - bez terenów rolnych zabudowanych),
  - tereny leśne i zadrzewione: 26,7%,
  - tereny osadnicze: 0,5% (2,9% - łącznie z terenami rolnymi zabudowanymi),
  - tereny komunikacyjne: 3,3%,
  - pozostałe tereny: 2,9%.

**CZĘŚĆ B.**  
**UWARUNKOWANIA ROZWOJU**  
**PRZESTRZENNEGO**

***DZIAŁ I.***  
***UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE***

## **5. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.**

### **5.1. Położenie fizyczno-geograficzne.**

Zgodnie z dziesiątą klasyfikacją regionalną Polski J. Kondrackiego obszar miasta i gminy Wschowa położony jest na pograniczu dwóch makroregionów: Niziny Południowowielkopolskiej (318.1-2) i Pojezierza Leszczyńskiego (315.8). Granica pomiędzy tymi makroregionami została tu wyznaczona dość umownie; nie uwidacznia się ona wyraźnie w krajobrazie. W ramach makroregionu Niziny Południowopolskiej w zasięgu gminy znajduje się mezoregion Wysoczyzny Leszczyńskiej (318.11), a z Pojezierza Leszczyńskiego – mezoregion Pojezierze Sławskie (315.81).

### **5.2. Abiotyczne elementy środowiska.**

#### **5.2.1. Rzeźba terenu i struktura litologiczna podłoża.**

Miasto i gmina Wschowa należą do strefy staroglacjalnej. Większą część obszaru stanowi zdenudowana w warunkach strefy peryglacjalnej powierzchnia moreny dennej o rzeźbie równinnej lub lekko falistej (równina denno-morenowa). Równina ta wznosi się – generalnie w kierunku północnym – na wysokość w przedziale 90-110 m n.p.m. Spadki terenu są tu znikome, nie przekraczające 2,0%, co nie sprzyja sypłom wychłodzonego powietrza oraz erozji wodnej.

Struktura litologiczna wierzchnich warstw podłoża peryglacjalnej równiny dennomorenowej jest znacznie zróżnicowana, tak w układzie horyzontalnym, jak i wertykalnym. Reprezentują ją albo gliny zwałowe zlodowacenia Warty (stadiał zlodowacenia środkowopolskiego), albo występujące na powierzchni utwory wodno-lodowcowe – piaski i żwiry fazy leszczyńskiej zlodowacenia bałtyckiego. Enklawy osadów wodno-lodowcowych, ale starszych (związanych ze stadią Warty) i o niewielkiej miąższości, występują też pośród warciańskich glin zwałowych; gliny te występują tu w płytkim podłożu tych piaszczysto-żwirowych utworów.

W południowo-wschodniej części gminy, w rzeźbie terenu i w krajobrazie wyraźnie zaznaczają się dwie rozległe, wcięte w podłoże moreny dennej, doliny: Krzyckiego Rowu oraz Śląskiego Rowu i Kopanicy. Ta druga, znacznie szersza dolina, wychodzi poza granice gminy (wraz z ciekim Śląski Rów). Pomiedzy obiema, biegnącymi względem siebie równolegle dolinami, zachował się „międzyrzecki” płat równiny morenowej zbudowany głównie z glin zwałowych. Dna dolin wypełniają natomiast utwory rzeczne wieku holocenijskiego (terasa zalewowa) oraz plejstocenijskiego (budujące wyższe terasy bałtyckie). Miejscami, na terasach bałtyckich, wykształciły się tu wydmy. Granice pomiędzy doliną Krzyckiego Rowu a otaczającą równiną morenową (w tym jej „międzyrzeckim” fragmentem) są niewyraźne. Bardzo wyraźna jest natomiast (na obszarze gminy Wschowa) granica doliny Kopanicy i Śląskiego Rowu. Od równiny

morenowej oddziela ją bowiem stroma, zalesiona krawędź erozyjna o względnej wysokości dochodzącej do 20 m. Krawędź ta wyraźnie zaznacza się w topografii tej części gminy, stanowiąc atrakcyjną dominantę krajobrazową. Dno doliny Kopanicy – Śląskiego Rowu jest najniżej położonym terenem w gminie (najniższy punkt osiąga rzędną 78,8 m n.p.m.). Jedyne występujące tu lokalnie wydmy dochodzą do rzędnej 88,0 m n.p.m. (wydma położona na wschód od Czerlejewa).

Wyraźnie zróżnicowaną rzeźbą terenu – większymi wysokościami względnymi oraz większymi spadkami – wyróżnia się zachodnia, północno-zachodnia i północna część gminy. Występują tu bowiem systemy wzgórz kemowych – tzw. Pagórki Lgińskie – o wysokościach przekraczających 100 m n.p.m.; najwyższy punkt, położony w północnej części gminy, osiąga rzędną 123,0 m n.p.m. Zróżnicowanie rzeźby potęguje tu obniżenie Kanału Lipiec wypełnione jeziorami (rynną jeziorną). Jeziora te, wraz z otaczającymi terenami wzgórz i rozległymi kompleksami leśnymi, stanowią o najwyższych walorach krajobrazowych tej części gminy.

Mięszość utworów czwartorzędowych jest silnie zróżnicowana, osiągająca 40-100 m w rejonie miasta Wschowa, 80-90 m w rejonie Krzyckiego Rowu i około 20 m w spągu rynn erozyjnej jeziora Lgiń Duży. Wiąże się to z dużymi deniwelacjami w rzeźbie podczwartorzędowej, miejscami ukształtowanej zaburzeniami glacitektonicznymi oraz występowaniem w stropowej części trzeciorzędu obniżeń erozyjnych. W rejonie Siedlnicy utwory trzeciorzędowe – ility poznańskie (plioceńskie osady jeziorne), wychodzą na powierzchnię i w przeszłości były tam eksploatowane (obecnie zarośnięte wyrobisko). Trzeciorzęd budują środkowomiocenne piaski mułkowate i pylaste z pokładami węgla brunatnych (tzw. „warstwy ścinawskie”) oraz z wkładami iłów i mułków (warstwy pawłowickie). Niższa część warstwy trzeciorzędowej zbudowana jest z oligoceńskich piasków pylastych oraz mułkowatych mułków i mułowców z pokładami węgla brunatnych. Spąg trzeciorzędu zalega na rzędnych 200-250 m poniżej poziomu morza. Pod nim zalegają utwory mezozoiku – triasowe (Kajper).

*Na terenach objętych zmianą studium z 2013 r. nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych. Obszary te są wyniesione ok. 82,5 – 100,0 m n.p.t., a najwyższy punkt znajduje się w południowej części rejonu zmiany studium. Tereny opadają w kierunku dolin rzecznych, przy czym spadek terenu jest bardziej gwałtowny w kierunku Kanału Polskiego.*

### **5.2.2. Surowce mineralne.**

Wśród kopalin występujących na obszarze gminy Wschowa i w jej rejonie największe znaczenie ma aktualnie **gaz ziemny**. Jest on jednak eksploatowany poza obszarem gminy przez



Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. w Warszawie, Oddział Zielonogórski, Zakład Górnictwa i Gazu w Zielonej Górze, w Goli i Dryżynie (gmina Szlichtyngowa).

Innymi surowcami mineralnymi o znaczeniu perspektywicznym są złoża rud miedzi zalegające tu do głębokości około 2000 m (w otworze Wschowa IG-I z 1956 r. nawiercono **złoża miedzi** na głębokości 1930 m). Warunkiem ich przyszłej eksploatacji jest opanowanie technologii wydobywania rudy z tak dużej głębokości.

Istniejące w warstwach trzeciorzędowych pokłady węgla brunatnych nie są aktualnie przewidywane do eksploatacji. Występują one powszechnie na znacznych obszarach tej części Polski.

Spośród dotychczas udokumentowanych **złóż kruszyw naturalnych**, na obszarze gminy do większych należą: „Nowe Drzewce” (złoża piasków i żwirów – nie eksploatowane), „Osowa Sień III” i IV (złoża piasków - eksploatowane), złoża żwiru „Hetmanice” i „Tylewice” oraz złoża kruszywa naturalnego „Siedlnica”, *które znajduje się poza obszarem objętym zmianą studium z 2013 r.*, a także „Lgiń VII”.

Eksploatacja kruszyw była w przeszłości lokalnie podejmowana w okolicach pomiędzy Hetmanicami i Lginiem, gdzie do dzisiaj istnieje kilka wyrobisk poeksploatacyjnych. Większe pojedyncze wyrobisko tego rodzaju istnieje także w lasach na północ od Wygnańcyc i na wschód od miejscowości Klucz. Wydobywaniu sprzyjała tam rzeźba terenu (wzniesienia) oraz głębsze zaleganie wód gruntowych. W rejonie Siedlnicy – o czym wspomniano w poprzednim rozdziale (5.2.1) - eksploatowano przed 1945 r. złoża iłu trzeciorzędowego do produkcji cegieł. Aktualnie wyrobisko poeksploatacyjne jest całkowicie zarośnięte.

Na obszar gminy sięga część **złoża torfów** „Olbrachcice - Cieniawy” – nie eksploatowanego ze względu na niską jakość surowca i niedogodne położenie. Przy okazji zakładania stawów rybnych prowadzone było wydobywanie torfu przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w Kluczu. Istnieją złoża torfu „Lgiń II”, „Lgiń III”, „Lgiń IV”, „Lgiń V” „Lgiń VI”, gdzie trwa lub jest planowana eksploatacja tej kopaliny sposobem odkrywkowym, spod wody.

Na obszarze gminy wydano niżej opisane koncesje na wydobywanie surowców.

- Decyzja SOB-7513/2/2004 z dnia 05.05.2004 r. – Koncesja na wydobywanie, przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w Lginiu, torfu metodą odkrywkową ze złoża „Lgiń III” w miejscowości Lgiń; powierzchnia – 1,73 ha. Zasoby złoża torfu możliwe do wydobywania określono na 21 178 m<sup>3</sup>, przy wskaźniku wykorzystania 0,75. W związku z eksploatacją tego złoża wyznaczono obszar górniczy „Lgiń III” o powierzchni 17 254 m<sup>2</sup> oraz teren górniczy „Lgiń III” o powierzchni 32 274 m<sup>2</sup>. Decyzja jest ważna do 31.03.2011 r. *Koncesja na wydobywanie torfu ze złoża „Lgiń III”*

*została wygaszona przez Starostę Wschowskiego decyzją SOB-7513/4/2008 z dnia 23.05.2008. Ministerstwo Środowiska pismem nr GSG-32-190/04-516/08/2 z dnia 10.07.2008 zawiadomiło o wykreśleniu z rejestru obszarów górniczych, obszaru górniczego „Lgiń III”. Koncesja na wydobycie torfu ze złoża „Lgiń IV” została wygaszona przez Starostę Wschowskiego decyzją SOB-7513/5/2008 z dnia 23.05.2008. Ministerstwo Środowiska pismem nr GSG-32-457/06-515/08/2 z dnia 10.07.2008 zawiadomiło o wykreśleniu z rejestru obszarów górniczych, obszaru górniczego „Lgiń IV”.*

- Decyzja SOB-7513/1/2004 z dnia 13.09.2004 r. – Koncesja na wydobywanie, przez Gospodarstwo Turystyczne „Tradycja” Sylwester Kosiński, kruszywa naturalnego metodą odkrywkową ze złoża „Siedlnica”; powierzchnia 1,794 ha. Zasoby złoża kruszywa możliwe do wydobycia określono na 73 000 ton, przy wskaźniku wykorzystania złoża 0,72. W związku z eksploatacją tego złoża wyznaczono obszar górniczy „Siedlnica” o powierzchni 17 940 m<sup>2</sup> oraz teren górniczy „Siedlnica” o powierzchni 30 650 m<sup>2</sup>. Decyzja jest ważna do 31.12.2011 r.
- Decyzja SOB-7513/2/2003 z dnia 16.09.2003 r. – Koncesja na wydobywanie, przez Budowlane Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe „ORTO” Sp. z o.o. w Hetmanicach, piasku metodą odkrywkową ze złoża „Hetmanice”; powierzchnia 2,37 ha. Zasoby złoża piasku możliwe do wydobycia określono na 32 000 ton, przy wskaźniku wykorzystania złoża 0,80. W związku z eksploatacją tego złoża wyznaczono obszar górniczy „Hetmanice” o powierzchni 4815 m<sup>2</sup> oraz teren górniczy „Hetmanice” o powierzchni 16 694 m<sup>2</sup>. Decyzja jest ważna do końca 2008 r. *Ważność decyzji została przedłużona do 31.12.2015r.*
- Decyzja SOB-7513/1/2003 z dnia 19.05.2003 r. – Koncesja na wydobywanie, przez Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „ZBIGTAR” Zbigniew Tarka w Osowej Sieni, piasku metodą odkrywkową ze złoża „Osowa Sień”; powierzchni 1,79 ha; zasoby złoża piasku możliwe do wydobycia określono na 103 050 ton, przy wskaźniku wykorzystania złoża 78,5%. W związku z eksploatacją tego złoża wyznaczono obszar górniczy „Osowa Sień III” o powierzchni 17 900 m<sup>2</sup> oraz teren górniczy „Osowa Sień III” o powierzchni 30 350 m<sup>2</sup>. Decyzja jest ważna do końca 2014 r.
- *Decyzja SOB-7513/1/2007 z dnia 30.03.2007 r - Koncesja na wydobywanie, przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w Lginiu, torfu metodą odkrywkową ze złoża „Lgiń VI” w miejscowości Lgiń. Zasoby złoża torfu możliwe do wydobycia określono*

na 8450 m<sup>3</sup>, przy wskaźniku wykorzystania 0,75. W związku z eksploatacją tego złoża wyznaczono obszar górniczy „Lgiń VI” o powierzchni 5281 m<sup>2</sup> oraz teren górniczy „Lgiń VI” o powierzchni 26 686 m<sup>2</sup>. Decyzja jest ważna do 30.06.2011 r.

- Decyzja SOB-7513/2/2008/2009 z dnia 27.03.2009 r - Koncesja na wydobywanie, przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w Lginiu, kruszywa naturalnego metodą odkrywkową ze złoża „LgińVII” Zasoby złoża kruszywa możliwe do wydobycia określono na 96 480 ton, przy wskaźniku wykorzystania złoża 83%. W związku z eksploatacją tego złoża wyznaczono obszar górniczy „LgińVII” o powierzchni 16 025 m<sup>2</sup> oraz teren górniczy „LgińVII” o powierzchni 20 757 m<sup>2</sup>. Decyzja jest ważna do 31.12.2018 r.
- Decyzja SOB-7513/1/2009/2010 z dnia 23.07.2010 r. – Koncesja na wydobywanie, przez Przedsiębiorstwo Handlowo-Uslugowe „ZBIGTAR” Zbigniew Tarka w Osowej Sieni, kruszywa naturalnego metodą odkrywkową ze złoża „Osowa Sień”; powierzchni 23 500m<sup>2</sup>; zasoby złoża kruszywa naturalnego możliwe do wydobycia określono na 76 740 ton, przy wskaźniku wykorzystania złoża 78 %. W związku z eksploatacją tego złoża wyznaczono obszar górniczy „Osowa Sień IV” o powierzchni 19 424 m<sup>2</sup> oraz teren górniczy „Osowa Sień IV” o powierzchni 23 549 m<sup>2</sup>. Decyzja jest ważna do 31.12. 2020 r.
- Decyzja SOB-7513/2/2010/2010 z dnia 11.02.2011 r- Koncesja na wydobywanie, przez Przedsiębiorstwo Usługowe „TADEN” Tadeusz Andrys, kruszywa naturalnego metodą odkrywkową ze złoża „Nowa Wieś I”. Decyzja jest ważna do 31.12. 2010 r.
- Decyzja SOB-7513/1/01/2010 z dnia 24.06.2010 r. – Koncesja na wydobywanie, przez Pana Błażeja Słoczyńskiego, Tylewice 48,67-400 Wschowa, posiadającemu wpis do działalności gospodarczej o nr 5223/2009, kruszywa naturalnego metodą odkrywkową ze złoża „Tylewice”; powierzchni 1,63 ha; zasoby złoża kruszywa naturalnego możliwe do wydobycia określono na 77 800 ton, przy wskaźniku wykorzystania złoża 79%. W związku z eksploatacją tego złoża wyznaczono obszar górniczy „Tylewice” o powierzchni 16 300 m<sup>2</sup> oraz teren górniczy „Tylewice” o powierzchni 19 830 m<sup>2</sup>. Decyzja jest ważna do 31.12. 2020

### **5.2.3. Wody podziemne i powierzchniowe.**

Na obszarze równiny denno-morenowej wody gruntowe występują przeważnie na głębokości poniżej 5 m. W obrębie powierzchni zbudowanych z glin zwałowych występować mogą okresowe lub epizodyczne wody zawieszone o charakterze wierzchówkowym, pogarszając lokalnie

warunki budowlane. W obniżeniach dolinnych zwierciadło wód gruntowych osiąga głębokość do 1 m. Mogą tam też występować lokalne lub okresowe podmokłości terenu.

Poziomy czwartorzędowych wód użytkowych zalegają na głębokości około 20 m w północno-zachodniej i południowo-wschodniej części gminy. Na pozostałym obszarze głębokość ich zwierciadła zawiera się w przedziale 20-60 m. Wydajność tych wód określa się przeciętnie na 30-70 m<sup>3</sup>/h, jedynie na niewielkim terenie położonym na północ od Przyczyny Górnej wydajności te osiągają 70-120 m<sup>3</sup>/h. Miejscami jednak odnotowano wydajności niskie, rzędu 10 m<sup>3</sup>/h. Na większości obszaru gminy pierwszy poziom użytkowych wód czwartorzędowych posiada naturalną izolację warstwami utworów słabo przepuszczalnych. Brak takiej izolacji występuje na północny zachód i południowy wschód od terenów zabudowy miejskiej Wschowy oraz w rejonie miejscowości Łysiny i Drzewce Małe.

Poziomy wodonośne wykształcone w utworach trzeciorzędowych mają mniejsze znaczenie użytkowe. Także w głębszym podłożu, w utworach triasu, występują wody szczelinowe o niewielkiej wydajności i podwyższonej mineralizacji.

Większa część obszaru gminy znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych – GZWP nr 306 (zbiornik „Wschowa”), który gromadzi wody w czwartorzędowych utworach porowych (*dla GZWP nr 306 w roku 2006 został zatwierdzony projekt prac geologicznych dla określenia warunków hydrogeologicznych zbiornika wód podziemnych Wschowa – Decyzja Ministra Środowiska nr DGkdh /4790-6580-2-6229/06/ED z dnia 25.08.2006r.* Poza granicami tego zbiornika znajdują się jedynie północne i północno-zachodnie tereny gminy oraz obszar obejmujący tereny *zmiany studium z 2013 r. położone w rejonie wsi Siedlnica i Olbrachcice.* Łączna powierzchnia tego zbiornika wynosi około 200 km<sup>2</sup>, przy czym jego część w rejonie miasta Wschowa o powierzchni 100 km<sup>2</sup>, określono jako Obszar Wysokiej Ochrony (OWO), a pozostałą, w rejonie leżącym na południe od Łysin jako Obszar Najwyższej Ochrony (ONO). W przeciwieństwie do terminu Główny Zbiornik Wód Podziemnych, który jest używany w przepisach prawa, pojęcie Obszar Wysokiej Ochrony i Obszar Najwyższej Ochrony są stosowane jedynie w literaturze specjalistycznej.

W rejonie Łginia granica gminy na krótkim odcinku sąsiaduje bezpośrednio z GZWP nr 304 (zbiornik morenowy „Zbąszyń”). W tym rejonie izolacja pierwszego poziomu wód użytkowych jest tylko częściowa, w związku z czym istnieje zagrożenie zanieczyszczeniem tych wód, także z terenu gminy Wschowa.

Obszar gminy Wschowa należy do zlewni cieków II rzędu: Obrzycy, Krzyckiego Rowu oraz Baryczy. Największymi ciekami powierzchniowymi gminy są: Krzycki Rów, Kanał Kopanica (Rów Polski) oraz Kanał Lipiec, przepływające przez obniżenia dolinne. W obniżeniach tych sieć

hydrograficzną wzbogacając liczne kanały, a w dolinie Kanału Lipiec – przepływowe jeziora. Wyżej wyniesiona równina morenowa charakteryzuje się natomiast ubogą siecią wód powierzchniowych.

Z trzech jezior gminy – Lgiń Duży (Lgińskie), Lgiń Mały i Dąbie, największe jest to pierwsze. Akwen ten charakteryzują następujące parametry:

- powierzchnia zwierciadła: 68,6 ha,
- głębokość maksymalna: 16,9 m,
- głębokość średnia: 7,0 m,
- objętość: 4778,3 tys. m<sup>3</sup>,
- długość maksymalna: 1825 m,
- szerokość maksymalna: 613 m,
- powierzchnia zlewni całkowitej: 104,1 km<sup>2</sup>,
- wymiana wody: około 100%.

Jezioro Lgińskie (typ rybacki – leszczowy) wykorzystywane jest przez gospodarke rybacką oraz rekreację (kąpielisko, sporty wodne).

Na obszarze gminy nie ma wyznaczonych terenów zalewowych. Jednakże sporadycznie występować mogą zagrożenia wylewami powodziowymi w dnach dolin Rowu Polskiego i Kanału Lipiec.

#### 5.2.4. Klimat.

Miasto i gmina Wschowa, według podziału rolniczo-klimatycznego Polski R. Gumińskiego, należą do dzielnicy środkowej. Podstawowe parametry charakteryzujące klimat regionalny przedstawiają się następująco:

- średnia temperatura roku wynosi: około 8,0 °C; lipca - około 18,0 °C, stycznia -około -1,5 °C,
- okres wegetacyjny trwa: 220-230 dni,
- usłonecznienie: >1650 h; 380 MJ · m<sup>2</sup>; w półroczu letnim: >1150 h, zimowym: -około 425 h; w miesiącu czerwcu (przeważnie najbardziej słoneczny miesiąc w roku): około 254 h; usłonecznienie, jak na warunki w skali kraju, jest więc względnie wysokie,
- średnia suma opadów wynosi: około 570 mm; 63% opadów przypada na półrocze letnie; średnioroczne parowanie z terenu: 400-450 mm,
- klimatyczny bilans wodny jest (w skali całego roku) ujemny: -60 mm; w sezonie letnim: -120 mm; w sezonie zimowym: +60 mm,
- średnioroczna prędkość wiatru wynosi: 3,0-3,5 m/s; udział prędkości energetycznych ( $\geq 4,0-15,0$  m/s) osiąga powyżej 40% obserwacji; udział cisz – poniżej 11%; dominuje kierunek zachodni i południowo-zachodni.

Z uwagi na niewielkie zróżnicowanie rzeźby terenu, znikome jest też topoklimatyczne zróżnicowanie obszaru gminy, a tym samym występują niewielkie odchylenia od opisanych powyżej warunków klimatu regionalnego. Jedynie w obniżeniach dolinnych zaznacza się wzrost wilgotności powietrza, większa częstotliwość warunków inwersyjnych, a w konsekwencji – mgieł radiacyjnych, przymrozków oraz zwiększonej koncentracji zanieczyszczeń powietrza.

#### 5.2.5. Gleby.

Na podłożu glin morenowych starszego zlodowacenia (środkowopolskiego) wytworzyły się gleby brunatne właściwe, czarne ziemie oraz gleby pseudobielicowe. Część górna ich profilu, uprawna, jest zwykle spiaszczona i kwalifikowana jako piaski gliniaste lekkie lub mocne – niekiedy gliny lekkie. Lżejsze ich odmiany cechują się zwykle mniejszą produktywnością rolniczą. Gleby wykształcone na glinach zajmują znaczny odsetek powierzchni w południowo-wschodniej części gminy.

Część północno-zachodnią obszaru, gdzie w podłożu dominują utwory piaszczyste, zajmują w przewadze gleby piaskowe różnych typów genetycznych (na piaskach słabo gliniastych) oraz - w

mniejszym udziale – pseudobielicowe (na piaskach gliniastych lekkich). Gleby brunatne lub brunatne wylugowane tworzą tam nieliczne i niewielkie enklawy.

Dno doliny Krzyckiego Rowu zajmują w przewadze czarne ziemie na piaskach gliniastych lekkich. Na wschód od Wschowy dno tej doliny zajmuje rozległy płat gleb murszowo-mineralnych. W dnie doliny Kanału Kopanica w większym stopniu zaznacza się dominacja gleb murszowo-mineralnych, przy występowaniu także okazałych powierzchni czarnych ziem. W dnie rynny jezior Igińskich i Jeziora Dąbie gleby rolnicze są w przewadze typu torfowych, torfowo-murszowych oraz murszowo-mineralnych.

Najlepsze kompleksy rolniczej przydatności gleb występują na terenach położonych na południe od zabudowy miasta Wschowa i we wschodniej części obrębu Tylewic. Podobnie przedstawia się sytuacja na wyżej położonych terenach międzyczecza Krzyckiego Rowu i Kanału Kopanica. Jest to w przewadze kompleks pszenno-dobry, z enklawami pszenno-bardzo dobrego (zwłaszcza na południe od Wschowy). Niezłą przydatność rolniczą wykazują także gleby w okolicach Konradowa, Osowej Sieni i na północ od Tylewic, gdzie na dużych powierzchniach występuje kompleks żytni bardzo dobry.

Większość gruntów rolniczych północno-zachodniej części obszaru należy do kompleksów żytniego słabego i bardzo słabego. Jedynie na południe od Łysin, między Tylewicami a Nową Wsią oraz w okolicach Hetmanic występują większe enklawy kompleksu żytniego dobrego.

W dnach dolin dominują kompleksy trwałych użytków zielonych – w większości średnich. Jedynie na nieco wyższych i suchszych terasach rzecznych występują grunty orne – w większości należące do kompleksu żytniego słabego lub bardzo słabego.

W rejonie obszaru **zmiany studium z 2013 r.** *powierzchnie i klasy występujących gruntów ornich są dość zróżnicowane – występują tu przeważnie grunty orne klas III – VI.*

### **5.3. Biotyczne elementy środowiska.**

Szata roślinna gminy została w wyniku wielowiekowej gospodarki istotnie przekształcona. Większość pierwotnych ekosystemów leśnych przekształcona została w agrocenozy. Także zachowane kompleksy leśne uległy antropogenicznym przekształceniom w wyniku „racjonalnej” gospodarki leśnej. W gminie przeważają borowe typy siedliskowe lasów – bory świeże *Leucobryo-Pinetum* oraz fragmenty borów mieszanych świeżych *Pino-Quercetum fagetosum*. Struktura gatunkowa tych lasów, występujących głównie w zachodniej i północnej części gminy, zdominowana została przez sosnę zwyczajną *Pinus silvestris*. Domieszkę tworzy brzoza brodawkowata *Betula pendula* oraz świerk pospolity *Picea abies*. W niewielkich fragmentach boru mieszanego świeżego występuje równorzędny udział gatunków szpilkowych i liściastych,

z przewagą sosny i dębu szypułkowego *Quercus robur*. Bujną warstwę tworzy tu leszczyna pospolita *Corylus avellana* oraz jarzębina pospolita *Sorbus aucuparia* i brzoza brodawkowata *Betula pendula*.

Dość liczne fragmenty leśne zachowały się ponadto w dolinach cieków. Są to w większości wilgotne bory mieszane *Quercus-Piceetum* z dębem szypułkowym *Quercus robur* i dębem bezszypułkowym *Quercus sessilis*, brzozą brodawkowatą *Betula pendula*, brzozą omszoną *Betula pubescens* i świerkiem pospolitym *Picea abies* oraz miejscami występującą lipą drobnolistną *Tilia cordata* i sosną zwyczajną *Pinus sylvestris*. Cenne przyrodniczo są tu użytki zielone należące do bogatych florystycznie łąk zaliczanych do rzędu *Arrhenatheretalia*. Nad ciekami rozwinęły się zbiorowiska łąkowe okresowo wilgotne, mezo- i eutroficzne z rzędu *Molinietalia*.

## **5.4. Stan środowiska.**

### **5.4.1 Stan wód powierzchniowych**

Najpoważniejszy problem w gminie pod względem stopnia i zasięgu degradacji środowiska stanowią zanieczyszczone wody powierzchniowe. Badane cieki wykazywały (we wszystkich punktach) pozanormatywny stopień zanieczyszczeń. W Krzyckim Rowie o ponadklasowej jakości wody decydowała zawartość azotu azotanowego oraz fosforu ogólnego. W Kanale Kopianica (w odcinku ujściowym) stwierdzono pozanormatywne zawartości potasu, azotu azotanowego, fosforu ogólnego oraz chlorofilu  $\alpha$ . W znacznym stopniu zanieczyszczone są wody jezior. Wszystkie wykazują zaawansowany stan eutrofizacji. Badane były wody jeziora Lgiń Duży (Lgińskie). W roku 1997 jakość wody uznano za pozaklasową, w 2002 r. jakość ta mieściła się w III klasie czystości. Zanik tlenu w warstwie hipolimnionu stwierdzono tu już na głębokości 7 m, a silną redukcję jego stężenia na głębokości 4,0 m. Stan taki obniża wartość akwenu, zarówno dla hodowli ryb, jak i rekreacji.

Przyczyną złego stanu wód powierzchniowych gminy Wschowa jest nieuporządkowana gospodarka ściekowa na wiejskich terenach osadniczych. Także zmniejszenie naturalnych terenów podmokłych (w wyniku melioracji) przyczyniło się do osłabienia procesów redukcji zanieczyszczeń wód pochodzących ze źródeł powierzchniowych, głównie z przestrzeni rolniczej. Należy też dodać, że znacząca część zanieczyszczeń wód powierzchniowych pochodzi spoza gminy Wschowa. Poważnym zagrożeniem dla czystości wód może być eksploatacja torfu.

Oprócz wód powierzchniowych ze strony nieuporządkowanej gospodarki ściekowej, niewłaściwego magazynowania odpadów oraz działalności rolniczej, zagrożone zanieczyszczeniem są wody gruntowe oraz wody użytkowe pierwszych (najpłytszych) poziomów.



Na obszarze gminy Wschowa nie prowadzi się monitoringu stanu czystości tych wód. Przez analogię do obszarów sąsiadujących (np. uwzględniając wyniki badań przeprowadzonych w studniach gminy Włoszakowice) stwierdzić jednak można bardzo niekorzystny stan jakości płytszych wód podziemnych. Wskazuje się w szczególności na wysokie stężenie azotanów, przekraczające (w niektórych studniach) nawet kilkunastokrotnie dopuszczalne normy określone dla wód przeznaczonych do spożycia.

#### **5.4.2 Stan wód podziemnych**

Odnosnie jakości wód użytkowych GZWP nr 306, dotychczas stwierdzono ich stosunkowo dobre cechy jakościowe (I lub II klasa czystości). Przekroczenie dotyczy jedynie zawartości żelaza ogólnego oraz manganu. Substancje te występują jednak naturalnie w wodonościach czwartorzędowych.

#### **5.4.3 Stan zanieczyszczenia powietrza**

Brak w gminie Wschowa i w jej sąsiedztwie szczególnie uciążliwych zakładów sprzyja utrzymywaniu się względnie niewielkiego zanieczyszczenia powietrza. W 2004 r. gminę, wraz z całym powiatem, zaliczono do strefy „A” (według klasyfikacji WIOŚ dotyczącej obciążenia zanieczyszczeniami powietrza), w której nie występują przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczeń. Także w klasyfikacji uwzględniającej kryteria ochrony roślin obszar ten określono jako strefę „A” (według klasyfikacji WIOŚ). Jednakże w 2005 r., wg „Raportu o stanie środowiska w woj. lubuskim”, gminę Wschowa zaliczono do strefy „C” (wg kryteriów określonych w celu ochrony zdrowia). Zatrzymano natomiast klasę „A” strefy wg kryteriów określonych w celu ochrony roślin.

Lokalnym problemem uciążliwości odorowych są rejony sąsiadujące z fermami gospodarstw wielkotowarowych, w szczególności HZZ.

Relatywnie niskie są stężenia zanieczyszczeń w opadach atmosferycznych; roczne ładunki substancji zanieczyszczających należą do najniższych w województwie lubuskim.

#### **5.4.4 Stan zanieczyszczenia gleb**

Niski jest poziom zanieczyszczenia środowiska glebowego. Jedynie w obrębie zabudowy miejskiej oraz w południowo-zachodniej części gminy występuje nieco podwyższona zawartość w gruncie miedzi, a w południowej części – ołowiu. W środkowo-południowej części gminy notuje się natomiast podwyższoną zawartość strontu. Nieistotne jest w gminie skażenie gruntu pierwiastkami promieniotwórczymi.

## 5.5 Hałas.

Uciążliwość akustyczną powoduje transport drogowy (hałas komunikacyjny) i obiekty prowadzące działalność gospodarczą (hałas przemysłowy). Najpoważniejszym źródłem hałasu w gminie jest ruch pojazdów, powodujących hałas komunikacyjny. Dotyczy to głównie drogi krajowej nr 12 (ul. 55 Pułku Piechoty Poznańskiej – ul. Stanisława Moniuszki – ul. Kazimierza Wielkiego) z występującą wzdłuż niej wysoką emisją hałasu, której poziom przekracza tzw. poziom progowy Lp. Najkorzystniejszym sposobem ograniczenia nadmiernego hałasu (70–75 dB) w otaczającej ją zabudowie jest budowa obwodnicy miasta w ciągu tej drogi. Natomiast hałas wywoływany przez ruch kolejowy został znacząco ograniczony, gdyż zmniejszyła się liczba pociągów kursujących na linii kolejowej Leszno – Wschowa - Głogów, w tym połączeń pasażerskich korzystających z tej linii.

Na terenie gminy nie ma zakładów, które wyróżniałyby się w wyniku szczególnie uciążliwej emisji hałasu do otoczenia. Poziom dźwięku A z reguły nie jest przekroczony m.in. dzięki remontom i modernizacjom urządzeń będących źródłem hałasu, a także wykonywanie dodatkowych zabezpieczeń (materiały dźwiękochłonne, zielen izolacyjna).

W przypadku budynków mieszkalnych dla źródeł hałasu drogowego przyjmuje się następujące poziomy progowe emisji hałasu mierzonej równoważnym poziomem dźwięku A:

- dla dnia: 75 dB,
- dla 8 godzin nocy: 67 dB.

## 5.6. Stan prawny – obszary, strefy i obiekty chronione.

### 5.6.1. Ochrona przyrody

Północna i zachodnia część gminy znajduje się w granicach Przemęckiego Parku Krajobrazowego oraz przylegającego do niego od północnej strony Obszaru Chronionego Krajobrazu „20-Pojezierze Sławsko-Przemęckie”. **Przemęcki Park Krajobrazowy** ustanowiony został na podstawie rozporządzenia Wojewody Leszczyńskiego nr 115a/91 z dnia 25 listopada 1991 r. Obwieszczenie Dyrektora Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Lesznie z dnia 13 maja 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego Nr 22, poz. 89) podaje jednolity tekst rozporządzenia Wojewody Leszczyńskiego w sprawie powołania Przemęckiego Parku Krajobrazowego, z uwzględnieniem zmian. Ostatnie zmiany wprowadzone zostały rozporządzeniem nr 7/96 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 2 września 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego z 1996 r. Nr 43, poz. 146). Dla parku nie ustanowiono dotychczas planu ochrony.

Przemęcki Park Krajobrazowy obejmuje 2000 ha powierzchni gminy. Na terenie Parku wprowadzone zostały następujące ograniczenia i zakazy:

- ograniczenie zmian stosunków wodnych i regulacji cieków,
- zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w sposób trwały rzeźbę terenu,
- zakaz eksploatacji surowców mineralnych, z wyjątkiem zaspokajania potrzeb lokalnych (żwir, piasek),
- ograniczenie budowy i rozbudowy obiektów dla potrzeb turystyki i wypoczynku o charakterze pobytowym do czasu uregulowania gospodarki wodno-ściekowej,
- zakaz lokalizacji i budowy dużych ferm hodowli zwierząt (powyżej 150 DJP),
- zakaz używania łodzi motorowych (nie dotyczy łodzi gospodarstw rybackich, organów bezpieczeństwa i porządku publicznego),
- zakaz używania motolotni,
- ograniczenie likwidowania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przywodnych, przydrożnych (za wyjątkiem wykonywania zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych oraz usuwania drzew i krzewów zagrażających bezpieczeństwu ludzi, mienia i ruchowi drogowemu),
- zakaz niszczenia gleby, obszarów zabagnionych i zatorfionych oraz eksploatacji torfu.

Na obszarze gminy Wschowa do terenu parkowego należą miejscowości: Lgiń, Hetmanice oraz północno-zachodni kraniec wsi Osowa Sień. Z istniejących większych jezior tylko Lgiń Duży należy do terenu parku krajobrazowego. W związku z wejściem w życie nowej ustawy o ochronie przyrody, cytowane powyżej rygory na obszarze parku powinny być odpowiednio zweryfikowane w stosownej zmianie dokumentu o utworzeniu tego parku (Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – Dz. U. Nr 92, poz. 880).

**Obszar chronionego krajobrazu „20-Pojezierze Sławsko-Przemęckie”** wprowadzony został na mocy Rozporządzenia nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego z dnia 28.02.2005 r. Nr 9, poz. 172). W granicach gminy Wschowa obejmuje on tereny o powierzchni 3736 ha przylegające do *byłego* Przemęckiego Parku Krajobrazowego, sięgając po tereny wsi Hetmanice, Łysiny, Lginia oraz całą wieś Wygnańczyce z przysiółkiem Pszczółkowo, rejon jeziora Dąbie oraz obszar w kompleksach leśnych na północ od Starych Drzewiec Na Obszarze chronionego krajobrazu, zgodnie z § 2. ust 1. wcześniej przytoczonego Rozporządzenia, zakazuje się:

*„1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz*

wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;

3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

6) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.”

~~Na obszarze gminy nie został wyznaczony obszar NATURA 2000.~~

#### **Obszar Natura 2000**

Fragment północno – zachodniej części gminy został zaliczony do obszaru europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 „Pojezierze Sławskie” (PLB300011).

Obszar leży na Pojezierzu Sławskim i stanowi mozaikę jezior (około 6 % powierzchni), wyspów położonych pól uprawnych (54 %) i dużych kompleksów leśnych (40 %). Występuje duże bogactwo form rzeźby polodowcowej. Jeziora są płytkie (od 1,9 do 8,8 m) i silnie zeutrofizowane. Największe z nich to rynnowe: Jez. Dominickie (344 ha), Jez. Przemęckie (240 ha) i Jez. Wieleńskie (220 ha) (poza gminą Wschowa). Rzeki i kanały odwadniające należą do systemu wodnego Obry. Pierwotne wielogatunkowe lasy liściaste i mieszane zostały zastąpione lasami sosnowymi. Szczególnie charakterystycznym zbiorowiskiem leśnym są acidofilne dąbrowy, natomiast dominującym typem siedliskowym lasów są bór mieszany świeży i bór świeży. Tereny rolnicze to pola urozmaicone licznymi zadrzewieniami kępowymi. Obniżenia terenowe zajmują wilgotne, żyzne łąki z dominacją szuwaru turzycowego. Wzdłuż kanałów, grobli i rowów melioracyjnych występują zadrzewienia wierzbowo-topolowe i olchowe.

Północna część gminy objęta jest natomiast obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty – „Ostoja Przemęcka” (PLH300041).

Na obszarze gminy Wschowa istnieją następujące **pomniki przyrody**:

- Wschowa, ul. Garbarska – dąb szypułkowy *Quercus robur* (nr rejestru 70/102/86/66 z dnia 24.03.1966 r.),
- Wschowa, ul. Obrońców Warszawy (Park Tysiąclecia) – 3 dęby szypułkowe *Quercus robur* (nr rejestru 69/101/86/66 z dnia 24.03.1966 r.),
- Wschowa, ul. Park Księdza Rogalińskiego – platan klonolistny *Platanus Acerifolia*, wiąz szypułkowy *Ulmus gabra* (rozporządzenie Wojewody Leszczyńskiego nr 9/98)
- Pszczółkowo – dąb *Quercus rober* (nr rejestru 68/99/86/68 z dnia 24.03.1966 r.),
- teren Lasów Państwowych - Nadleśnictwo Włoszakowice, obręb Wschowa, oddział 113f – jałowiec pospolity *Juniperus communis* (rozporządzenie Wojewody Leszczyńskiego nr 9/98).

W wielu wsiach gminy zachowały się dziewiętnastowieczne zespoły parkowo-pałacowe znajdujące się w ewidencji zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków z **cennym drzewostanem** (np. w Dębowej Łęce, Konradowie, Osowej Sieni, Tylewicach i Wygnańczech).

Część powierzchni leśnych gminy Wschowa uzyskało status **lasów ochronnych** na podstawie Zarządzenia Nr 175 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 28.07.1995 r. W obrębie leśnym Wschowa zajmują one sumaryczną powierzchnię około 2703 ha, w tym:

- lasy wodochronne na powierzchni około 75 ha,
- lasy stanowiące cenne fragmenty rodzimej przyrody (uszkodzone na skutek działalności przemysłu) – na powierzchni około 23 ha,
- lasy stanowiące ostoję zwierząt (uszkodzone na skutek działalności przemysłu) – na powierzchni około 56 ha,
- lasy w granicach administracyjnych miast – na powierzchni około 71 ha.

*Tereny podlegające zmianie studium z 2013 r. obejmujące grunty położone w rejonie wsi Siedlnica i Olbrachcicie położone są poza obszarami objętymi ochroną prawną.*

### **5.6.2. Ochrona Wód podziemnych**

Poza wymienionym wcześniej głównym zbiornikiem wód podziemnych nr GZWP 306 (zbiornik Wschowa) przedmiotem ochrony są ujęcia wody, dla których wyznaczone zostały strefy ochronne. Strefy ochrony bezpośredniej obejmują najbliższe sąsiedztwo studni ujęciowych. Natomiast strefy ochrony pośredniej wprowadzone zostały dla ujęć: „Dębowa Łęka”, „Kandlewo”,

„Lgiń”, „Olbrachcice”, „Osowa Sień”, „Przyczyna Górna”, „Siedlnica”, „Wygnańczyce” i „Wschowa”. Następujące dokumenty określają strefy ochronne ujęć wody oraz zasady prowadzenia działalności w ich obrębie:

- dla ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w miejscowości Siedlnica – decyzja Wydziału Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Lesznie nr ROS-IV-7523/47/98 z dnia 30 grudnia 1998 r.; ustanowienie strefy ochrony bezpośredniej o powierzchni 400 m<sup>2</sup> dla studni 1a i 1b, ustanowienie strefy ochrony pośredniej wewnętrznej w promieniu 25 m od ujęcia i o powierzchni około 2000 m<sup>2</sup>, ustanowienie terenu ochrony pośredniej zewnętrznej o powierzchni około 0,6 km<sup>2</sup>;
- dla ujęcia wody podziemnej w miejscowości Lgiń – decyzja Wydziału Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Lesznie nr ROS-II-6210/98 z dnia 20 marca 1998 r.; ustanowienie strefy ochrony bezpośredniej, obejmującej ogrodzony teren stacji wodociągowej o powierzchni 0,21 ha;
- dla ujęcia wody ze studni SW-2 i SW-4a zlokalizowanych na działkach nr 58/3 i 58/6 oraz ze studni SW-5 i SW-6 zlokalizowanych na działce nr 60/3 w obrębie Kandlewo – decyzja Starosty Nowosolskiego nr OŚ.6223-30/2001/394/1 z dnia 11 lipca 2001 r.; ustanowienie strefy ochrony bezpośredniej o wymiarach 20 x 20 m oddzielnie dla studni SW-2 i SW-4a oraz o wymiarach 98 x 53,5 m, wspólnej dla studni SW-5 i SW-6;
- dla ujęcia wody ze studni SW-1 i SW-3 zasilających wodociąg grupowy „Olbrachcice” – decyzja Wydziału Ochrony Środowiska Gospodarki Wodnej i Geologii Urzędu Wojewódzkiego w Lesznie nr OS. II 7211/22/89 z dnia 10 listopada 1989 r.; ustanowienie strefy ochrony bezpośredniej o promieniu 8,0 m od obudowy studni oraz ustanowienie strefy ochrony pośredniej o zasięgu 30,0 m licząc od granicy strefy ochrony bezpośredniej;
- dla ujęcia wody dla potrzeb PGR oraz dla mieszkańców wsi Wygnańczyce ze studni SW-1 i SW-3 (awaryjnej) – decyzja Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Lesznie nr OS. II 7211/4/90/91; ustanowienie strefy ochrony bezpośredniej o promieniu 10,0 m od obudowy studni;
- dla ujęcia wody ze studni SW-1 i SW-2 zlokalizowanych na działce 54/1 w obrębie Przyczyna Górna – decyzja Starosty Nowosolskiego nr OŚ.6223-12/2001/1372/1 z dnia 5 kwietnia 2001 r.; ustanowienie strefy ochrony bezpośredniej o kształcie

zblizonym do prostokąta o bokach 42 x 35 m, przylegającej do północnej strony drogi powiatowej F 1001;

- dla ujęcia wody ze studni SW-1 i SW-2 zlokalizowanych na działce 34/44 w obrębie Dębowa Łęka – decyzja Starosty Nowosolskiego nr OŚ.6223-42/2001/541/1 z dnia 11 lipca 2001 r.; ustanowienie strefy ochrony bezpośredniej;
- dla ujęcia wody ze studni nr 3 i nr 4 zlokalizowanych na działce 297/2 w obrębie Osowa Sień – decyzja Starosty Nowosolskiego nr OŚ.6223-78/2000/2268/1 z dnia 20 lutego 2001 r.; ustanowienie strefy ochrony bezpośredniej;
- dla ujęć wody zasilającej wodociąg miejski we Wschowie – decyzja Wydziału Gospodarki Wodnej i Ochrony Powietrza Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Zielonej Górze nr GW-I-053/77/67 z dnia 28 listopada 1967 r.; ustanowienie strefy ochrony bezpośredniej o promieniu 20 m zgodnie z załączoną dokumentacją techniczną, ustanowienie strefy ochrony pośredniej jakości wód o promieniu 80 m zgodnie z załączoną dokumentacją techniczną, ustanowienie strefy ochrony pośredniej ilości wód o promieniu 465 m, z nieograniczonym terminem ważności;
- dla ujęć wody na potrzeby wodociągu komunalnego dla zaopatrzenia miasta Wschowy – decyzja Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Lesznie nr OS-II-6211/6/91 z dnia 16 września 1991 r.; ustanowienie strefy ochrony bezpośredniej dla studni nr 1, 2a, 3a, 4a, 4 jako ogrodzony teren ujęcia o powierzchni 1,5 ha, dla studni nr 3a, jako okrąg o promieniu 10 m od obudowy studni.

Następujące dokumenty udzielają zezwolenia wodnoprawnego na pobór wody podziemnej:

- dla ujęcia wód podziemnych w Lginiu zezwolenie dla Zarządu Gminy we Wschowie w celu zaopatrzenia w wodę miejscowości Lgiń i Hetmanice w ilości  $Q_{\max h} = 32,7 \text{ m}^3/\text{h}$  oraz  $Q_{\max d} = 314,2 \text{ m}^3/\text{d}$ , z czasem obowiązywania zezwolenia określonym do dnia 31.12.2010 r. – decyzja Wydziału Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Lesznie nr ROS-II-6210//98 z dnia 20.03.1998 r.;
- dla Zarządu Gminy we Wschowie na pobór wody ze studni SW-2 i SW-4a zlokalizowanych na działkach nr 58/3 i 58/6 oraz ze studni SW-5 i SW-6 zlokalizowanych na działce nr 60/3 w obrębie Kandlewa, z wielkością eksploatacji:  $Q_{\text{d}\text{śr}} = 657,70 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q_{\text{d}\text{max}} = 723,50 \text{ m}^3/\text{d}$  oraz  $Q_{\text{h}\text{max}} = 72,35 \text{ m}^3/\text{h}$  – decyzja Starosty Nowosolskiego nr OŚ.6223-30/2001/394/1 z dnia 11.07.2001 r.;

- dla Wojewódzkiego Zakładu Usług Wodnych we Wschowie na pobór wody dla wodociągu grupowego „Olbrachcice” ze studni SW-1 i SW-3 (awaryjnej) w ilości:  $Q_{d\acute{s}r} = 277,0 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q_{d \text{ max}} = 339,0 \text{ m}^3/\text{d}$  oraz  $Q_{h \text{ max}} = 26,5 \text{ m}^3/\text{h}$  – decyzja Wydziału Ochrony Środowiska Gospodarki Wodnej i Geologii Urzędu Wojewódzkiego w Lesznie nr OS. II 7211/22/89 z dnia 10.11.1989 r., z terminem ważności do 31.12.2010 r.;
- dla Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w Wygnańcycach na pobór wody dla potrzeb gospodarstwa oraz dla mieszkańców wsi Wygnańczyce ze studni nr 1 i nr 2 (awaryjnej) w ilości:  $Q_{d \acute{s}r} = 240,0 \text{ m}^3/\text{d}$  oraz  $Q_{h \acute{s}r} = 10,0 \text{ m}^3/\text{h}$  – decyzja Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Lesznie nr OS. II 7211/4/90/91, z terminem ważności do 31.12.2010 r.;
- dla Zarządu Miasta i Gminy Wschowa na pobór wody ze studni SW-1 i SW-2 zlokalizowanych na działce 54/1 w obrębie Przyczyna Górna w ilości:  $Q_{d \acute{s}r} = 73,0 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q_{d \text{ max}} = 662,2 \text{ m}^3/\text{d}$  oraz  $Q_{h \text{ max}} = 55,2 \text{ m}^3/\text{h}$  – decyzja Starosty Nowosolskiego nr OŚ.6223-12/2001/1372/1 z dnia 05.04.2001 r., z terminem ważności do 31.12.2005 r.;
- dla Gminy Wschowa na pobór wody z ujęcia w Siedlnicy w celu zaopatrzenia w wodę miejscowości Siedlnica i okresowo Olbrachcice w ilości:  $Q_{h \text{ max}} = 20 \text{ m}^3/\text{h}$ ,  $Q_{d \text{ max}} = 400 \text{ m}^3/\text{d}$  oraz  $Q_{d \acute{s}r} = 214 \text{ m}^3/\text{d}$  – decyzja Wydziału Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Lesznie nr ROS-II-6210/41/98 z dnia 15.12.1998 r., z terminem ważności do 31.12.2010 r. (zawarty w decyzji błąd w zapisie daty ważności został skorygowany postanowieniem Starostwa Powiatowego we Wschowie nr SOB 6223/09/2003 z dnia 06.06.2003 r.);
- dla Zarządu Miasta i Gminy Wschowa na pobór wody ze studni SW-1 i SW-2 zlokalizowanych na działce 34/44 w obrębie Dębowa Łęka w ilości:  $Q_{d \acute{s}r} = 201,3 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q_{d \text{ max}} = 261,6 \text{ m}^3/\text{d}$  oraz  $Q_{h \text{ max}} = 21,0 \text{ m}^3/\text{h}$  – decyzja Starosty Nowosolskiego nr OŚ.6223-42/2001/541/1 z dnia 11.07.2001 r., z terminem ważności do 31.12.2005 r.;
- dla Zarządu Miasta i Gminy Wschowa na pobór wody ze studni nr 3 i nr 4 zlokalizowanych na działce 297/2 w obrębie Osowa Sień w ilości:  $Q_{h \acute{s}r} = 15,6 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q_{d\acute{s}r} = 341,75 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q_{d \text{ max}} = 478,45 \text{ m}^3/\text{d}$  oraz  $Q_{h \text{ max}} = 60,9 \text{ m}^3/\text{h}$  – decyzja Starosty Nowosolskiego nr OŚ.6223-78/2000/2268/1 z dnia 20.02.2001 r., z terminem ważności do 31.12.2005 r.;



- dla Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lesznie na pobór wody na potrzeby wodociągu komunalnego dla zaopatrzenia miasta Wschowy w ilości: w okresie od 15 września do 31 stycznia (*kampania cukrownicza*)  $Q_{d \max} = 4800 \text{ m}^3/\text{d}$  i  $Q_{h \max} = 200 \text{ m}^3/\text{h}$ , w okresie pozakampanijnym  $Q_{d \max} = 6240 \text{ m}^3/\text{d}$  i  $Q_{h \max} = 260 \text{ m}^3/\text{h}$  – decyzja Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Lesznie nr OS-II-6211/6/91 z dnia 16.09.1991 r., z terminem ważności do 31.12.2011 r.

### 5.6.3. Ochrona wód powierzchniowych

Zgodnie z Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej (RZGW) we Wrocławiu z dnia 10.12.2003 r. w sprawie określenia wód powierzchniowych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszarów szczególnie narażonych, z których odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 15.12.2003 r. Nr 104, poz. 1648, z późn. zm.) zlewnia Rowu Polskiego została określona, jako obszar szczególnie narażony. Dla wyznaczonego obszaru Dyrektor RZGW we Wrocławiu w dniu 26.04.2004 r. wydał rozporządzenie w sprawie wprowadzenia programu działań, mających na celu ograniczenie odpływów azotu ze źródeł rolniczych dla obszaru szczególnie narażonego w zlewni Rowu Polskiego (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 30.04.2004 r. Nr 27, poz. 478).

### 5.7. Uwarunkowania wynikające z walorów i stanu środowiska przyrodniczego.

1. Na obszarze miasta i gminy Wschowa wyróżniają się trzy rejony o odmiennych uwarunkowaniach ekofizjograficznych i walorach krajobrazowych, których orientacyjne granice oznaczono na rysunku Studium pt.: „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego”.:
  - 1) strefa płaskiej lub lekko falistej zdenudowanej równiny moreny dennej (równiny peryglacjalnej) wznoszącej się generalnie w kierunku północnym, o ubogiej sieci hydrograficznej; wody gruntowe występują na głębokości poniżej 5,0 m, lokalnie – wśród utworów gliniastych – występować mogą wody zawieszane lub wierzchówkowe, pogarszając warunki budowlane; na strukturę litologiczną wierzchnich warstw podłoża składają się gliny zwałowe lub utwory fluwioglacjalne,
  - 2) strefa dolin rzecznych – Krzyckiego Rowu oraz Kopanicy i Śląskiego Rowu, rozdzielonych zachowanym fragmentem równiny morenowej (pasmem „międzyrzeckim”); strefa obejmuje południowo-wschodnią część gminy i charakteryzuje się bogatą siecią hydrograficzną z występowaniem terenów

podmokłych; wody gruntowe występują na głębokości do 1,0 m, lokalnie lub okresowo wychodząc na powierzchnię gruntu; w strukturze litologicznej dominują utwory rzeczne – piaski i żwiry - budujące holoceniską terasę zalewową oraz bałtyckie terasy nadzalewowe, na których miejscami rozwinęły się wydmy,

- 3) strefa rynny jeziornej z otaczającymi zalesionymi wzgórzami kemowymi; charakteryzuje się najbardziej zróżnicowaną rzeźbą terenu i najwyższymi walorami krajobrazowymi (jeziora i otaczające je zalesione wzgórza); w strukturze litologicznej dominują utwory piaszczyste, a w dnie rynny – także torfowe; w sieci hydrograficznej wyróżnia się w szczególności Jezioro Lgińskie (Lgiń Duży).
2. Istotną (z gospodarczego punktu widzenia) cechą klimatu regionalnego jest ujemny klimatyczny bilans wodny, zwłaszcza w półroczu ciepłym. W zróżnicowaniu topoklimatycznym pewne znaczenie mają obniżenia dolinne, w których występować może zwiększona częstotliwość warunków inwersyjnych oraz podwyższona wilgotność powietrza.
  3. Dotychczasowe zagospodarowanie gminy dostosowało się do powyżej przedstawionego zróżnicowania przyrodniczego tworząc odpowiednio trzy strefy/obszary funkcjonalno-przestrzenne (taki układ zagospodarowania powinien być utrzymany w dalszym rozwoju – zgodnie z zaleceniami opracowania ekofizjograficznego):
    - 1) obszar upraw polowych i osadnictwa pokrywający się ze strefą zdenudowanej równiny denno-morenowej; ogólne walory produkcyjne przestrzeni rolniczej można określić tu jako dobre lub przeciętne – najkorzystniejsze na terenach występowania w podłożu glin zwałowych (grunty na południe od miasta Wschowa i we wschodniej części obrębu wsi Tylewice, a ponadto – nieco mniej korzystne – w rejonie wsi Konradowo, Osowa Sień i na północ od Tylewic), mniej korzystne – na gruntach piaszczysto-żwirowych (na osadach fluwioglacjalnych),
    - 2) strefa ekstensywnego rolnictwa i korytarzowych funkcji przyrodniczych, obejmująca obszary dolin Krzyckiego Rowu oraz Kopanicy i Śląskiego Rowu; występuje osadnictwo sporadyczne – generalnie niekorzystne warunki fizjograficzne dla lokalizacji zabudowy; w produkcji rolniczej dominować powinna ekstensywna gospodarka łąkowa i pastwiskowa; możliwe wykorzystanie terenu także dla ekstensywnej turystyki; pożądane zachowanie wszelkich akwenów i terenów podmokłych oraz kompleksów leśnych (utrzymanie mozaiki ekosystemów oraz bioróżnorodności),

- 3) strefa leśno-jeziorna z dominacją funkcji ochrony przyrody (Przemęcki Park Krajobrazowy i Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sławsko-Przemęckie) oraz funkcji turystyczno-wypoczynkowych z udziałem gospodarki rybackiej (na jeziorach); wymagane podwyższenie standardu zagospodarowania turystycznego oraz poprawa jakości środowiska, w szczególności wodnego.
4. Ogólnie korzystne warunki fizjograficzne dla osadnictwa (lokalizacji zabudowy) w strefie równiny dennomorenowej, lokalnie pogorszone w miejscach występowania na powierzchni utworów gliniastych i wód zawieszonych (wierzchówkowych); dla rozwoju przestrzennego miasta Wschowa najmniej korzystne warunki występują w kierunku południowym i południowo-wschodnim; szczególnie niekorzystne warunki fizjograficzne (w tym topoklimatyczne) występują w zasięgu dolin rzecznych (występują tu też sporadyczne zagrożenia powodziowe oraz okresowymi podtopieniami gruntu).
5. Najważniejsze surowce mineralne to gaz ziemny (obecnie eksploatowany poza granicami gminy) oraz miedź (występująca jednak na znacznej głębokości - możliwość eksploatacji po opracowaniu odpowiedniej technologii wydobywania z dużych głębokości). Występujący powszechnie w utworach trzeciorzędowych węgiel brunatny nie jest przewidywany do eksploatacji w tej części kraju. Z pozostałych surowców występują surowce pospolite: złoża kruszywa (piasek – *cztery* eksploatowane złoża: „Siedlnica”, „Hetmanice” oraz „Osowa Sień” i „Tylewice”; *dla tych ostatnich* wyznaczono teren i obszar górniczy) oraz torfu (złoża „Lgiń III”, „Lgiń IV” i „Lgiń V”).
6. Środowisko przyrodnicze, a w szczególności szata roślinna, zostało silnie antropogenicznie przekształcone (także w przypadku zachowanych ekosystemów leśnych). Stan środowiska należy jednak do najkorzystniejszych w skali województwa, a tym samym – kraju. Największy stopień degradacji dotyczy wód powierzchniowych – wysoki poziom zanieczyszczenia cieków powierzchniowych oraz jezior (wysoki poziom eutrofizacji). Silnie zanieczyszczone są również płytsze wody gruntowe. Głównym źródłem zanieczyszczenia wód jest nieuporządkowana gospodarka wodno-ściekowa na terenach wiejskich. Jakość użytkowych wód podziemnych, w tym należących do GZWP nr 306 (zbiornik „Wschowa”), jest natomiast względnie wysoka (I lub II klasa).

## 6. ŚRODOWISKO KULTUROWE.

### 6.1. Uwagi ogólne.

Gmina Wschowa jest obszarem starego osadnictwa, a miasto Wschowa należy do najstarszych miast Polski (lokacja pomiędzy 1248 a 1273 rokiem; *pierwsza wzmianka źródłowa pochodzi z 1100 roku*). Miasto powstało jako osada handlowa na szlaku prowadzącym z Łużyc do Wielkopolski. Największy rozkwit miasta przypada na XVII i XVIII wiek, kiedy nastąpił napływ wysokokwalifikowanych rzemieślników ze Śląska i Niderlandów. Stała się też wówczas Wschowa jednym z głównych ośrodków gospodarczych i kulturalnych Wielkopolski. Po włączeniu miasta do Prus (1793 r.) następuje stopniowy jego upadek w wyniku utraty przywilejów królewskich oraz wschodnich rynków (surowców i zbytu). W XIX w. i na początku XX w. rozwinął się przemysł, powstała m.in. cukrownia oraz fabryki sukiennicze. Miasto pozostało też ośrodkiem przemysłowym w okresie powojennym. Do 1975 roku Wschowa była miastem powiatowym; status ten odzyskała w 2001 roku w wyniku reformy podziału administracyjnego kraju.

### 6.2. Stanowiska archeologiczne.

W zasięgu granic miasta i gminy Wschowa zarejestrowano 261 stanowisk archeologicznych, zgrupowanych w siedmiu obszarach AZP (Archeologicznego Zdjęcia Polski): 64-20, 64-21, 64-22, 65-21, 65-22, 66-21 i 66-22 (tabela nr 4 w zeszycie pt.: „Wykaz obiektów o walorach zabytkowych”). Najwięcej stanowisk archeologicznych znajduje się na obszarze AZP nr 66-22 (78 stanowisk) oraz na obszarze AZP nr 65-22 (66 stanowisk). Spośród miejscowości gminy, pod względem liczby stanowisk archeologicznych zdecydowanie wyróżnia się wieś (obręb) Siedlnica, gdzie zarejestrowano 72 stanowiska (prawie 32% wszystkich stanowisk archeologicznych miasta i gminy). W drugim pod względem liczby stanowisk archeologicznych obrębie - Lgiń - znajduje się 39 stanowisk, a w mieście Wschowa – 18 stanowisk.

*Wykaz stanowisk archeologicznych występujących na obszarze zmiany studium z 2013 r. w rejonie wsi Siedlnica i Olbrachcice.*

Miejscowość	Nr stanowiska miejscowość	Nr stanowiska obszar	Funkcja	Chronologia	Rejestr uwagi	obszar
Olbrachcice	16	1	Ślad osadniczy pkt osadniczy	Pradzieje ŚR	-	65-22
Siedlnica	19	12	Ślad osadniczy osada ślad osadniczy	M EB ŚR	-	65-22
Siedlnica	35	14	Obozowisko ślad osadniczy	M SR	-	65-22
Siedlnica	66	52	Ślad osadniczy	k. lużycka	-	66-22

<i>Siedlnica</i>	67	59	<i>Osada osada</i>	<i>EB, k.łużycka k. łużycka</i>	-	66-22
<i>Siedlnica</i>	68	60	<i>Pkt osadniczy</i>	<i>pradzieje</i>	-	66-22
<i>Siedlnica</i>	71	63	<i>Pkt osadniczy osada pkt osadniczy</i>	<i>k. łużycka SR M</i>	-	66-22

Na obszarze miasta Wschowa, reprezentowane są wszystkie okresy pradziejowe od epoki kamienia – paleolit, mezolit, neolit (m.in. kultura ceramiki wstęgowej rytej (?) czy grzebykowo-dołkowej?, kultura pucharów lejkowatych), epoka brązu (m.in. kultura łużycka), wczesna epoka żelaza (okres halsztacki – kultura łużycka) okres lateński, okres wpływów rzymskich (kultura przeworska) oraz liczne ślady osadnictwa wczesno i późno średniowiecznego i datowanego na okres nowożytny. Niektóre stanowiska reprezentują więcej niż jeden okres chronologiczny, np. wielokulturowe stanowisko archeologiczne oznaczone jako Konradowo nr 17 na obszarze AZP 65-22 datowane na epokę kamienia, wczesne i późne średniowiecze, na którym wyróżniono również materiały kultury łużyckiej i kultury przeworskiej. Ze względu na klasyfikację funkcjonalną, wyróżniono stanowiska osadnicze: obozowiska i osady, o charakterze obronnym: grodziska (Osowa Sień, Łysiny, Wschowa), obronno-rezydencjonalnym (d. zamek we Wschowie) stanowiska o funkcji sepulkralnej; cmentarzyska płaskie i kurhanowe oraz pojedyncze groby i stanowiska o nieustananej funkcji: punkty i ślady osadnicze.

W rejestrze zabytków Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znajduje się 20 stanowisk archeologicznych:

- Nr 394 (1971 r.); obszar AZP 66-22, nr 1, Siedlnica – obozowisko z okresu mezolitu oraz ślad osadnictwa neolitycznego (kultura ceramiki wstęgowej rytej – na karcie AZP jest kultura ceramiki grzebykowo-dołkowej?),
- Nr 398 (1971 r.); obszar AZP 66-22, nr 3 i nr 30, Siedlnica – dwa obozowiska z okresu mezolitu oraz dwie osady kultury łużyckiej,
- Nr 397(1971 r.); obszar AZP 66-22, nr 47, Siedlnica - obozowiska datowane na okres paleolitu oraz mezolitu,
- Nr 396 (1971 r.); obszar AZP 66-22, nr 53, Siedlnica – ślad osadnictwa z okresu mezolitu,
- Nr 400(1971 r.); obszar AZP 66-22, nr 54, Siedlnica - obozowisko z okresu mezolitu oraz średniowieczna osada,
- Nr 377(1971 r.); obszar AZP 66-22, nr 58, Olbrachcice - obozowisko z okresu mezolitu,

- Nr 342 (1971 r.); obszar AZP 66-22, nr 64, Siedlnica - obozowisko z mezolitu, punkt osadniczy ze średniowiecza oraz punkt osadniczy reprezentujący pradzieje, w księdze rejestru: osada datowana na okres wpływów rzymskich, w karcie AZP: osada – średniowiecze,
- Nr 391 (1971 r.); obszar AZP 66-22, nr 68, Siedlnica - ślad osadnictwa okresu mezolitu i ślad osadnictwa nieokreślony kulturowo (pradzieje),
- Nr 392 (1971 r.); obszar AZP 66-22, nr 69, Siedlnica – ślad osadnictwa z okresu mezolitu,
- Nr 393 (1971 r.); obszar AZP 66-22, nr 71, Siedlnica – ślady osadnictwa okresu mezolitu i ślad osadnictwa nieokreślony kulturowo (pradzieje),
- Nr 395 (1971 r.); obszar AZP 66-22, nr 75, Siedlnica – punkt osadniczy o nieokreślonej chronologii, punkty osadnicze z epoki brązu oraz reprezentujący kulturę łużycką,
- Nr 399 (1971 r.); obszar AZP 66-22, nr 78, Siedlnica – punkt osadniczy z okresu mezolitu,
- Nr 190 (1969); obszar AZP 63-21, nr 18, Lgiń – ślady osadnicze (mezolit, okres lateński, wczesne średniowiecze),
- Nr 197 (1969); obszar AZP 63-21, nr 3, Lgiń – osada (wczesne średniowiecze),
- Nr 198 (1969); obszar AZP 63-21, nr 6, Lgiń – ślady osadnicze (kultura łużycka),
- Nr L-27/C; obszar AZP 65-21, nr 16, Łysin – grodzisko średniowieczne,
- Nr 388; brak karty AZP, Czarlejewo – osada z mezolitu,
- Nr 389; brak karty AZP, Czarlejewo – osada z mezolitu,
- Nr 390; brak karty AZP, Czarlejewo – osada z mezolitu.

### **6.3 Zespoły i obiekty zabytkowe.**

Do rejestru zabytków Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpisano 122 obiekty lub ich zespoły, z czego 91 (około 74%) znajduje się w mieście Wschowa (tabela nr 1 w zeszycie pt.: „Zestawienie obiektów o walorach zabytkowych”). Poza miastem obiekty takie występują w Dębowej Łęce (5), Osowej Sieni (4), Konradowie (4), Przyczynie Górnej (4), Lginiu, Łysinach, Siedlnicy, Tylewicach (po 3 obiekty) oraz w Hetmanicach i Nowej Wsi (po 1 obiekcie).

#### **6.3.1 Zespoły zabytkowe**

Największym zespołem wpisanym do rejestru zabytków jest zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Wschowy objęty ścisłą ochroną konserwatorską, obejmujący staromiejskie

centrum miasta (Nr rejestru 1295/2181A z dnia 31.01.1975 r.). Wokół tego zespołu wyznaczono strefę o szerokości 1,0 km objętą ochroną krajobrazową.

Ścisłą ochroną konserwatorską objęto też układy przestrzenne wraz z zespołami budowlanymi:

- zespół dworski wchodzący w skład założenia dworsko-parkowo-folwarcznego w Siedlnicy (Nr rej. 994A); ochronie konserwatorskiej podlega tu także układ przestrzenny zespołu folwarcznego,
- zespół budowlany i układ przestrzenny założenia dworsko-parkowo-folwarcznego w Tylewicach (Nr rej. 1538/A).

Do zespołów obiektów wpisanych do rejestru zabytków należą:

- kościół p.w. św. Józefa z przylegającym zespołem klasztornym we Wschowie (Nr rej. 761/1720A),
- zespół pałacowy (pałac, powozownia, park) w Dębowej Łęce (Nr rej. 993/A),
- zespół dworski (dwór wraz z otaczającym terenem – reliktem parku) w Lginiu (Nr rej. L – 191/A (d. 999),
- zespół kościelny w Lginiu (Nr rej. 1414A),
- zespół zabudowy dworskiej w Osowej Sieni (Nr rej. 702/604A).

### 6.3.2 Obiekty zabytkowe

Wśród pojedynczych obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zdecydowanie dominują domy mieszkalne, w tym zwłaszcza kamienice w mieście Wschowa. Do rejestru zabytków wpisano ponadto:

- kościoły (Wschowa – 3 obiekty, Dębowa Łęka, Konradowo, Hetmanice, Łysiny, Przyczyna Górna, Siedlnica, Tylewice - nie licząc kościołów objętych ochroną w ramach wymienionych poprzednio zespołów),
- kaplica (Wschowa),
- budynki klasztorne,
- budynki przemysłowe (magazyn Cukrowni „Wschowa”),
- budynek Sądu Powiatowego (Wschowa),
- miejskie mury obronne (Wschowa),
- budynek dawnej szkoły poewangelickiej (Wschowa),
- fontanna miejska (Wschowa),
- pałace (Konradowo, Przyczyna Górna – 2 obiekty, Osowa Sień – z parkiem),

- budynki gospodarcze (2 stodoły w Dębowej Łęce, spichlerz dworski w Łysinach, wiatrak koźlak w Nowej Wsi, spichlerz w Przyczynie Górnej, wiatrak w Tylewicach),
- aleja brzozowa przy szosie w Lginiu,
- figura przydrożna św. Jana Nepomucena w Łysinach.

Przeważają obiekty z XIX w. i z początku XX w. Zespół dworski w Siedlnicy datowany jest na przełom XVIII i XIX w.

### **6.3.3 Ewidencja zabytków**

W mieście i gminie Wschowa 792 obiekty zabytkowe znajdują się w ewidencji Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, z tego 413 w mieście (tabela nr 2 w zeszycie pt.: „Wykaz obiektów o walorach zabytkowych”) i 379 w miejscowościach wiejskich (tabela nr 3 w zeszycie pt.: „Wykaz obiektów o walorach zabytkowych”). Prawie we wszystkich wsiach gminy znajdują się obiekty o walorach kulturowych. Największą liczbą obiektów o wartości kulturowej dysponują: Konradowo (59), Siedlnica (42), Kandlewo (40), Osowa Sień (38), Przyczyna Górna (36), Hetmanice (32).

Podobnie jak w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wśród obiektów znajdujących się w ewidencji dominują domy mieszkalne. Dość liczne są również obiekty sakralne (kościół, kapliczki przydrożne, krzyże przydrożne, dzwonnice), obiekty gospodarcze i przemysłowe (m.in. budynki byłej Cukrowni „Wschowa”), pałace i parki przypałacowe, ogrodzenia (mury), szkoły, cmentarze, grobowce, a także obiekty infrastruktury technicznej (np. trafostacja w Kandlewie). Najwięcej jest obiektów z XIX w. oraz z początku XX w. (lub z przełomu obu stuleci).

### **6.4. Uwarunkowania wynikające z zasobów i walorów środowiska kulturowego.**

1. Miasto i gmina Wschowa znajduje się w zasięgu siedmiu obszarów AZP, gdzie zarejestrowano łącznie 261 stanowisk archeologicznych, reprezentujących różne okresy kulturowe (od pradziejów po XVI wiek); 20 stanowisk archeologicznych wpisano do rejestru zabytków.
2. Rejestr zabytków obejmuje 121 pozycje, w tym 6 dotyczy zespołów obiektów zabytkowych a 3 zespoły obiektów budowlanych objęte są ochroną konserwatorską wraz z układem przestrzennym.



3. Najważniejszym i największym obszarowo zespołem obiektów i układem przestrzennym wpisanym do rejestru zabytków jest staromiejskie centrum Wschowy, wokół którego wyznaczono również strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu o szerokości około 1 km; pozostałe zespoły i układy znajdują się w Siedlnicy i w Tylewicach.
4. Wśród pojedynczych obiektów wpisanych do rejestru zabytków przeważają domy mieszkalne, w tym kamienice w mieście Wschowa.
5. Na obszarze miasta i gminy 792 obiekty znajdują się w ewidencji zabytków, z tego 413 znajduje się w mieście.
6. Wymienione w ust, 1-5 obiekty i obszary zabytkowe stanowią bardzo istotne uwarunkowania wymagające uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym. Zasady uwzględniania tych uwarunkowań, zostały określone w rozdziale 18.
7. Gmina Wschowa nie prowadziła dotychczas gminnej ewidencji zabytków ani nie opracowała gminnego programu opieki nad zabytkami. Wszelkie dane dotyczące znajdujących się na terenie gminy obiektów o walorach zabytkowych pochodzą z zasobu Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

***DZIAŁ II.***  
***UWARUNKOWANIA***  
***SPOŁECZNO-GOSPODARCZE***

## 7. DEMOGRAFIA.

### 7.1. Cechy populacji miasta i gminy.

Do połowy lat 90. ubiegłego stulecia miasto i gmina Wschowa notowały sukcesywny wzrost zaludnienia. Wzrost ten miał miejsce zarówno w mieście, jak i na wsi. W okresie od 1975 r. do 1996 r. liczba mieszkańców miasta i gminy wzrosła z 17 632 do 21 943 osób, tj. o 4311 osób (prawie o 1/4) – głównie z powodu włączenia wsi Lgiń w granice administracyjne gminy Wschowa (rok 1981). W mieście tempo wzrostu liczby mieszkańców w omawianym okresie (przyrost o 33,4%) było znacznie szybsze niż na wsi (tylko o 4,2%). Od połowy lat 90. w miejsko-wiejskiej gminie Wschowa obserwuje się stagnację w ruchu liczebności populacji. W poszczególnych latach występował albo niewielki wzrost, albo spadek zaludnienia. W okresie lat 1995-2002 liczba mieszkańców zmniejszyła się o 226 osób, tj. o około 1%, przy czym ten ogólny spadek dotyczył wyłącznie miasta. Na wsi nastąpił natomiast niewielki wzrost zaludnienia – o 27 osób (+0,4%) w analizowanym okresie. Jednak również na terenach wiejskich występował w niektórych latach spadek zaludnienia. W okresie lat ~~1995-2004~~ 1995-2010 nastąpił spadek zaludnienia zarówno w mieście, jak i na wsi; w mieście i gminie łącznie – o ~~246 osób (o 1,1%)~~ 398 osób (o 1,8%). Także fluktuacje w ruchu liczebności populacji potwierdzają fazę stagnacji w rozwoju demograficznym (tabela nr 7.1). Fluktuacje roczne wykazuje również stopa przyrostu naturalnego – w przedziale ~~1,0 do 4,4‰ (w okresie lat 1995-2002)~~, 1,0 do 3,6‰ (w okresie lat 1995-2010) przy czym na wsi jest wyraźnie wyższa: ~~1,0-7,7‰ (w mieście 0,4-2,8‰)~~ 1,0-4,6‰ (w mieście 0,4-3,1‰). Na podkreślenie zasługuje stale dodatnia stopa tego przyrostu. Tak więc o spadku zaludnienia gminy (zwłaszcza miasta) obserwowanym w niektórych latach decydowało ujemne saldo migracji.

Tabela nr 7.1. Rozwój liczebności populacji (według danych GUS).

Parametry	Jednostki terytorialne		
	miasto	wieś	gmina razem
<i>Rozwój zaludnienia:</i>			
1995 r.	14 835	7 097	21 932
1996 r.	14 784 (-)	7 159 (+)	21 943 (+)
1997 r.	14 813 (+)	7 155 (+)	21 968 (+)
1998 r.	14 777 (-)	7 218 (+)	21 995 (+)
1999 r.	14 692 (-)	7 232 (+)	21 924 (-)
2000 r.	14 734 (+)	7 284 (+)	22 018 (+)
2001 r.	14 803 (+)	7 281 (-)	22 084 (+)
2002 r.	14 582 (-)	7 124 (-)	21 706 (-)
2003 r.	14 512 (-)	7 117 (-)	21 629 (-)
2004 r.	14 607 (+)	7 079 (-)	21 686 (+)
2005 r.	14 600 (-)	7 127 (+)	21 727 (+)

<i>Parametry</i>	<i>Jednostki terytorialne</i>		
	<i>miasto</i>	<i>wieś</i>	<i>gmina razem</i>
<i>2006 r.</i>	<i>14 481 (-)</i>	<i>7 173 (+)</i>	<i>21 654 (-)</i>
<i>2007 r.</i>	<i>14 428 (-)</i>	<i>7 151 (-)</i>	<i>21 579 (-)</i>
<i>2008 r.</i>	<i>14 407 (-)</i>	<i>7 157 (+)</i>	<i>21 564 (-)</i>
<i>2009 r.</i>	<i>14 389 (-)</i>	<i>7 120 (-)</i>	<i>21 509 (-)</i>
<i>2010 r.</i>	<i>14 357 (-)</i>	<i>7 177 (+)</i>	<i>21 534 (+)</i>
<i>Przyrost w okresie lat 1995-2010</i>	<i>- 478 (-3,2%)</i>	<i>- 80 (-1,1%)</i>	<i>- 398 (-1,8%)</i>

Różnica pomiędzy miastem a wsią w gminie Wschowa wyraża się szczególnie w strukturze płci. W mieście wskaźnik feminizacji wynosił w 2002 roku 107,3 kobiet/100 mężczyzn, podczas gdy na wsi zaznacza się przewaga mężczyzn, gdzie wskaźnik feminizacji wynosił 96,4 kobiety/100 mężczyzn przeciętny dla całej gminy – 103,6 kobiet/100 mężczyzn (w roku 2004 wskaźniki te kształtowały się odpowiednio: 107,0 i 96,4; 103,4 kobiet/100 mężczyzn). Niski udział kobiet cechuje większość wiejskich populacji kraju. W okresie lat ~~1995-2002~~–1995-2010 wskaźnik feminizacji zmieniał się w niewielkim zakresie: ~~od 105,6 do 107,3 kobiet/100 mężczyzn w mieście oraz od 96,4 do 97,0 kobiet/100 mężczyzn na wsi.~~ *od 105,6 do 106,8 kobiet/100 mężczyzn w mieście oraz od 96,4 do 96,6 kobiet/100 mężczyzn na wsi.* W zmianach wskaźnika feminizacji nie obserwuje się wyraźnych tendencji, można natomiast proces ten określić jako nieregularne fluktuacje.

Wyraźną i jednokierunkową tendencję zmian obserwuje się natomiast w odniesieniu do struktury wieku populacji gminy – zarówno miejskiej, jak i wiejskiej. Tak jak w całym regionie (województwie) i kraju sukcesywnie postępuje proces starzenia się ludności. W gminie Wschowa przejawia się to przede wszystkim znaczącym spadkiem (z roku na rok) udziału grupy ludności w wieku przedprodukcyjnym przy wzroście udziału grupy ludności w wieku produkcyjnym (tabela nr 7.2). Niewielkim zmianom ulega natomiast udział ludności starszej, i tylko w mieście obserwuje się sukcesywny (ale bardzo powolny) wzrost tego udziału.

Populacja miasta Wschowy jest zdecydowanie starsza niż populacja wiejska gminy Wschowa. Wyraża się to zdecydowanie mniejszym udziałem grupy ludności w wieku przedprodukcyjnym; średni udział ludności starszej jest natomiast zbliżony. Na tle regionu (województwa), a tym bardziej całego kraju, ludność miejsko-wiejskiej gminy Wschowa, w tym samego miasta, jest znacząco młodsza. Cechuje się bowiem większym udziałem ludności w wieku przedprodukcyjnym przy równocześnie mniejszym udziale grupy ludności poprodukcyjnej (tabela nr 7.2). Większy jest też udział dzieci w wieku 0-2 lat. Pomimo tych porównawczo korzystnych cech, strukturę wieku populacji wschowskiej zaliczyć już można do regresywnych. Tym samym nie należy oczekiwać w perspektywie znaczącego wzrostu zaludnienia gminy. Opierając się na

długofalowych prognozach demograficznych GUS, sporządzonych dla powiatów województwa lubuskiego, można przyjąć dla gminy i miasta Wschowa następujący rozwój zaludnienia (w nawiasie przewidywana liczba ludności samego miasta):

rok	liczba ludności	
2000	22 018 (14 734)	dane rzeczywiste
<b>2002</b>	<b>21 706 (14 582)</b>	dane rzeczywiste (dane wyjściowe dla hipotezy)
2004	21 686 (14 607)	dane rzeczywiste
2010	<del>22 100</del> 21 641 (14 700)	hipoteza
2010	21 534 (14 357)	dane rzeczywiste
<b>2015</b>	<b>22 150 (14 750)</b>	hipoteza
2020	22 100 (14 700)	hipoteza
2030	21 800 (14 500)	hipoteza.

Zgodnie z przedstawioną powyżej hipotezą, wzrost zaludnienia następować będzie jeszcze do 2015 roku, po czym zaznaczy się tendencja spadkowa. Tak jak dotychczas wzrost ten będzie jednak nierównomierny; w niektórych latach występować może spadek liczebności populacji (fluktuacje). W ogóle zmiany zaludnienia gminy są (i pozostaną) na tyle niewielkie, że właściwie mieszczą się w granicach błędu; np. do roku 2015 wzrost zaludnienia – zgodnie z przyjętą hipotezą – wyniesie tylko nieco ponad 2%. Dla potrzeb tworzenia różnych programów (np. w zakresie infrastruktury technicznej lub społecznej), a także na potrzeby niniejszego Studium, przyjąć można następujące wielkości (perspektywa 2015 r., kiedy oczekuje się osiągnięcie przez populację wschowską maksimum liczebności): **22150** mieszkańców, w tym miasto – **14750**, wieś – 7400 mieszkańców.

W okresie perspektywicznym dalszej postępującej zmianie podlegać będzie struktura wieku. Oczekiwać można, że do roku 2015 udział ludności w wieku przedprodukcyjnym spadnie do około 21% (do 19% w roku 2030), natomiast udział ludności poprodukcyjnej (dotychczas zmieniający się w niewielkim zakresie) osiągnąć może 17% (do 22% w roku 2030). W mieście, tak jak obecnie, populacja pozostanie starsza niż na wsi, chociaż różnica ta powinna się zmniejszyć w porównaniu z obecną.

Tabela nr 7.2. Zmiany w strukturze wieku populacji gminy Wschowa w okresie lat 1995-2010

Obszar	Grupa wieku	Rok								
		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
miasto Wschowa	przedprodukcyjna	30,7	29,7	28,9	27,8	26,7	25,9	25,2	25,0	23,1
	produkcyjna	58,0	59,0	59,9	60,9	61,7	62,4	63,0	62,7	64,3
	poprodukcyjna	11,3	11,3	11,2	11,3	11,6	11,7	11,8	12,3	12,6
wieś	przedprodukcyjna	33,1	32,9	32,2	31,8	31,0	31,2	29,5	28,8	26,4
	produkcyjna	52,6	54,1	54,7	55,15	56,0	57,1	57,9	58,2	60,6
	poprodukcyjna	13,3	13,0	13,1	13,05	13,0	12,7	12,6	13,0	13,0
miasto i gmina razem	przedprodukcyjna	31,5	30,7	29,9	29,1	28,1	27,3	26,6	26,2	24,2
	produkcyjna	56,5	57,4	58,3	59,0	59,9	60,7	61,3	61,3	63,1
	poprodukcyjna	12,0	11,9	11,8	11,9	12,0	12,0	12,1	12,5	12,7
powiat wschowski	przedprodukcyjna								26,5	25,4
	produkcyjna								61,1	62,1
	poprodukcyjna								12,4	12,5
województwo lubuskie	przedprodukcyjna								23,4	22,5
	produkcyjna								63,3	64,1
	poprodukcyjna								13,3	13,4
Polska	przedprodukcyjna								22,7	b.d.
	produkcyjna								62,2	b,d
	poprodukcyjna								15,1	b.d.
Obszar	Grupa wieku	Rok								
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010		
miasto Wschowa	przedprodukcyjna	23,1	22,1	21,2	20,5	19,9	19,5	19,1		
	produkcyjna	64,3	65,2	65,7	66,0	66,1	66,0	65,9		
	poprodukcyjna	12,6	12,7	13,1	13,5	14,0	14,4	15,0		
wieś	przedprodukcyjna	26,4	25,6	25,0	24,1	23,3	22,7	22,6		
	produkcyjna	60,6	61,4	62,0	62,7	63,5	64,1	64,1		
	poprodukcyjna	13,0	13,1	13,0	13,1	13,2	13,2	13,3		
miasto i gmina razem	przedprodukcyjna	24,2	23,3	22,5	21,7	21,0	20,6	20,3		
	produkcyjna	63,1	63,9	64,5	64,9	65,2	65,4	65,3		
	poprodukcyjna	12,7	12,8	13,1	13,4	13,7	14,0	14,4		
powiat wschowski	przedprodukcyjna	24,6	23,8	23,0	22,5	22,0	21,4	21,1		
	produkcyjna	62,9	63,7	64,2	64,5	64,7	65,0	64,9		
	poprodukcyjna	12,5	12,5	12,8	13,0	13,3	13,6	14,0		
województwo lubuskie	przedprodukcyjna	21,7	21,1	20,5	20,1	19,7	19,4	19,1		
	produkcyjna	64,8	65,4	65,7	65,8	65,8	65,8	65,7		
	poprodukcyjna	13,5	13,5	13,8	14,1	14,5	14,8	15,2		
Polska	przedprodukcyjna	21,2	20,6	20,1	19,6	19,3	19,0	18,7		
	produkcyjna	63,5	64,0	64,2	64,4	64,5	64,5	64,4		
	poprodukcyjna	15,3	15,4	15,7	16,0	16,2	16,5	16,9		

## 7.2. Uwarunkowania wynikające z prognoz procesów demograficznych.

1. Do roku 2015 przewiduje się [na podstawie prognoz GUS] wzrost zaludnienia miasta i gminy Wschowa do 22 150 mieszkańców, w tym w mieście do 14 750 mieszkańców i na wsi do 7400 mieszkańców. Liczebność populacji, zarówno miasta, jak i gminy, osiągnie wówczas maksimum; po roku 2015 oczekuje się tendencji spadkowej w wielkości zaludnienia.
2. Do roku 2015 w strukturze wieku nastąpią zmiany wynikające z postępującego starzenia się populacji; udział grupy ludności w wieku przedprodukcyjnym spadnie do 21%, a grupy ludności w wieku poprodukcyjnym wzrośnie do 17%. Tak jak obecnie, w mieście populacja nadal będzie starsza niż na wsi.

## 8. MIESZKALNICTWO.

### 8.1. Dotychczasowy rozwój zasobów mieszkaniowych.

W roku spisowym 2002 (dane GUS) miejsko-wiejska gmina Wschowa dysponowała zasobami mieszkaniowymi zamieszkałymi przez 21 405 osób, z tego 14 347 (67,0%) w mieście:

- 6269 mieszkań, z tego 4514 (72,0%) w mieście (w 2004 r. – 6545 mieszkań, z tego 4673 w mieście), (w 2009 r. – 6 770 mieszkań, z tego 4 810 w mieście),
- 24 121 izb, z tego 16 645 (69,0%) w mieście (w 2004 r. – 25 188 izb, z tego 17 233 w mieście), (w 2009 r. – 26 371, z tego 17 944 w mieście),
- 455,1 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z tego 300,2 tys. m<sup>2</sup> (65,9%) w mieście (w 2004 r. 477,8 m<sup>2</sup>, z tego 311,8 m<sup>2</sup> w mieście). (w 2009 r. 507,2 m<sup>2</sup>, z czego 329,3 tys. m<sup>2</sup>).

Już z powyższego zestawienia uwidaczniają się różnice pomiędzy charakterem zasobów mieszkaniowych, a także standardów mieszkaniowych, pomiędzy miastem a terenami wiejskimi gminy. Ująć je można następująco:

- mieszkania wiejskie są większe od miejskich, zarówno pod względem liczby izb, jak i powierzchni użytkowej
- mieszkania wiejskie zamieszkuje przeciętnie większa liczba osób (większa jest też zapewne przeciętna wielkość wiejskiego gospodarstwa domowego)
- na wsi korzystniejszy jest wskaźnik powierzchni użytkowej przypadającej na osobę, natomiast mniej korzystny niż w mieście wskaźnik liczby osób przypadających na izbę.

Przedstawione różnice pomiędzy miastem a wsią występują także w skali całego regionu (województwa) i kraju (tabela nr 8.1) i wynikają z charakteru zabudowy. Na wsi dominuje bowiem zabudowa indywidualna, z niewielkim udziałem zabudowy wielorodzinnej (najczęściej związanej z byłymi PGR-ami). W mieście z kolei na przeciętne wielkości mieszkań wpływają m.in. mieszkania komunalne oraz spółdzielcze. Te ostatnie zrealizowane są w formie „blokowisk” o niskich standardach powierzchniowych mieszkań. Średnia wielkość mieszkania komunalnego w gminie określa wskaźniki: 2,9 osoby/mieszkanie oraz 54,5 m<sup>2</sup>/mieszkanie. Dodać przy tym należy, że udział mieszkań stanowiących własność komunalną jest w gminie Wschowa (głównie w mieście) bardzo wysoki. Wynosi on w 2007 r. aż ~~21,2%~~ 16,5 % liczby mieszkań, a w samym mieście ~~28,1%~~ 22,3 % (w powiecie – ~~14,9%~~ 11,6%, w województwie – ~~14,9%~~ 11,4% i w kraju – ~~11,5%~~ 9,0 %); ~~16,2%~~ 13,2 % liczby izb (w powiecie – ~~10,9%~~ 8,9 %, w województwie – ~~11,5%~~ 8,9 %, w kraju – ~~8,7%~~ 6,7%) oraz ~~15,9%~~ 11,2% powierzchni użytkowej mieszkaniowej (~~10,4%~~



7,4% w powiecie, ~~10,8%~~ 7,9% w województwie oraz ~~7,9%~~ 5,9% w kraju). W mieście wysoki jest ponadto udział mieszkań spółdzielczych —~~34,8%~~ 24,1% (na wsi — ~~13,2%~~ 12,8%). Mieszkania prywatne (należące do osób fizycznych) stanowią w mieście ~~35,1%~~ 52,5 % ogólnej liczby mieszkań, ale na wsi (co jest zrozumiałe) — aż ~~77,8%~~ 81,1%. Pozostałe formy własności zasobów mieszkaniowych mają niewielki udział:

- ~~Skarb Państwa: 0,8% w mieście i 3,7% na wsi,~~
- zakłady pracy: 1,1% w mieście i ~~1,6%~~, 3,7% na wsi [~~„Raport...”~~].
- *zasoby pozostałych podmiotów: 0,1% w mieście i 0% na wsi [Dane GUS].*

W miarę rozwoju (przyrostu) zasobów mieszkaniowych, także w mieście, następuje wzrost przeciętnej wielkości mieszkania, np. w mieście Wschowa, tylko w ciągu dwóch lat (2000-2002, 2007-2009; tabela nr 8.1) średnia wielkość mieszkania wzrosła o ~~0,61 m<sup>2</sup>~~, 4,7 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (na wsi — o ~~8,3 m<sup>2</sup>~~, 0,66 m<sup>2</sup>). Wzrasta również wskaźnik liczby izb przypadających na jedno mieszkanie, i oczywiście poprawiają się standardy mieszkaniowe (zmniejszają się wskaźniki zagęszczenia mieszkań). W roku ~~2002~~ 2009 oddano do użytku w mieście ~~17 29~~ mieszkań: ~~79 159~~ izb, ~~1657 3980~~ m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a na wsi ~~3 mieszkania-9 mieszkań: 17 51~~ izb, ~~481 1169~~ m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Średnia wielkość nowo wybudowanego mieszkania miejskiego wynosiła zatem ~~97,5~~ 137,2 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i ~~4,6-5,5~~ izb w mieście oraz ~~160,3~~ 129,9 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i ~~6,7~~ 5,7 izb na wsi.

Stosunkowo (na tle kraju) wysoki jest standard mieszkań pod względem ich wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, także na wsi. W wodociąg wyposażonych jest ~~99,4%~~ 99,1% mieszkań w mieście i ~~97,5%~~ 96,9% na wsi, w ustęp splukiwany — odpowiednio: ~~96,1%~~ 95,9% i ~~87,1%~~, 86,9%, w łazienkę — ~~91,4%~~ 91,4% i ~~89,2%~~ 88,5%, w centralne ogrzewanie — ~~76,2%~~ 76,5% i ~~66,2%~~ 66,2%. Największa różnica wyraża się w wyposażeniu w gaz sieciowy (gaz ziemny). W mieście dotyczy to ~~94%~~ 95,2% mieszkań, podczas gdy na wsi tylko ~~4,8%~~ 5,5% mieszkań (*Dane GUS z 2009 r.*).

## 8.2. Przewidywany rozwój standardów, zasobów i terenów mieszkaniowych.

Przewidywany niewielki wzrost zaludnienia miasta i gminy w okresie perspektywicznym (*patrz. rozdz. 7*) nie oznacza, że będzie równie niewielkie zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe. Rozwój ilościowy zasobów mieszkaniowych, a w konsekwencji niezbędny przyrost terenów o funkcji mieszkaniowej, wynikać tu będzie:

- ze spadku liczebności gospodarstwa domowego, który jest procesem sukcesywnie postępującym i jednokierunkowym (w wyżej rozwiniętych krajach Europy

Zachodniej przeciętna wielkość gospodarstwa domowego dochodzi nawet do poniżej 2,5 osoby; w Polsce wynosi obecnie powyżej 3,0 osób).

- pełniejszego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (obecnie nie wszystkie jeszcze rodziny w gminie dysponują własnym mieszkaniem).
- dalszej sukcesywnej poprawy wskaźników zagęszczenia mieszkań (w znacznej części poprawa ta dokonywać się będzie „automatycznie” w związku ze spadkiem liczebności gospodarstwa domowego oraz poprawą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, tj. spadkiem wskaźnika liczby gospodarstw domowych przypadających na jedno mieszkanie).

Mając na uwadze powyżej wymienione procesy, przyjęto następujące założenia dla określenia perspektywicznych potrzeb na mieszkania i tereny mieszkaniowe w gminie:

- 1 mieszkanie = 1 gospodarstwo domowe (pełne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, zarówno w mieście, jak i na wsi),
- średnia liczebność gospodarstwa domowego – 2,8 osoby w mieście i 3,2 osoby na wsi; przyjęta wielkość zaludnienia – 14 750 w mieście oraz 7 400 mieszkańców na wsi (*patrz rozdz. 7*); 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej/mieszkańca w mieście (~33m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej),
- średnia powierzchnia terenu o funkcji mieszkaniowej brutto przypadająca na jedno mieszkanie – 800 m<sup>2</sup> w mieście (pewna część tych mieszkań będzie realizowana w formie zabudowy wielorodzinnej, ale większa część w formie zabudowy jednorodzinnej) oraz 2000 m<sup>2</sup> na wsi (całość nowych zasobów mieszkaniowych będzie realizowana w zabudowie jednorodzinnej).

Perspektywiczne (do roku 2015) potrzeby mieszkaniowe i zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe, przyjmując powyższe założenia, określa się następująco:

***Miasto:***

- obecna liczba mieszkań w zaokrągleniu 4500
- 14 750 mieszkańców: 2,8 osób/mieszkanie  $\approx$  5270 mieszkań
- 5270 mieszkań – 4500 mieszkań = 770 nowych mieszkań
- 770 mieszkań x 800 m<sup>2</sup> terenu  $\approx$  **62 ha** nowych terenów mieszkaniowych brutto

***Tereny pozamiejskie:***

- obecne zasoby mieszkaniowe w zaokrągleniu 1750
- 7400 mieszkańców: 3,2 osób/mieszkanie  $\approx$  2320 mieszkań
- 2320 mieszkań – 1750 = 570 nowych mieszkań

- 570 mieszkań x 2000 m<sup>2</sup>/mieszkanie = **114 ha** nowych terenów mieszkaniowych brutto.

Tabela nr 8.1. Rozwój zasobów i standardów mieszkaniowych.

Parametry	Miasto Wschowa		Gmina Wschowa wieś		Gmina Wschowa razem		Powiat wschowski 2009 r.	Województwo lubuskie 2009 r.			Polska 2009 r.		
	2007 r.	2009 r.	2007 r.	2009 r.	2007 r.	2009 r.		miasta	wsie	razem	miasta	wsie	razem
Ludność w tys.	14,428	14,389	7,151	7,120	21,579	21,509	39,055						
Liczba mieszkań	4 759	4 810	1 935	1 962	6 694	6 772	11 865						
Liczba izb	17 689	17 944	8 284	8 427	25 793	26 371	47 877						
Powierzchnia użytkowa w tys. m <sup>2</sup>	322 496	329 298	174 190	177 915	497 136	507 213	945 012						
Średnia wielkość mieszkania w m <sup>2</sup>	67,77	68,46	90,02	90,68	74,27	74,90	79,65	63,27	83,69	69,69	62,46	87,23	70,55
Liczba izb/mieszkanie	3,72	3,73	4,28	4,30	3,85	3,89	4,04	3,60	4,24	3,80	3,50	4,14	3,71
Liczba osób/mieszkanie	3,03	2,99	3,70	3,63	3,22	3,18	3,29	2,70	3,37	2,91	2,60	3,43	2,87
Liczba osób/izbę	0,82	0,80	0,86	0,84	0,84	0,82	0,82	0,75	0,79	0,77	0,74	0,83	0,77
Powierzchnia użytkowa – m <sup>2</sup> /osobę	22,35	22,89	24,36	24,99	23,04	23,58	24,20	23,45	24,85	23,96	24,04	25,44	24,59

### **8.3. Uwarunkowania wynikające z założonego przyrostu zasobów mieszkaniowych.**

#### ***Miasto:***

1. Założenia w prognozowaniu rozwoju zasobów mieszkaniowych:
  - a) perspektywiczną liczbę mieszkańców (według prognoz demograficznych) – 14 750 osób,
  - b) 1 mieszkanie = 1 gospodarstwo domowe,
  - c) średnia wielkość gospodarstwa domowego – 2,8 osoby,
  - d) średnia powierzchnia terenu brutto na 1 mieszkanie (przyjmując, że większość nowych zasobów mieszkaniowych realizowana będzie w formie zabudowy jednorodzinnej) – 800 m<sup>2</sup> (uwzględniając także różne funkcje gospodarcze, które mogą być realizowane na terenach mieszkaniowych).
  
2. Szacunkowe zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe (lub mieszkaniowe z różnymi funkcjami gospodarczymi) wynosi 62 ha.

#### ***Tereny pozamiejskie:***

3. Założenia w prognozowaniu rozwoju zasobów mieszkaniowych:
  - a) perspektywiczną liczbę mieszkańców (według prognoz demograficznych) – 7400 osób,
  - b) 1 mieszkanie = 1 gospodarstwo domowe,
  - c) średnia wielkość gospodarstwa domowego – 3,2 osoby,
  - d) średnia powierzchnia terenu brutto na 1 mieszkanie (przyjmując, że większość nowych zasobów mieszkaniowych realizowana będzie w formie zabudowy jednorodzinnej) – 2000 m<sup>2</sup> (uwzględniając także różne funkcje gospodarcze, które mogą być realizowane na terenach mieszkaniowych).
  
4. Szacunkowe zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe (lub mieszkaniowe z różnymi funkcjami gospodarczymi) wynosi 114 ha.

## 9. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA I ADMINISTRACJA PUBLICZNA.

### 9.1. Uwagi ogólne.

Do zakresu aktywności zaliczanych do infrastruktury społecznej należą usługi wychowania i edukacji, ochrona zdrowia i opieka społeczna, kultura, sport i rekreacja oraz usługi sakralne. Koszty utrzymania obiektów infrastruktury społecznej i świadczonych usług pokrywane są w znacznej części z budżetu gminy, powiatu lub państwa. Coraz większe znaczenie ma też działalność komercyjna w omawianym zakresie (np. prywatne szkoły, gabinety lekarskie, wypożyczalnie kaset itp.). W strukturze zatrudnienia infrastruktura społeczna (jej część niekomercyjna) stanowi ponad 28% całkowitego zatrudnienia w gospodarce narodowej na terenie miasta i gminy Wschowa. Jest to udział większy niż usług rynkowych (poniżej 21%). Istotny jest też udział usług socjalnych (zwłaszcza oświaty) w wydatkach budżetu gminnego. Częściowo do infrastruktury społecznej zaliczyć też można administrację, łączność, policję, straż pożarną. Instytucje te służą jednak przede wszystkim funkcjonowaniu miasta i gminy oraz działalności gospodarczej na ich terenie. Omówione zatem zostały w rozdziale poświęconym bazie ekonomicznej.

### 9.2. Oświata i wychowanie.

Obecnie stan według *projektu planów na dzień 1 września 2011 r.* w mieście Wschowa działają trzy **przedszkola** publiczne (*20 oddziałów*), dysponując 450 miejscami oraz *dwa przedszkola* niepubliczne. Jeszcze do końca ubiegłego, stulecia (1999 r.) było 5 placówek przedszkolnych (529 miejsc). W wiejskiej części gminy jedno przedszkole działało do końca 1998 roku (21 miejsc), a do roku 1996 – dwa przedszkola (45 miejsc). To radykalne zmniejszenie się liczby placówek oświaty przedszkolnej wynikało z procesów demograficznych (postępującego spadku liczebności dzieci w wieku przedszkolnym) oraz z oszczędnościowej polityki gminy dążącej do ograniczenia wydatków budżetowych.

Uczestnictwo dzieci w wieku 3-6 lat w wychowaniu przedszkolnym *na terenie całej Gminy* można określić na około 90%, co jest wskaźnikiem *bardzo* wysokim (na tle kraju), odbiegającym jednak znacznie od *co jest równe ze standardami unijnymi* (około 90%). Cała grupa dzieci w wieku 5- 6 lat objęta jest edukacją w ramach oddziałów „~~zerówki~~” *oddziałów przedszkolnych przy szkołach podstawowych*, które na terenach wiejskich działają przy wszystkich szkołach podstawowych (w mieście w przedszkolach).

Sieć publicznych **szkół podstawowych** obejmuje dwie placówki w mieście – Szkoła Podstawowa nr 1 przy ul. Kazimierza Wielkiego 10 i Szkoła Podstawowa nr 2 przy ul. Wolsztyńskiej 4 oraz pięć placówek na terenach wiejskich gminy: w Kondradowie, Lginiu,

Łysinach., Osowej Sieni i Siedlnicy. Ponadto w Przyczynie Górnej znajduje się niepubliczna szkoła podstawowa z oddziałem „zerowym”. Szkoły miejskie obsługują także wsie: Łęgoń, Olbrachcice i Przyczynę Dolną (Szkoła Podstawowa nr 1), Nową Wieś, Buczynę, Nowe Ogrody i Przyczynę Górną (Szkoła Podstawowa nr 2). Zasięg obsługi wiejskich szkół podstawowych jest następujący:

- Szkoła Podstawowa w Osowej Sieni: Osowa Sień, Dębowa Łęka, Wincentowo;
- Szkoła Podstawowa w Lginiu: Lgiń, Hetmanice, przysiółek *Klucze i Mały Bór*;
- Szkoła Podstawowa w Siedlnicy: Siedlnica i *Czerlejewo*;
- Szkoła Podstawowa w Konradowie: Konradowo i Kandlewo;
- Szkoła Podstawowa w Łysinach: Łysiny, Tylewice, Wygnańcyce i Pszczółkowo.

W miejskich szkołach podstawowych na jeden oddział przypada *około 25* uczniów, natomiast w szkołach wiejskich od 5 do 18 uczniów. Tylko *dwie szkoły podstawowe i jedno gimnazjum* posiadają pełnowymiarową salę gimnastyczną, a pozostałe dysponują salami zastępczymi.

Tabela nr 9.1. Sieć publicznych szkół podstawowych (stan z września ~~2003~~ 2010 r.).

Placówka	Liczba oddziałów	Liczba uczniów	Liczba uczniów na oddział
Szkoła Podstawowa nr 1 we Wschowie	<del>22</del> -18	550	25
Szkoła Podstawowa nr 2 we Wschowie	<del>28</del> -23	715	25,5
Szkoła Podstawowa w Osowej Sieni	<del>10</del> 7	179	17,9
oddział „0”	1	28	28
Szkoła Podstawowa w Lginiu	<del>6</del> -7	74	12,3
oddział „0”	1	13	13
Szkoła Podstawowa w Siedlnicy	<del>6</del> 7	63	10,5
oddział „0”	1	13	13
Szkoła Podstawowa w Konradowie	<del>6</del> -7	103	17,3
oddział „0”	1	16	16
Szkoła Podstawowa w Łysinach	<del>6</del> 7	76	12,7
oddział „0”	1	22	16
Razem, w tym	89	1842	27,3
bez oddziałów „0”	84	1760	21

**Gimnazja** znajdują się tylko w mieście. Gimnazjum nr 1 im. Królowej Jadwigi przy ul. Mikołaja Kopernika 7 (~~16 oddziałów/372 uczniów~~, 12 oddziałów/260 uczniów) obsługuje wsie: Łęgoń, Olbrachcice i Przyczyna Dolna. Gimnazjum nr 2 im. Jana Pawła II przy ul. Zacisze 1 (~~26 oddziałów/693 uczniów~~, 17 oddziałów/400 uczniów) obsługuje wsie: Osowa Sień, Lgiń, Siedlnica, Konradowo i Łysiny.

W zakresie **szkolnictwa średniego** miasto Wschowa pełni funkcję ponadlokalną (ponadgminną). Liceum Ogólnokształcące im. Tomasza Zana przy ul. Jana Matejki 1, przyjmuje

uczniów (około 500) także z gmin sąsiednich, w tym spoza województwa lubuskiego (około 25% uczniów szkoły). Klasy liceum są profilowane. Uczniowie spoza gminy pobierają również naukę w ~~Zespole Szkół Zawodowych im. im. Stanisława Staszica przy ul. Tadeusza Kościuszki 11~~ I Zespole Szkół im. Stanisława Staszica przy ul. Tadeusza Kościuszki 11 (około 900 uczniów). Na ten Zespół Szkół składa się: Liceum Ogólnokształcące, Liceum Profilowane, Technikum i Zasadnicza Szkoła Zawodowa.

Z pozostałych placówek oświaty o ponadlokalnym (ponadgminnym) zasięgu obsługi zaliczyć należy:

- Państwową Szkołę Muzyczną I stopnia im. K. Kurpińskiego przy ul. Głogowskiej 11 (48 uczniów),
- Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy przy ul. Tadeusza Kościuszki 25 (prowadzący także szkołę podstawową, szkołę życia i zawodową; ponad 500 wychowanków),
- Poradnię Psychologiczno-Pedagogiczną (wspomagającą pracę przedszkoli i szkół podstawowych, także poza gminą),
- Państwowy Dom Dziecka,
- Centrum Kształcenia Ustawicznego i Praktycznego (placówka prowadzi kształcenie w zakresie teoretycznym przedmiotów zawodowych dla uczniów klas zasadniczych szkół zawodowych).

### 9.3. Usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej.

Ponadlokalne znaczenie ma zlokalizowany we Wschowie **szpital**. Mieści się on w budynku pochodzącym z początku ubiegłego stulecia, wymagającym nakładów na remonty i modernizację. Szpital dysponuje ~~ponadto nowe~~ dobudowanym obiektem, w którym umieszczono oddział *rehabilitacji i chorób wewnętrznych*. Oprócz tych dwóch oddziałów, szpital wschowski dysponuje oddziałem chirurgicznym, ginekologiczno-położniczym, *oddz. anesteziologii i intensywnej terapii medycznej* ~~ponadto hospicjum i zakładem opiekuńczo-leczniczym~~. Do obiektu szpitalnego przeniesiono stację pogotowia ratunkowego, przy której utworzono *Izbę Przyjęć*; osoby znajdujące się w stanie ciężkim kierowane są na Oddział Intensywnej Opieki Medycznej. Przy szpitalu ~~działają~~ ~~ponadto 11 poradni specjalistycznych (alergologiczna, endokrynologiczna, dermatologiczna, neurologiczna, ginekologiczno-położnicza, chirurgii ogólnej, urologiczna, zdrowia psychicznego i uzależnień)~~. Liczba łóżek szpitalnych, która się zmniejszyła ze 154 w 1995 roku do 95 w 2002 roku. *Obecnie jest optymalna i wynosi 130 (stopień wykorzystania przekracza 80%)*.



Na terenie miasta działają *dwie przychodnie zdrowia*: „Certus”, „Salus” i „Eskulap” i *jeden oddział „ZOX lekarza rodzinnego”*. ~~Ta ostatnia mieści się w budynku przy ul. Kazimierza Wielkiego, gdzie znajduje się ponadto Zespół Pielęgniarek Środowiskowych oraz apteka.~~ W przychodniach przyjmują lekarze pierwszego kontaktu, z których większość ma podpisane kontrakty z Narodowym Funduszem Zdrowia (świadczony porady są bezpłatne). Przychodnie są niepubliczne – ich właścicielami są osoby prywatne. Usługi stomatologiczne świadczy Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej (~~mieszczący się w budynku Przychodni „Eskulap”~~), którego lekarze dentyści mają podpisane kontrakty z Narodowym Funduszem Zdrowia. „Kadent” przy ul. Lipowej 18 i „Prodent” przy ul. Pocztowej 16. Ponadto usługi stomatologiczne są realizowane przez liczne gabinety stomatologiczne, działające w sektorze prywatnym.

Sieć **aptek** obejmuje *sześć placówek* w mieście (w latach 1999-2001 było 5 aptek) ~~oraz jedną placówkę na wsi.~~ Wszystkie apteki działają w ramach sektora prywatnego.

#### 9.4. Usługi kultury.

Miasto Wschowa, jako ośrodek powiatowy, pełnić powinno – w zakresie kultury (podobnie, jak usług oświaty i zdrowia) funkcje o ponadgminnym znaczeniu. Do obiektów świadczących usługi kultury należą:

- ~~— Kino dysponujące 195 miejscami~~
- ~~Dom Kultury~~ Centrum Kultury i Rekreacji przy ul. Niepodległości 1,
- Biblioteka Publiczna przy ul. Niepodległości 1, dysponująca księgozbiorem ~~64 889 woluminów (2002 r. – GUS)~~; w 1995 roku było 71 954 woluminy, tak więc księgozbiór zmniejszył się o 7065 woluminów, co wiązało się zapewne z brakiem środków finansowych nawet na odnawianie zasobów bibliotecznych, nie mówiąc o ich poszerzeniu; na 1000 mieszkańców gminy przypada obecnie około 2990 woluminów (w województwie średnio 3883 woluminy); liczba wypożyczeń wynosi rocznie około 3460 woluminów/1000 mieszkańców (4090 woluminów w województwie [2002 r. – GUS]),
- ~~Biblioteka Pedagogiczna,~~
- Muzeum Ziemi Wschowskiej,
- lapidarium rzeźby nagrobnej (oddział Muzeum Ziemi Wschowskiej).

Na wsi obiekty kulturalne ograniczają się do świetlic wiejskich. Działalność kulturalną w mieście i gminie prowadzą też szkoły i parafie. Potencjalnym obiektem kulturalnym może być w przyszłości dawny zbór ewangelicki. ~~W mieście utworzono Stowarzyszenie ds. Rozwoju Zboru~~

~~Poewangelickiego, który ma być przeznaczony (po zakończeniu renowacji) na cele kulturalno-oświatowe.~~

Utrzymywanie obiektów kulturalnych w małych ośrodkach stwarza współcześnie poważne problemy. Wynika to nie tylko ze szczupłości środków budżetowych, ale także ze zmian zachowań kulturowych lokalnych społeczności. Wobec dostępności internetu i powszechności sprzętu audiowizualnego wysokiej klasy, umożliwiającego konsumpcję – w domu – produktów kulturalnych na światowym poziomie (muzyka, film, teatr, kabaret), jakkolwiek lokalna produkcja na tym polu nie może sprostać takiej konkurencji. Tym niemniej funkcjonowanie podstawowych instytucji kulturalnych, co najmniej w ośrodkach gminnych jest koniecznością. Mają one bowiem ogromne znaczenie w integracji lokalnych społeczności. Udostępniają też elementarne dobra kultury (zwłaszcza kultury „wyższej”) uboższym warstwom społecznym. Do takich podstawowych instytucji kulturalnych zaliczyć można w szczególności bibliotekę, ~~dom kultury a także kino~~ *Centrum Kultury i Rekreacji, ze salą kinową*. Wszystkie te trzy instytucje powinny być we Wschowie nie tylko utrzymane, ale dalej rozwijane. Zwłaszcza biblioteka publiczna powinna sukcesywnie powiększać swój księgozbiór oraz poszerzać działalność o udostępnianie (na miejscu lub wypożyczając) płyt z ambitniejszą muzyką lub filmami. Nie załatwią tego wypożyczalnie komercyjne.

### 9.5. Usługi sportu.

Podobnie jak w przypadku kultury (wyższej) *samorząd zabezpiecza* ~~powinny~~ warunki dla rozwoju powszechnego sportu i rekreacji. We Wschowie znajduje się baza *po zlikwidowanym Ośrodku Sportu i Rekreacji*. Miasto dysponuje:

- stadionem sportowym i basenem otwartym,
- salą sportową, *należącą do CKiR,*
- *salami sportowymi przy szkołach podstawowych i gimnazjum*
- *boiskami sportowymi typu „Orlik”*

Tor motocrossowy „Kacze Doły” ma natomiast charakter ponadlokalny (sport kwalifikowany).

### 9.6. Usługi sakralne.

W mieście działają cztery **kościóły rzymskokatolickie**, w tym jeden przy klasztorze Ojców Franciszkanów. W wiejskiej części gminy kościoły znajdują się we wsiach: Dębowa Łęka, Hetmanice, Konradowo, Lgiń, Łysiny, Olbrachcice, Osowa Sień, Przyczyna Górna, Siedlnica i Tylewice. Miasto Wschowa podzielona jest (terytorialnie) na dwie parafie rzymsko-katolickie: Św. Stanisława Biskupa oraz (nowa) Św. Jadwigi Królowej. Ta ostatnia parafia dysponuje **jedynie**

drewnianą kaplicą na Osiedlu Jagiellonów, w której odbywają się nabożeństwa. W trakcie jest zatem budowa nowego kościoła dla tej parafii.

Z obiektów sakralnych wymienić można wspomniany już **Klasztor O.O. Franciszkanów**, **kościół parafialny** oraz przewidywany do renowacji dawny **Zbór Ewangelicki**. Ten ostatni obiekt nie będzie jednak pełnił funkcji sakralnej (przewidziany jest do adaptacji na cele kulturalno-oświatowe; *patrz rozdział 9.4*).

### 9.7. Cmentarze.

Na terenie miasta Wschowa znajduje się cmentarz komunalny o powierzchni 2,64 ha. ~~Aktualnie (stan ze stycznia 2004 r. [Raport...]) na cmentarzu tym istnieje jeszcze 900 wolnych miejsc na pochówki tradycyjne.~~ Wyznaczono też pole urnowe na 100 miejsc. Średniorocznie na cmentarzu tym odbywa się ponad 80 pochówków; ~~przewidywany okres eksploatacji tego cmentarza wynosi około 15 lat.~~ Oprócz cmentarza komunalnego na obszarze miasta i gminy Wschowa czynnych jest 8 cmentarzy parafialnych, na których odbywają się pochówki tradycyjne. Znajdują się one w mieście Wschowa oraz we wsiach: Dębowa Łęka, Konradowo, Lgiń, Łysiny, Olbrachcice, Osowa Sień i Siedlnica. ~~Poza cmentarzem parafialnym w mieście, gdzie nie ma już wolnych miejsc na pochówki, pozostałe cmentarze parafialne posiadają wystarczającą ilość miejsc na pochówki.~~

W mieście i gminie Wschowa działa kilka firm pogrzebowych, ~~oraz dwa zakłady produkujące trumny.~~

### 9.8. Administracja publiczna.

Miasto Wschowa stanowi ośrodek gminny, a od 2002 roku także powiatowy; dawne funkcje powiatowe (przed 1975 r.) zostały w zasadzie przywrócone miastu. Z funkcjami administracji samorządowej wiążą się obiekty – urzędy. Główna siedziba Urzędu Miasta i Gminy znajduje się w zabytkowym ratuszu miejskim. ~~Biuro Promocji i Rozwoju Gminy posiada swoje lokale w budynku przy Pl. Zamkowym 3. Urząd Powiatowy Urząd Starostwa Powiatowego mieści się przy Placu Kosynierów 1c.~~ We Wschowie znajduje się Powiatowa Komenda Policji oraz Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej. ~~W mieście działa Komitet ds. Współpracy Wschowy z Oirschot, koordynujący współpracę (na różnych polach) pomiędzy gminą Wschowa a holenderską gminą Oirschot. Usługi pocztowe i z zakresu łączności świadczą cztery urzędy pocztowe, z tego dwa w mieście.~~

### 9.9. Uwarunkowania wynikające z przewidywanego rozwoju infrastruktury społecznej.

1. Liczba placówek oświaty przedszkolnej (trzy przedszkola publiczne i ~~jedno~~ dwa niepubliczne) oraz szkół podstawowych (dwie szkoły w mieście i pięć szkół wiejskich oraz jedna szkoła niepubliczna) uległa w ostatnich latach istotnemu zmniejszeniu, co głównie związane było z procesami demograficznymi. *W dalszym rozwoju należy przewidzieć pewien wzrost miejsc w przedszkolach dla zwiększenia dotychczasowego uczestnictwa* (do 90% liczby dzieci w wieku 3-5 lat, przy utrzymaniu 100% uczestnictwa dzieci w wieku lat 6 w oddziałach „0”) oraz utrzymanie istniejącej sieci szkół podstawowych pomimo prognozowania spadku liczby dzieci w wieku szkolnym (dla utrzymania dotychczasowych warunków „dostępności”). Działania inwestycyjne polegać mogą głównie na modernizacji istniejących obiektów i ich doposażeniu (np. w sale gimnastyczne), co w niektórych przypadkach wiązać się może z potrzebami terenowymi.
2. Nie przewiduje się rozbudowy sieci gimnazjów i placówek oświaty ponadpodstawowej, która skutkowałaby istotnym zapotrzebowaniem na nowe tereny. Przyszłe działania polegać będą głównie na modernizacji istniejących obiektów, doposażeniu placówek oraz ewentualnej zmianie profilu (kierunków) nauczania – stosownie do zmian warunków na rynku pracy. Zmiany będą więc miały przede wszystkim charakter jakościowy
3. Z zakresu usług kultury utrzymane powinny być co najmniej: *Centrum Kultury i Rekreacji*, Biblioteka Publiczna i *Muzeum*. Zakłada się w dalszym rozwoju istniejących instytucji kulturalnych głównie zmiany o charakterze jakościowym (sukcesywne podwyższanie standardu świadczonych usług), bez istotnych skutków przestrzennych – wykorzystanie istniejących budynków (z ewentualną ich modernizacją) i tych samych terenów; ~~przewiduje się m.in. renowację dawnego Zboru Ewangelickiego i jego adaptację na cele kulturalno-oświatowe.~~ Również rozwój instytucji kulturalnych (a właściwie rozrywkowych) komercyjnych nie powinien stwarzać istotnego zapotrzebowania na nowe tereny; lokalizowane mogą być one na terenach mieszkaniowych lub usługowych.
4. Obecnie ośrodki sportowe o powierzchni około 10 ha w mieście ( ~~Ośrodek Sportu i Rekreacji~~ *Centrum Kultury i Rekreacji*; stadion sportowy z basenem otwartym oraz sala

sportowa) powinny być powiększone (tereny rekreacyjne wraz z obiektami i urządzeniami w Lginiu, chociaż częściowo wykorzystywane przez mieszkańców miasta i gminy Wschowa, mają jednak głównie charakter ponadlokalny). ~~W mieście Wschowa (jako ośrodku powiatowym) powinny powstać w przyszłości takie obiekty, jak m.in.:~~ kryty basen (ewentualnie obiekt typu „aquapark”), sztuczne lodowisko, korty tenisowe itp. ~~Tak więc.~~ *Rozwój* funkcji sportowo-rekreacyjnych (na skalę powiatową) wymagać może zarezerwowania nowych terenów pod zainwestowanie miejskie.

5. W zakresie usług sakralnych *przewiduje się kontynuację budowy nowego kościoła dla parafii rzymsko-katolickiej Św. Jadwigi Królowej*, obsługującego mieszkańców północno-zachodniej części miasta (około 4000 wiernych). Poza tym sieć kościołów jest wystarczająca.
6. Liczba i pojemność istniejących cmentarzy (7 cmentarzy parafialnych) na wsi – jest wystarczająca, także do okresu perspektywicznego. Nie przewiduje się zatem potrzeb na nowe tereny z tytułu rozbudowy istniejących lub budowy nowych cmentarzy. Rozpowszechnianie się kremacji i pochówków urnowych znacznie przedłużyć może okres eksploatacji istniejących cmentarzy. ~~Natomiast~~ *Na terenie miasta cmentarz parafialny jest już praktycznie wypełniony i tylko cmentarz komunalny realizuje pochówki. ma rezerwę pojemności. Jednakże już teraz warto zarezerwować teren pod przyszły cmentarz.*
7. Na terenie miasta znajduje się Urząd Miasta i Gminy oraz ~~Urząd Powiatowy Starostwo Powiatowe~~. Ponadto z funkcją siedziby powiatu wiąże się lokalizacja tu m.in. Powiatowej Komendy Policji oraz Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej. Nie przewiduje się znaczącego wzrostu administracji publicznej.

## 10. BAZA EKONOMICZNA GMINY.

### 10.1. Dotychczasowa struktura gospodarki i otoczenie biznesu.

#### 10.1.1. Podmioty gospodarcze

W roku 2010 na obszarze miasta i gminy Wschowa było zarejestrowanych 2078 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 168 (8,1% ogółu) w sektorze publicznym, natomiast 1910 (91,9% ogółu) w sektorze prywatnym. W 2003 roku na obszarze miasta i gminy Wschowa zarejestrowano działalność 1750 podmiotów gospodarczych, z czego prawie 97% należało do sektora prywatnego. Liczba podmiotów z roku na rok wzrasta – w 1999 roku było 1568, w 2000 roku – 1610, w 2001 roku – 1679 i w 2002 roku – 1741 podmiotów gospodarczych.

Liczba podmiotów z roku na rok wzrasta:

rok	liczba podmiotów gospodarczych
1999	1568
2000	1610
2001	1679
2002	1741
2003	1789
2004	1929
2005	1946
2006	1956
2007	1977
2008	1950
2009	1971

Wskaźnik ~~80,2~~ 96,5 podmiotów przypadających na 1000 mieszkańców jest tu jednak nadal niższy niż średni dla województwa lubuskiego (około ~~94,9~~ 105,1 podmiotów/1000 mieszkańców) i kraju (~~90,7~~ 105,0 podmiotów/1000 mieszkańców). Tak jak wszędzie, wśród podmiotów gospodarczych sektora prywatnego dominują osoby fizyczne – ~~82,3%~~ 78,2% (średnio w województwie – około ~~76,4%~~ 77,1%). ~~Względnie duży i zbliżony do średniwojewódzkiego jest udział spółek cywilnych – 6,5%. Mały jest natomiast udział spółek prawa handlowego – 3,8%~~ 4,1% (średnio w województwie – ~~5,8%~~ 7,0%), w tym z udziałem kapitału zagranicznego (13 podmiotów w ~~2002~~ 2010 r.)

Prywatny sektor działalności gospodarczej jest rozdrobniony; średnio w prywatnym przedsiębiorstwie zatrudnionych jest 2,5 osoby (2003 r.). Wskaźnik ten jednak sukcesywnie wzrasta

(2,18 osoby w 2001 r. i 2,37 osoby w 2002 r.). Obserwuje się też wzrost rentowności tych przedsiębiorstw.

~~W roku 2009 było już zarejestrowanych 1971 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 169 (8,6% ogółu) w sektorze publicznym, natomiast 1802 (91,4% ogółu) w sektorze prywatnym.~~

Od 2006 roku obserwuje się wzrost liczby podmiotów gospodarczych, które kończą swoją działalność, ponadto w 2010 roku nastąpił widoczny spadek liczby podmiotów, które dokonały wpisu do ewidencji gospodarczej.

Tabela 10.1 Zmiany w ewidencji działalności gospodarczej w latach 2006-2010.

Rok	Podmioty gospodarcze		
	Nowe wpisy	Wykreślenia	Pozostało
2006	269	39	230
2008	262	89	173
2009	264	98	166
2010	164	101	63

### 10.1.2. Budżet miasta i gminy, bezrobocie

Miasto i gmina Wschowa jest częścią podregionu zielonogórskiego (NTS-3), w którym wskaźnik wytwarzanego PKB, wynoszący 16 880 zł/mieszkańca, jest znacząco niższy od wskaźnika średniokrajowego (stanowi 86,9% tego wskaźnika). Wskaźnik dochodów budżetu miasta i gminy Wschowa jest niższy od średniego dla gmin województwa lubuskiego, a także gmin powiatu; w 2002 roku wynosił on 1158 zł/mieszkańca (1407 zł/mieszkańca w województwie i 1326 zł w powiecie; 1372 zł – średnio w gminach całego kraju). Należy jednak zaznaczyć, że dochód budżetu miasta i gminy Wschowa był w 2002 roku niższy niż w dwóch poprzednich latach (tj. w 2000 r. i 2001 r.). W roku 2003 nastąpił pewien wzrost dochodu budżetu miasta i gminy – do 26 178,7 tys. zł, ale nie osiągnął on poziomu z 2001 roku, kiedy odnotowano – podobnie, jak w całym kraju – najwyższą dotychczas wielkość dochodu (28 408,0 tys. zł; 1300 zł/mieszkańca). W 2009 r. dochody budżetu gminy w przeliczeniu na 1 mieszkańca wynosiły 1264 zł/mieszkańca. Udział dochodów własnych w budżecie miasta i gminy Wschowa jest względnie niski, wynoszący 44,4% [Raport...], podczas gdy w przeciętnej gminie województwa wynosi on 54,7%, a kraju – 45,1% (2002 r. [GUS, 2003]). W 2003 roku udział ten spadł aż do 33,1%, najwyższy był natomiast w 2001 roku (51,1% [Raport...]), a więc wówczas, kiedy miasto i gmina Wschowa osiągnęły najwyższy dochód swojego budżetu.

O sytuacji gospodarczej gminy świadczy pośrednio stopa bezrobocia, która w mieście i gminie Wschowa, podobnie jak w całym województwie i powiecie, jest wyższa od przeciętnej dla kraju. W roku 2002 wynosiła aż 27,1% (26,0% w województwie, 24,2% w powiecie i 18,0% w kraju). W 2003 roku nastąpił znaczny spadek stopy bezrobocia w mieście i gminie Wschowa – do

23,8%. Tendencję spadkową stopy bezrobocia w tym roku odnotowano w całym kraju. Liczba bezrobotnych na koniec 2002 roku wynosiła 3842 osoby, z tego 1768 osób na wsi (46,0%). Biorąc pod uwagę znacznie mniejszą liczebność populacji wiejskiej, wskaźnik bezrobocia na terenach wiejskich można określić jako szczególnie wysoki. Kobiety stanowiły 51,3% ogólnej liczby bezrobotnych, co nie jest wysokim udziałem, nie można zatem mówić o bezrobociu wśród kobiet, jako o szczególnie ważnym problemie. Podobnie jak w całym kraju, większym problemem jest bezrobocie wśród ludzi młodych – absolwentów szkół. Zmiany w wielkości bezrobocia w mieście i gminie Wschowa mają podobny charakter, jak w całym regionie i kraju. Do roku 1997 następował spadek, a po tym roku sukcesywny wzrost stopy bezrobocia – aż do 2002 r. Wskazuje to na istotny wpływ czynników makroekonomicznych na kształtowanie się poziomu bezrobocia w gminach (uwarunkowanie zewnętrzne).

~~W roku 2009 na terenie gminy Wschowa odnotowano 1226 osób pozostających bez pracy.~~

### 10.1.3. Struktura zatrudnienia

Struktura gospodarki miasta i gminy Wschowa jest zróżnicowana; na terenach wiejskich dominuje rolnictwo i przetwórstwo rolno-spożywcze z pewnym udziałem funkcji przemysłowych, turystycznych i rekreacyjnych, w mieście – przemysł i różnorodna działalność gospodarcza (usługi komercyjne i niekomercyjne). Z ogólnej liczby 3783 zatrudnionych w 2002 r. przemysł wraz z budownictwem obejmował ponad 46% tej liczby. Przemysł zdecydowanie wybija się również w strukturze branżowej podmiotów gospodarczych obejmując ponad 38% ich liczby. Na drugim miejscu w strukturze zatrudnienia znajduje się edukacja, ochrona zdrowia i administracja publiczna – 28,5% zatrudnionych. Stosunkowo mały jest udział zatrudnionych w usługach komercyjnych – około 21% (razem z transportem i łącznością) [Raport...]. Przedstawiona tu struktura zatrudnienia nie oddaje jednak rzeczywistości, gdyż ogranicza się wyłącznie do przedsiębiorstw zatrudniających powyżej 9 osób. Nie uwzględnione tu zostało zatem zatrudnienie związane z podmiotami gospodarczymi osób fizycznych, mniejszych spółek cywilnych, a przede wszystkim indywidualnych gospodarstw rolnych. W ostatnich latach obserwuje się znaczny spadek zatrudnienia w przemyśle (tylko w okresie lat 1999-2002 zatrudnienie to zmniejszyło się o prawie 30%), a w mniejszym stopniu także w usługach nierynkowych i w rolnictwie. Zatrudnienie w usługach rynkowych utrzymuje się natomiast na niezmiennym poziomie wykazując roczne niewielkie zmiany (fluktuacje). ~~W roku 2009 na terenie gminy zatrudnionych było 3799 osób.~~



## 10.2. Rolnictwo i obsługa rolnictwa.

### 10.2.1. Rolnictwo.

Pomimo przeciętnych uwarunkowań glebowo-klimatycznych przestrzeń rolnicza zajmuje prawie 62%, 64,2% powierzchni miasta i gminy Wschowa (licząc jedynie grunty przeznaczone do bezpośredniej produkcji rolniczej, tj. grunty orne 84,9%, sady 0,3%, łąki i pastwiska 14,7%). Rolnictwo i aktywności bezpośrednio z rolnictwem związane (hodowla nasienna, przetwórstwo płodów rolnych, obsługa produkcji rolniczej) stanowią najważniejszy składnik bazy ekonomicznej gminy – jej części wiejskiej. Zgodnie z uwarunkowaniami ekologicznymi w produkcji rolniczej dominuje kierunek roślinny, a w tym uprawa zbóż (głównie żyta i pszenżyta) – około 88%, 72% zasiewów. W rejonach z lepszymi glebami (m.in. Konradowa, Kandlewa, Łęgonia, Osowej Sieni i Siedlnicy) uprawia się buraki cukrowe (druga pod względem powierzchni zasiewów kultura) oraz rzepak i rzepik.

Z pozostałych upraw do najważniejszych należą ziemniaki (trzecia kultura w strukturze zasiewów) i wymienić można też tytoń (5 ha w 2002 r.). Wydajność upraw jest względnie niska, a plony w poszczególnych latach wykazują znaczną zmienność. W szczególności w latach suchych notuje się znaczny spadek plonów, co wiąże się z przewagą gleb lekkich. Przykładem może być rok 2003, w którym odnotowano wyraźny spadek produkcji zbóż i ziemniaków w porównaniu z latami poprzednimi.

Pomimo dominacji roślinnego kierunku produkcji oraz niewielkiego udziału trwałych użytków zielonych w strukturze przestrzeni rolniczej, pewne znaczenie ma hodowla zwierząt. W 2002 roku pogłowie trzody chlewnej przekraczało 20,6 tys. sztuk (ponad 163 szt./100 ha użytków rolnych), a bydła rogatego wynosiło prawie 5,6 tys. sztuk, w tym prawie 2,5 tys. krów (ponad 44 szt./100 ha użytków rolnych) *i nie uległo zmianie w roku 2011*. Sztandarowym przedsiębiorstwem hodowlanym gminy Wschowa jest Hodowla Zwierząt Zarodowych Osowa Sień Sp. z o.o. (bydło rogate). W Przyczynie Dolnej znajduje się ferma drobiu, a w Lginiu Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna.

Na 1352 gospodarstwa rolne działające w 2003 roku w mieście i gminie Wschowa 1340 to indywidualne gospodarstwa rolne. Wyłącznie działalność rolniczą prowadziło 126 osób w mieście i 738 osób na terenach wiejskich (razem 864 osoby). Struktura wielkościowa indywidualnych gospodarstw rolnych jest silnie rozdrobniona; bardziej niż w regionie (województwie) i w całym kraju. W 2002 roku średnia powierzchnia użytków rolnych przypadająca na jedno indywidualne gospodarstwo wschowskie wynosiła 6,9 ha, *a w roku 2011 wynosiła 6,7 ha* (9,8 ha w województwie, 12,7 w powiecie oraz 7,4 ha w kraju). Powierzchnia ta zmienia się z roku na rok, nie wykazując przy tym wyraźnie tak pożądanej tendencji wzrostowej, chociaż w 2003 roku nastąpił

pewien nieznaczny wzrost tego wskaźnika. Wcześniej jednak obserwowano zmniejszanie się średniej wielkości indywidualnego gospodarstwa rolnego, przy wzroście ogólnej liczby tych gospodarstw (tabela nr 10.2).

Tabela nr 10.1, 10.2. Zmiany w strukturze wielkościowej indywidualnych gospodarstw rolnych.

Grupa wielkościowa indywidualnych gospodarstw rolnych (w ha użytków rolnych)	Liczba gospodarstw (udział w %)				
	1996 r.	2001 r.	2002 r.	2003 r.	2010r
do 2	261 (26,9)	403 (37,0)	608 (45,6)	618 (46,1)	560
2-5	240 (24,7)	242 (22,3)	269 (20,2)	266 (19,8)	286
5-7	71 (7,3)	70 (6,4)	73 (5,5)	77 (5,7)	83
7-10	122 (12,6)	113 (10,4)	113 (8,5)	108 (8,2)	106
10-15	127 (13,1)	112 (10,4)	116 (8,7)	116 (8,7)	110
15-50	136 (14,0)	128 (11,8)	127 (9,6)	137 (10,2)	143
powyżej 50	14 (1,4)	19 (1,7)	26 (1,9)	18 (1,3)	<i>Brak danych</i>
Wielkość razem	971	1087	1332	1340	1288
Wielkość średnia w ha	9,12	8,30	6,90	7,17	6,07

Charakterystyczny jest wzrost liczby gospodarstw najmniejszych – do 2 ha (238 gospodarstw). W stosunkowo niewielkim stopniu zmieniła się natomiast liczba gospodarstw o powierzchni w przedziale od 5 ha do 50 ha. Przyrost gospodarstw największych (powyżej 50 ha) został zahamowany; w roku 2003 odnotowano spadek liczby takich gospodarstw w porównaniu z rokiem poprzednim. Ich udział w ogólnej liczbie indywidualnych gospodarstw pozostaje znikomy. W przyszłym rozwoju gminy należy jednak liczyć się z koncentracją własności gruntów, chociaż – jak wcześniej wspomniano – procesy takie obecnie jeszcze nie zachodzą. Efektem tej koncentracji będzie spadek ogólnej liczby gospodarstw rolnych oraz zatrudnienia w bezpośredniej produkcji rolniczej. Zachowane drobne gospodarstwa rolne będą musiały przejść na intensywną produkcję specjalistyczną. Rozwijać się też powinny na większą skalę gospodarstwa agroturystyczne, wykorzystując walory rekreacyjne gminy.

### 10.2.2. Obsługa rolnictwa.

Z rolnictwem związane są zakłady przetwarzające produkty rolne. W Osowej Sieni znajduje się firma „Osowex” Sp. z o.o. (zatrudniająca około 30 osób), zajmująca się produkcją wyrobów mięsnych i wędliniarskich oraz przedsiębiorstwo Stapi Sp. z o.o., ~~Przetwórstwem mięsnym zajmująca się przetwórstwem warzyw.~~ ~~ponadto następujące przedsiębiorstwa:~~

- ~~Zakład Masarski im. Franciszka Szaranka we Wschowie przy ul. Garbarskiej 25,~~  
~~—GS „Samopomoc Chłopska”~~

### 10.3. Gospodarka leśna.

Na tle województwa lubuskiego, miejsko-wiejska gmina Wschowa wyróżnia się niską lesistością (wskaźnik lesistości niższy także od średniokrajowego). Większość terenów zalesionych koncentruje się w zachodniej części gminy i równocześnie w zasięgu obszarów chronionej przyrody – Przemęckiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru chronionego krajobrazu. Wraz z urozmaiconą rzeźbą morenową i jeziorami lasy te stanowią o wysokich walorach turystyczno-rekreacyjnych tej części gminy. Pełnią więc funkcje rekreacyjne obok gospodarczych (pozyskanie drewna).

Niewiele ponad 192 ha gruntów leśnych nie należy do Lasów Państwowych (lasy prywatne i gminne). Pozostałe lasy wschowskie, to lasy państwowe, wchodzące w zasięg Nadleśnictwa Włoszakowice (*lasy i grunty leśne nadleśnictwa zajmują 25% powierzchni gminy*), obręby: Włoszakowice i Wschowa. Nadleśnictwo – oprócz pozyskiwania drewna – prowadzi na terenie gminy Wschowa plantację choinkową (około 0,5 ha), zalesianie gruntów porolnych, odnowienia zrębów i inne działania należące do działalności nadleśnictw. W gminie znajduje się też Gospodarstwo Szkółkarsko-Nasiennicze Czerlejewo (powierzchnia 7,6 ha). Nadleśnictwo prowadzi ponadto nadzór nad gospodarką łowiecką kół łowieckich: „Ryś” Wschowa, „Bór” Hetmanice i OHZZ Osowa Sień. Ze zwierząt łownych pozyskuje się jelenia, sarnę, dziką, lisa, jenota oraz kaczki.

### 10.4. Nierolnicze aktywności gospodarcze.

#### 10.4.1. Przemysł.

Miasto Wschowa rozwijało się przede wszystkim jako ośrodek przemysłowy, chociaż nie bez znaczenia były – jako miastotwórcze – funkcje centralne (dawny i obecny ośrodek powiatowy). W połowie lat 80. ubiegłego wieku pracownicy państwowych zakładów przemysłowych – ponad 2,3 tys. osób – stanowili ponad 43% ogółu ówczesnie zatrudnionych. Obecnie w mieście udział przemysłu w strukturze zatrudnienia jest jeszcze większy – ponad 49%, co jest przypadkiem raczej wyjątkowym w skali kraju. Bezwzględna liczba zatrudnionych w przemyśle (podobnie jak w kraju i

regionie) istotnie się jednak zmniejszyła. Przedsiębiorstwa przemysłowe, w wyniku zmiany stanu własności i restrukturyzacji, uległy rozdrobnieniu, czemu towarzyszyła też redukcja zatrudnienia. Niegdyś wiodący w mieście zakład przemysłowy – Fabryka Maszyn „PONAR-REMO” Przedsiębiorstwo Państwowe – zatrudniający około 300 osób, obecnie angażuje niespełna 30 pracowników. Pod względem wielkości zatrudnienia na pierwszym miejscu znajduje się wielobranżowe przedsiębiorstwo – „Jedność” Sp. z o.o. Jest to zakład ~~pracy chronionej, w którym 65% pracowników stanowią osoby niepełnosprawne (Spółka powstała na bazie dawnej Spółdzielni Inwalidów). W skład Spółki, będącej spółką pracowniczą o rozdrobnionym kapitale, wchodzi trzy zakłady branżowe: Zakład Odzieżowy (produkcja i usługi) o zatrudnieniu 210 osób, Zakład Spożywczy (produkcja chrupek i suszu ziemniaczanego) o zatrudnieniu około 260 osób, oraz Zakład Elektrotechniczny (wyrób specjalnych żarówek bagnetowych i prostowników do akumulatorów) o zatrudnieniu 20 osób.~~

Do większych przemysłowych przedsiębiorstw zatrudniających powyżej 50 pracowników (prowadzących często także działalność pozaprodukcyjną, np. usługową) należą ponadto:

- ~~„MABOX” Przedsiębiorstwo Produkccyjno-Handlowe – zakład odzieżowy (przerób i uszlachetnianie) – około 190 zatrudnionych,~~
- ~~„KIMITEX” S.C. Zakład Produkcji Odzieży – produkcja konfekcji damskiej – około 170 zatrudnionych.~~

~~Z pozostałych ważniejszych zakładów wymienić można: „WUKOM” Wschowskie Urządzenia Komunalne Sp. z o.o. (metalowe urządzenia komunalne; zatrudnienie – około 80 osób),~~

Szereg przedsiębiorstw przemysłowych (lub przemysłowo-usługowych) działa też na wsi. Oprócz zakładów, których produkcja związana jest z przetwórstwem rolnym (omówionych w poprzednim rozdziale), wymienić można:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „ELEKTROBUD” w Przyczynie Dolnej (osoba fizyczna; wyroby elektrotechniczne i metalowe; zatrudnienie – około 100 osób),
- ~~Studio Opraw Artystycznych „TURKOWIAK” w Przyczynie Dolnej (osoba fizyczna; produkcja stolarki okiennej i drzwiowej; zatrudnienie – około 120 osób),~~
- ~~Przedsiębiorstwo Wielobranżowe S.C. „SEKPOL” w Lesznie, Zakład w Tylewicach (produkcja mebli biurowych i kuchennych; zatrudnienie – około 230 osób).~~

~~W strukturze branżowej przemysłu miasta i gminy Wschowa dominuje przemysł spożywczy (przetwórstwo rolno-spożywcze), przemysł meblowy i przemysł odzieżowy. Działają też przedsiębiorstwa budowlane i remontowo-budowlane, zatrudniające od kilku do kilkudziesięciu osób: „EKOINBUD” S.C., „SOBBUD” S.C., „KOMA”.~~

#### 10.4.2. Usługi handlu.

Dobrze rozwinęła się sieć handlu detalicznego. W 2002 roku działało 307 sklepów, z tego 258 w mieście i 49 na wsi. Wskaźnik 70,7 mieszkańców/sklep dla miasta i gminy Wschowa jest znacznie korzystniejszy od wskaźnika ogólnowojevodzkiego (80 mieszkańców/sklep) i średniokrajowego (85 mieszkańców/sklep). Jeszcze korzystniej wskaźnik ten przedstawia się w samym mieście – 56,5 mieszkańców/sklep. Ta wyjątkowo gęsta sieć placówek handlu detalicznego miasta wynika z jego funkcji jako ośrodka powiatowego. Sieć ta jest jednak silnie rozdrobniona; na jeden sklep przypada 2,2 zatrudnionego oraz około 66 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży (w mieście wskaźniki te są nieznacznie większe). Podobnie jak w całym kraju, w okresie transformacji ustrojowej państwa, nastąpił burzliwy rozwój handlu detalicznego. W porównaniu z połową lat 80. liczba sklepów w mieście Wschowa wzrosła ponad 2,3-krotnie, a powierzchni sprzedaży (obliczenia szacunkowe) około 2-krotnie. Interesujące jest, że nie nastąpił przy tym wzrost zatrudnienia w działalności handlowej. Wynika to z przerostu zatrudnienia jaki cechował uspołecznione placówki handlowe, które w połowie lat 80. obejmowały jeszcze prawie 60% ogólnej liczby punktów sprzedażowych. Obecnie w handlu detalicznym zdecydowanie przeważa własność prywatna.

~~W 2003 r. nastąpił niewielki spadek liczby sklepów – do 297 (o nieco ponad 3%) co wobec tak dużej relatywnie ilości sklepów można uznać za naturalny proces. Należy jednak zwrócić uwagę, że w niektórych branżach wystąpił wzrost liczby sklepów np. liczba stacji paliw wzrosła z 5 do 6 (w tym jedna poza miastem). Powstały hipermarkety o pow.do 2000 m<sup>2</sup> „Biedronka”, „Intermarche”, „Netto” i „Lidl”.~~

#### 10.4.3. Baza gastronomiczna, noclegowa i turystyka.

W odróżnieniu od sieci handlowej słabo rozwinięta jest sieć placówek gastronomicznych, zwłaszcza w mieście. Większa koncentracja obiektów gastronomicznych występuje w Lginiu. Są to najczęściej obiekty sezonowe związane z rekreacją przyjeziorną. W tym rejonie powstała też większa baza noclegowa licząca (z pozostałymi obiektami noclegowymi na terenach wiejskich gminy) 4 obiekty dysponujące 203 miejscami noclegowymi, w zdecydowanej większości sezonowymi (tylko 23 całoroczne miejsca noclegowe). W mieście znajduje się tylko jeden obiekt turystyczny ~~– z 16 całorocznymi miejscami noclegowymi. Zamek Królewski po wielu latach prac restauratorskich został zaadaptowany na hotel z 16 całorocznymi miejscami noclegowymi oraz zaplecze gastronomiczne. Obecnie znajduje się tu Kawiarnia Zamkowa, Sala Królewska (restauracja), Sala Senatorska oraz Sala Wielka..~~ Wielkość bazy noclegowej podlega rocznym zmianom (w porównaniu z 2000 r. liczba obiektów i miejsc noclegowych zmniejszyła się).

Również wahania roczne ujawniają się w ruchu turystycznym. W 1997 roku liczba turystów w mieście i gminie osiągnęła 4278, a liczba udzielonych noclegów – 22 052 (przeciętny pobyt turysty – 5,2 dni). Obecnie przeciętnie w ciągu roku – głównie w krótkim sezonie letnim – na terenie gminy przebywa (korzystając z noclegu) 2800-3000 turystów. Liczbę udzielonych noclegów można określić na około 13 500. Średni czas pobytu turysty wynosi zatem około 4,5 – 5,0 dni, jest więc względnie długi, wskazujący na dominujące znaczenie turystyki pobytowej.

Funkcja turystyczna, jeśli mierzyć ją wskaźnikiem liczby miejsc noclegowych oraz liczby turystów na 100 mieszkańców, nie odgrywa w bazie ekonomicznej gminy istotnej roli. Miejscowością, którą można uznać za rekreacyjną, jest tylko Lgiń, gdzie rozwija się także zabudowa letniskowa. Standard bazy turystycznej (noclegowej, gastronomicznej i innego zagospodarowania turystycznego) jest generalnie niewysoki. Dalszy rozwój funkcji turystycznych (a raczej rekreacyjnych) polegać więc powinien przede wszystkim na modernizacji istniejącego zagospodarowania. *Są istotne przesłanki (z uwagi na występowania wysokich walorów przyrodniczo-krajobrazowych oraz charakter zabytkowy miasta) na ilościowy wzrost bazy turystycznej (w tym wzrost recepcyjności tej bazy).* Na nieco większą skalę rozwijać się może natomiast agroturystyka. Z kolei dopuszczenie do nadmiernej ekspansji zabudowy letniskowej, zwłaszcza w północno-zachodniej części gminy, prowadzić by mogło do degradacji tamtejszych walorów przyrodniczo-krajobrazowych.

#### 10.4.4. Sektor finansowy.

We Wschowie działają następujące banki:

- PKO BP Oddz. We Wschowie przy ul. Bohaterów Westerplatte 1,
- Bank Zachodni WBK S.A. Oddz. We Wschowie przy ul. Niepodległości 3,
- Bank Spółdzielczy przy ul. Ignacego Daszyńskiego 19
- *Bank Gospodarki Żywnościowej Oddz. We Wschowie przy ul. Niepodległości 32*

Banki te zasięgiem obsługi wykraczają poza zasięg miasta i gminy Wschowa. Takie ponadlokalne znaczenie mają też zlokalizowane we Wschowie – ośrodku powiatowym *biura rachunkowe oraz doradcy podatkowi.*

- ~~Biuro Rachunkowe przy ul. Polnej 60,~~
- ~~Biuro Rachunkowe przy ul. Niepodległości 4,~~
- ~~Doradca Podatkowy przy ul. Ratuszowej 1,~~
- ~~Lubuski Fundusz Poręczeń Kredytowych Sp. z o.o. przy ul. Zacisze 3,~~
- ~~Biuro Obrachunkowe Stowarzyszenia Kupców Wschowskich przy ul. Bohaterów Westerplatte 21.~~

### 10.5. Uwarunkowania wynikające z możliwości i potrzeb rozwoju gospodarczego.

1. Rolnictwo pozostanie wiodącą funkcją gminy, zwłaszcza jej wiejskiej części. W rozwoju tego działu gospodarki narodowej należy liczyć się z:
  - 1) koncentracją gruntów i powiększaniem się przeciętnej wielkości indywidualnego gospodarstwa rolnego,
  - 2) spadkiem liczby gospodarstw rolnych oraz zatrudnienia w bezpośredniej produkcji rolniczej,
  - 3) pewną intensyfikacją (ale ograniczoną uwarunkowaniami ekologicznymi) produkcji, z zachowaniem dotychczasowej generalnej struktury (kierunków) produkcji (z ewentualną modyfikacją, wynikającą z przynależności do Unii Europejskiej),
  - 4) ograniczeniem przestrzeni rolniczej związanym z ekspansją terenów zainwestowanych oraz zalesianiem na gruntach marginalnych; pożądanym jest zabezpieczenie większych, zwartych terenów o najkorzystniejszych walorach produkcyjnych przed zabudową, w tym zabudową związaną z produkcją rolniczą.
  
2. Wiodącą funkcją miasta pozostanie przemysł. Pożądany jest dalszy rozwój przemysłu, przy wykorzystaniu miejscowych tradycji i wysokich kwalifikacji ludności, dla wzmocnienia bazy ekonomicznej i wchłonięcia nadwyżek siły roboczej wynikających z istniejącego wysokiego bezrobocia oraz przewidywanego spadku zatrudnienia w rolnictwie.
  
3. W miarę poprawy sytuacji gospodarczej i wzmocnienia siły nabywczej lokalnych społeczności (gminy i całego powiatu) na większą skalę rozwijać się powinny komercyjne aktywności z zakresu szeroko rozumianego III sektora gospodarki narodowej (różnorodne usługi), czemu sprzyjać powinna pozycja Wschowy jako ośrodka powiatowego. Rozwój tego typu aktywności może mieć jeszcze większe niż przemysł znaczenie w redukcji bezrobocia.
  
4. Rozwój przemysłu, a także innych aktywności gospodarczych (budownictwo, usługi naprawcze, składowanie i magazynowanie) wymagać będzie wyznaczenia i przygotowania nowych terenów pod inwestycje, a także dokonania przekształceń istniejących, ~~zdegradowanych terenów przemysłowych (Cukrowania Wschowa,~~

~~Mleczarnia OSM~~, tereny przemysłowe w rejonie ulic *Nowopolna- do drogi krajowej nr 12*, Kamienna, Towarowa- Kolejowa). Wyznaczone nowe tereny pod inwestycje służyć też będą pożądanej segregacji funkcji (oddzielenia obiektów uciążliwych od obiektów „wrażliwych”).



***DZIAŁ III.***

***UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE  
Z ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA  
I STRUKTURY WŁASNOŚCI GRUNTÓW***

## 11. STAN PRAWNY GRUNTÓW.

### 11.1. Struktura własności gruntów i procesy przekształceń własnościowych.

~~Na terenach wiejskich gminy Wschowa dominuje własność państwowa (Skarb Państwa) – 53,1% całkowitej powierzchni gruntów, a na drugim miejscu znajduje się własność prywatna – 41,7%. Gmina dysponuje jedynie 2,6% areалу wiejskiego. Z kolei w mieście własność gminną stanowi 35% gruntów, nieco więcej niż prywatnych właścicieli – 34,8%, do Skarbu Państwa należy tylko 8,3% gruntów miejskich. Więcej gruntów w mieście Skarb Państwa przekazał w wieczyste użytkowanie – 9,3% powierzchni municypalnej, a na terenach wiejskich zaledwie 19 ha, co stanowi 0,1% powierzchni terenów wiejskiej części gminy. Miasto i gmina w wieczyste użytkowanie przekazało 9,5% gruntów miejskich i 0,1% gruntów wiejskich (17 ha).~~

Na grunty państwowe na terenach wiejskich składają się przede wszystkim lasy – 50,4% gruntów Skarbu Państwa (96,4% gruntów leśnych), ale duży jest też udział państwa w strukturze własności gruntów użytkowanych rolniczo – 34,2% ich areалу. Najwięcej użytków rolnych należy jednak do właścicieli prywatnych – 61,4%, w szczególności prowadzących gospodarstwa rolne – 58,5%. Udział gminy w strukturze własności użytków rolnych jest na terenach wiejskich znikomy – 0,8%.

Wśród miejskich użytków gruntowych należących do Skarbu Państwa aż 41,4% to użytki rolne. Użytki rolne stanowią prawie 33% gruntów komunalnych w mieście i aż 98,6% gruntów prywatnych; tylko 4 ha gruntów prywatnych (1,4%) w mieście nie są gruntami rolniczymi (związane głównie z zabudową jednorodzinną – 2 ha, co stanowi 14,3% całości terenów mieszkaniowych w mieście).

Grunty państwowe, gminne i prywatne łącznie obejmują 78,5% terenów miejskich oraz 97,4% terenów wiejskich, a razem z gruntami przekazanymi w wieczyste użytkowanie – odpowiednio: 97,3% i 97,6%. Pozostałe formy własności mają zatem znikome znaczenie (tabela nr 11.1). W mieście największy areal gruntów pozostałych właścicieli – 12 ha (1,8%) należy do powiatu, a na wsi – 289 ha (1,5%) – do spółek prawa handlowego oraz (w mniejszym stopniu) do partii politycznych.

Z punktu widzenia kształtowania i możliwości realizacji polityki przestrzennej gminy istotnym uwarunkowaniem jest wielkość areалу gruntów tworzących zasób nieruchomości gminnych. Obserwowane w ostatnich latach kurczenie się areálu takich gruntów należy uznać za proces niepożądany; w okresie od 1999 r. do 2002 r. areal ten zmniejszył się z 840,9 do 821,0 ha, a następnie – do końca 2003 r. – do 785 ha (miasto i gmina łącznie). Zmniejszył się też istotnie areal gruntów gminnych przekazanych w wieczyste użytkowanie; tylko w okresie lat 2002-2003 ze 122 ha do 87 ha, czyli o 20,5%, co wynikało z wykupu (na własność) tych gruntów przez dzierżawców.

W wyniku tego procesu powiększył się zasób gruntów w rękach prywatnych – z 7511 ha w końcu 1990 roku do 8156 w końcu 2002 roku (wzrost o 8,6%). Sprywatyzowaniu podlegały także grunty Skarbu Państwa. Areal gruntów państwowych w omawianym okresie zmniejszał się systematycznie – z 10 976 ha w 1999 roku do 10 605 ha w 2001 roku i do 10 083 ha w 2003 roku (spadek o 893 ha, tj. o ponad 8% w ciągu 4 lat).

Dla realizacji polityki przestrzennej gminy ważne jest też rozmieszczenie gruntów komunalnych i stopień ich rozdrobnienia. W granicach miasta występują duże i zwarte kompleksy gruntów stanowiących własność gminy – największe w północnej części miasta oraz w południowo-wschodnim jego narożniku. Są to tereny w większości niezabudowane. Na terenach zabudowy miejskiej największe zwarte zespoły gruntów komunalnych występują w strefie staromiejskiej. Poza tym liczne, ale o mniejszej powierzchni (często pojedyncze działki) grunty gminne są rozproszone na całym obszarze miasta Wschowa.

Na terenach wiejskich, gdzie własność komunalna odgrywa mniejszą rolę, niewielkie – obejmujące jedną do kilku działek – arealy rozmieszczone są pośród zabudowy lub (mniej licznie) pośród pól. Największy zwarty kompleks gruntów komunalnych obejmuje część dawnego lotniska w Tylewicach. Ponadto duży areal należący do gminy znajduje się na północ od ciągu zabudowy wsi Tylewice.

Grunty stanowiące własność państwa tworzą rozległe zwarte kompleksy w zachodniej, północnej oraz – występując w większym rozproszeniu – we wschodniej części wiejskiego obszaru gminy. Na obszarze miasta własność państwowa ogranicza się do dróg oraz kilkunastu enklaw gruntów, rozmieszczonych w różnych miejscach, głównie w części południowej. Tam też występuje największy, zwarty kompleks obejmujący pola orne należące do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Znaczne arealy gruntów miejskich należą do przedsiębiorstw publicznych. Największe z nich położone są w zachodniej części strefy śródmiejskiej oraz na południowy zachód od śródmieścia (tereny przemysłowe). Grunty niepublicznych podmiotów gospodarczych (bez osób fizycznych) tworzą większe zespoły w północnej części miasta oraz w części północno-zachodniej (przy ulicy wylotowej w kierunku Wolsztyna). Na terenach wiejskich grunty te tworzą większe zwarte zespoły na zachód od miasta (położone są tam w sąsiedztwie linii kolejowej). Ponadto występują w Tylewicach, Osowej Sieni i Lginiu. W Osowej Sieni znajduje się też większy areal gruntów będących w dzierżawie osób fizycznych. Najwięcej gruntów należących do parafii rzymsko-katolickich lub związków wyznaniowych występuje (poza miastem Wschowa) we wsiach Siedlnica i Łysiny oraz w Przyczynie Górnej – przy południowo-zachodniej granicy miasta.

Tabela nr 11.1. Struktura własności gruntów (opracowano na podstawie „Wykazu gruntów” – stan z 2004 r.).

Lp.	Rodzaj własności	miasto						wieś					
		ogółem		użytki rolne		lasy		ogółem		użytki rolne		lasy	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Skarb Państwa	70	8,3	29	4,4 (41,4)	1		10 013	53,1	4 264	34,2 (42,6)	5 046	96,4 (50,4)
2.	Skarb Państwa – grunty przekazane w użytkowanie wieczyste, w tym:	78	9,3	26	3,9 (33,3)	0	0,0	19	0,1	2	0,0	0	0,0
2.1	osobom fizycznym	4		4		0		1		1			
2.2	państwowym osobom	28		5		0		17		1			
2.3	prawnym												
2.4	spółdzielniom mieszkaniowym	0		0		0		0		0			
	pozostałym osobom	46		17		0		1		0			
3.	Spółki	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,6
4.	Gmina	297	35,4	215	32,7 (72,4)	22	91,6	488	2,6	105	0,8	13	0,2
5.	Gmina – grunty przekazane w wieczyste użytkowanie, w tym:	80	9,5	79	12,0 (98,8)	1	4,2	17	0,1	15	0,1	0	0,0
5.1	osobom fizycznym	22		21		1		3		1		0	0,0
5.2	gminnym osobom prawnym	0		0		0		0					
5.3	spółdzielniom	13		13		0		0					
5.4	mieszkaniowym												
	pozostałym osobom	45		45		0		14		14		0	
6.	Własność samorządowa – osoby prawne i nieznanani właściciele gruntów	2	0,2	2	0,3	0	0,0	0		0		0	
7.	Prywatne, w tym:	292	34,8	288	43,8 (98,6)	0	0,0	7864	41,7	7653	61,4 (97,3)	171	3,3
7.1	indywidualne gospodarstwa rolne	151	18,0 (51,7)	151	22,9	0	0,0	7490	39,7	7289	58,5	168	
7.2	osoby fizyczne nie posiadające gospodarstwa rolnego	141	16,8	137	20,8	0	0,0	374	2,0	364		3	
8.	Spółdzielnie	1	0,1	0	0,0	0	0,0	66	0,4	66	0,5	0	
9.	Kościoły i wspólnoty wyznaniowe	4	0,5	3	0,5	1	4,2	92	0,5	83	0,7	2	
10.	Wspólnoty gruntowe	0	0,0	0	0,0	0	0,1	0	0,0	0		0	

Lp.	Rodzaj własności	miasto						wieś					
		ogółem		użytki rolne		lasy		ogółem		użytki rolne		lasy	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
11.	Powiat	12	1,4	12	1,8	0	0,0	5	0,0	4	0,0	0	
12.	Powiatowe przekazane w wieczyste użytkowanie	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		0	
13.	Województwo	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		0	
14.	Pozostałe	4	0,5	4	0,6	0	0,0	289	1,5	265	2,1	1	
Razem		840		658		24		18 853		12 457	100,0	52	

*Uwaga: w nawiasach ( ) podano (wybiórczo) udział danej formy własności w areale danego rodzaju użytkowania gruntów.*

## 11.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.

1. Na terenach wiejskich gminy dominuje własność państwowa (ponad 53% areалу, głównie sektora wielkotowarowego) przy niespełna 42% udziale własności prywatnej (głównie indywidualne gospodarstwa rolne); do Gminy należy mniej niż 3% areálu gruntów wiejskich.
2. W mieście największym właścicielem gruntów jest Gmina – 35% areálu, a na drugim miejscu plasują się właściciele prywatni – nieco ponad 35%; do Skarbu Państwa należy niewiele ponad 8% gruntów miejskich.
3. Do trzech najważniejszych właścicieli gruntów - Skarbu Państwa, Gminy i osób prywatnych należy 78,5% powierzchni miasta oraz 97,4% terenów wiejskich, nie licząc gruntów (państwowych i gminnych) przekazanych w wieczyste użytkowanie (18,8% gruntów miejskich i tylko 0,2% gruntów wiejskich).
4. Grunty komunalne obejmują zarówno tereny zabudowane (w mieście zwłaszcza w strefie staromiejskiej), jak i otwarte – głównie użytkowane rolniczo. W mieście tworzą one kilka rozległych i zwartych zespołów; na terenach wiejskich większy zwarty kompleks gruntów komunalnych obejmuje część terenu dawnego lotniska w Tylewicach (pozostałe grunty tego lotniska należą do Skarbu Państwa).
5. Obserwuje się w ostatnich latach zmniejszenie się areálu gruntów gminnych i państwowych na rzecz gruntów prywatnych; proces ten dotyczy także gruntów przekazanych w wieczyste użytkowanie, które przechodzą na własność prywatną.

## 12. KOMUNIKACJA I TRANSPORT.

### 12.1. Układ drogowy.

W zewnętrznych powiązaniach komunikacyjnych główną rolę odgrywają drogi krajowe i wojewódzkie. Przez gminę i miasto Wschowa przebiega, na długości 11,8 km, **droga krajowa nr 12** relacji Leszno – Głogów. Jest to droga jednojezdniowa o ulepszonej nawierzchni. Przechodzi przez układ osadniczy wsi Dębowa Łęka, na całej jego długości, wyznaczając główną oś komunikacyjną tej wsi. Przecina też tereny zabudowy miasta Wschowy omijając jednak od strony wschodniej, a następnie południowej, strefę śródmiejską (odcinek wylotowy w kierunku Leszna, ul. 55 Poznańskiego Pułku Piechoty, ul. Moniuszki i ul. Głogowskiej). Od skrzyżowania *bezkolizyjnego (rondo)* ul. Moniuszki i ul. Głogowskiej biegnie w kierunku południowym wzdłuż ul. Kazimierza Wielkiego i krzyżuje się z linią kolejową na zachód od stacji kolejowej. Skrzyżowanie to jest bezkolizyjne; droga przeprowadzona jest tu wiaduktem nad traktem kolejowym. Po opuszczeniu miasta dalsza trasa omawianej drogi krajowej jest już (aż do granicy gminy) bezkolizyjna.

Obok drogi krajowej najbardziej ruchliwą trasą komunikacyjną miasta i gminy jest **droga wojewódzka nr 305** relacji Wolsztyn – droga wojewódzka nr 324 (skrzyżowanie we wsi Wroniniec). Jest to droga jednojezdniowa o ulepszonej nawierzchni, przecinająca gminę z południowego wschodu na północny zachód. Przebiega przez południową część wsi *Łęgoń*, przez całą długość układu osadniczego wsi Olbrachcice, południową część wsi Przyczyna Dolna, tereny zabudowane miasta Wschowy (w tym strefy śródmiejskiej), przez całą długość układów osadniczych Nowej Wsi i Hetmanice, przez południową część wsi Lgiń oraz przez przesmyk oddzielający jezioro Lgiń Mały od jeziora Lgińsko (Lgiń Duży).

Mniejszym natężeniem ruchu odznacza się trasa **drogi wojewódzkiej nr 278** relacji Wschowa – Sulechów. Jest to również droga jednojezdniowa i o ulepszonej nawierzchni. Po opuszczeniu terenów zainwestowania miejskiego Wschowy, droga ta przebiega wzdłuż całych układów osadniczych wsi Przyczyna Górna, Tylewice i Wygnańczyce. ~~Pomiędzy Tylewicami a Łysinami droga wojewódzka nr 278 krzyżuje się (w jednym poziomie) z nieczynną linią kolejową relacji Wschowa – Sława.~~ Łączna długość obu dróg wojewódzkich na obszarze miasta i gminy Wschowa wynosi 29,0 km.

Sieć pozamiejskich **dróg powiatowych** w granicach gminy Wschowa reprezentuje 13 odcinków (od nr: 1001F do nr 1013F) o łącznej długości 52,6 km na terenach wiejskich oraz 16,4 km w granicach administracyjnych miasta. Większa część dróg powiatowych (około 95%) posiada

ulepszoną nawierzchnię. Zestawienie dróg i ulic powiatowych zamieszczono w tabelach nr 12.1 i nr 12.2.

Tabela nr 12.1. Zestawienie (numerowanych) dróg powiatowych.

L.p.	Numer drogi	Relacja
1.	1001F	Dryżyna – Kowalewo - Siedlnica
2.	1002F	Siedlnica – Olbrachcice – Długie Stare - Piotrowice
3.	1003F	Łęgoń – granica województwa – Nowa Wieś
4.	1004F	Przyczyna Dolna – Siedlnica – do drogi krajowej nr 12
5.	1005F	Wschowa – granica województwa - Zbarzewo
6.	1006F	Kowalewo – Jędrzychowice - Kandlewo
7.	1008F	Konradowo – Kandlewo - Zamysłów
8.	1010F	Konradowo – granica województwa - Krzekotów
9.	1011F	Sława – Krzepielów - Wschowa
10.	1012F	Nowa Wieś – Osowa Sień – Dębowa Łęka
11.	1013F	Stare Drzewce – Łysiny – Lgiń – granica województwa – Zborowiec
12.	1054F	Osowa Sień – granica województwa - Niechłód

Tabela nr 12.2. Zestawienie ulic powiatowych mieście Wschowa.

L.p.	Nazwa ulicy	Numer drogi wewnątrz-miejskiej	Nr drogi wspólny z odcinkiem zamiej-skim	Przebieg
1.	ul. Boczna	4201F		od ul. Ogrodowej do ul. Rzemieślniczej
2.	ul. Bohaterów Westerplatte	4202F	1005F	od ul. Kilińskiego do ul. Niepodległości
3.	ul. Czeresiñowa	4203F		od ul. Wolsztyńskiej do granic miasta
4.	ul. Daszyńskiego		1005F	od ul. Niepodległości do ul. 55 Poznańskiego Pułku Piechoty
5.	ul. Dworcowa	4204F		od dworca do ul. Kazimierza Wielkiego
6.	ul. Plac Grunwaldu	4205F		od ul. Wolsztyńskiej do ul. Spokojnej
7.	ul. Kamienna	4206F		od ul. Polnej do ul. Wolsztyńskiej
8.	ul. Kilińskiego	4207F		od ul. Rynek do ul. Powstańców Wielkopolskich
9.	ul. Klasztorna	4208F		od ul. Rzemieślniczej do ul. Niepodległości
10.	ul. Konradowska		1011F	od ul. Głogowskiej do granic miasta
11.	ul. Tadeusza Kościuszki	4209F		od ul. Reymonta do ul. Wolsztyńskiej
12.	ul. Lipowa	4210F		od ul. Głogowskiej do ul. Bema
13.	ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego	4215F		od ul. Spokojnej do ul. Kamiennej
14.	ul. Adama Mickiewicza	4211F		od ul. Kazimierza Wielkiego do ul. Sportowej
15.	ul. Nowe Ogrody	4212F		od ul. Wolsztyńskiej w kierunku ul. Nowe Ogrody na długości 400 m



L.p.	Nazwa ulicy	Numer drogi wewnątrz-miejskiej	Nr drogi wspólny z odcinkiem zamiej-skim	Przebieg
16.	ul. Nowopolna	4213F		od ul. 55 Poznańskiego Pułku Piechoty do granic miasta
17.	ul. Ogrodowa	4214F		od ul. Obrońców Warszawy do ul. Kościuszki
18.	ul. Poczтовая	4216F		od ul. Poprzecznej do ul. Bohaterów Westerplatte
19.	ul. Podgórna	4217F		od ul. Daszyńskiego do ul. Polnej
20.	ul. Polna	4218F		od ul. Daszyńskiego do granic miasta
21.	ul. Ratuszowa	4219F		od ul. Rynek do ul. Głogowskiej
22.	ul. Reymonta	4220F		od ul. Kościuszki do granic miasta
23.	ul. Aleja PCK	4221F		od ul. Sportowej do ul. Kolejowej
24.	ul. Rynek	4222F		od ul. Ratuszowej do ul. Kilińskiego
25.	ul. Rzemieślnicza	4223F		od ul. Bocznej do ul. Poczтовой
26.	ul. Garbarska	4224F		od ul. Moniuszki do ul. Bohaterów Westerplatte
27.	ul. Spokojna	4225F		od ul. Polnej do ul. Plac Grunwaldu
28.	ul. Staroleszczyńska	4226F		od ul. Księdza Kostki do ul. 55 Poznańskiego Pułku Piechoty
29.	Ulica bez nazwy na kierunku Przyczyna Dolna – Wschowa - Siedlnica		1004F	od ul. 55 Poznańskiego Pułku Piechoty do granic miasta

Łączna długość **dróg gminnych** wynosi 88 km. Tylko 20 km dróg gminnych posiada twardą nawierzchnię, w tym 15 km – nawierzchnię ulepszoną [według danych GUS]. Pozostałe 68 km dróg gminnych, to drogi gruntowe. Według danych z „~~Raportu o stanie gminy~~” długość dróg gminnych wynosi 91,9 km, z tego 14,8 km w granicach miasta i 77,1 km na terenach wiejskich. W mieście 52% długości dróg gminnych posiada nawierzchnię bitumiczną, a 24,3% - nawierzchnię gruntową. Pozostałe pokryte są nawierzchnią betonową, z brukowca lub z kostki. Na terenach wiejskich aż 80,6% długości dróg gminnych to drogi gruntowe, a tylko 9,9% posiada nawierzchnię bitumiczną, 6,8% nawierzchnię z brukowca i 2,7% nawierzchnię kamienną. Zestawienie (numerowanych) dróg i ulic gminnych zamieszczono w tabelach nr 12.3 i nr 12.4.

Tabela nr 12.3. Zestawienie zamiejskich (numerowanych) dróg gminnych.

L.p.	Numer drogi.	Relacja
1.	006801F	Siedlnica – Czerlejewo - Łękanów
2.	006802F	Niechód – Dębowa Łęka – Olbrachcice – Siedlnica - Dryżyna

L.p.	Numer drogi.	Relacja
3.	006803F	Wygnańczyce – Pszczółkowo – Nowe Drzewce (na odcinku Pszczółkowo – Nowe Drzewce nie została zidentyfikowana)
4.	006804F	Konradowo – Siedlnica – Przyczyna Dolna (na odcinku Konradowo – Siedlnica pokrywa się z drogą nr 006841F, a na pozostałym odcinku nie została zidentyfikowana)
5.	006805F	Konradowo – Drzewce Małe
6.	006806F	Wschowa – Buczyna (Papiernia)
7.	006807F	Dębowa Łęka – Wschowa (pokrywa się z drogą krajową nr 12)
8.	006808F	Dębowa Łęka – Olbrachcice (pokrywa się z drogą nr 006802F)
9.	006809F	Hetmanice – do drogi Wschowa – Buczyna (nr 006806F)
10.	006810F	od drogi wojewódzkiej nr 278 - Łysiny
11.	006811F	Buczyna – Nowa Wieś
12.	006812F	od drogi wojewódzkiej nr 278 - Żywiec
13.	006813F	Wschowa – Osowa Sień (pokrywa się z drogą powiatową nr F1005)
14.	006814F	Zbarzewo – Osowa Sień (pokrywa się z drogą powiatową nr F1005)
15.	006815F	Osowa Sień – Długie Nowe
16.	005843F	Kandlewo – Drzewce Stare
17.	006816F	Konradowo – Przyczyna Górna
18.	006817F	Od drogi gminnej nr 005843F do drogi Gola – Szlichtyngowa
19.	006841F	Konradowo - Siedlnica

Tabela nr 12.4. Zestawienie miejskich (numerowanych) ulic gminnych w mieście Wschowa.

Lp.	Numer	Przebieg
1.	104001F	ul. Ryszarda Berwińskiego
2.	104002F	ul. Cicha
3.	104003F	ul. Czarna
4.	104004F	Plac Ćwiczeń
5.	104005F	ul. Działkowa
6.	104006F	ul. Księdza Walerego Herbergera
7.	104007F	Plac Farny
8.	104008F	ul. Głowackiego
9.	104009F	ul. Gospody
10.	104010F	ul. Garncarska
11.	104011F	ul. Jasna
12.	104012F	Plac Zamkowy
13.	104013F	ul. Marii Konopnickiej
14.	104014F	ul. Mikołaja Kopernika
15.	104015F	Plac Kosynierów
16.	104016F	ul. Kościelna
17.	104017F	ul. Karola Kurpińskiego
18.	104018F	ul. Kuśnierska
19.	104019F	ul. Krótka
20.	104020F	ul. Władysława Sikorskiego
21.	104021F	ul. Lwia
22.	104022F	ul. Łąkowa
23.	104023F	ul. Łazienna
24.	104024F	ul. Matejki

Lp.	Numer	Przebieg
25.	104025F	ul. Morelowa
26.	104026F	ul. Modrzewiowa
27.	104027F	ul. Nowa
28.	006807F	ul. Nowopolna
29.	104028F	ul. Floriana Stablewskiego
30.	104029F	ul. Nowy Rynek
31.	104030F	ul. Osadnicza
32.	104031F	ul. Osiedle
33.	104032F	ul. Orzechowa
34.	104033F	ul. Ignacego Paderewskiego
35.	104034F	ul. Parkowa
36.	104035F	ul. Poprzeczna
37.	104036F	ul. Pusta
38.	104037F	ul. 17-go Pułku Ułanów
39.	104038F	ul. Prusa
40.	104039F	ul. Przemysłowa
41.	104040F	ul. Rzeźnicza
42.	104041F	ul. Sądowa
43.	104042F	ul. Sienkiewicza
44.	104043F	ul. Solna
45.	104044F	ul. Sportowa
46.	104045F	ul. Starowiejska
47.	104046F	ul. Strzelecka
48.	104047F	ul. Strażacka
49.	104048F	ul. Targowa
50.	104049F	ul. Towarowa
51.	104050F	ul. Tylna
52.	104051F	ul. Wałowa
53.	104052F	ul. Wąska
54.	104053F	ul. Wesoła
55.	104054F	ul. Wiśniowa
56.	104055F	ul. Wolności
57.	104056F	ul. Zacisze
58.	104057F	ul. Zakątek Kamienny
59.	104058F	ul. Zielona
60.	104059F	ul. Zielony Rynek
61.	104060F	ul. Żwirki i Wigury
62.	104061F	ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego
63.	104062F	ul. Juliusza Słowackiego

Gęstość sieci dróg gminnych określa wskaźnik 44,4 km/100 km<sup>2</sup> i zbliżony jest do wskaźnika średniowojewódzkiego (43,3 km dróg gminnych/km<sup>2</sup>). W powiązaniach wewnątrzgminnych istotną rolę spełniają też drogi wojewódzkie i krajowe. Gęstość dróg z punktu widzenia powiązań lokalnych i zewnętrznych ocenia się jako zadowalającą.

Za najważniejszy problem do rozwiązania postrzega się budowę obwodnic miasta Wschowa na trasie drogi krajowej nr 12 i drogi wojewódzkiej nr 305 (przewiduje się obwodnicę południowo-wschodnią i południowo-zachodnią).

### **12.2. Komunikacja kolejowa.**

Obecnie na obszarze miasta i gminy Wschowa czynna jest tylko jedna linia kolejowa relacji Leszno-Głogów. Jest to linia lokalna, dwutorowa, na której transport – zarówno towarowy, jak i pasażerski – maleje. *Istnieją trzy połączenia osobowe* w kierunku Leszna i tyle samo w kierunku Głogowa. Dawne odgałęzienie od tej linii kolejowej prowadzące w kierunku Sławy, zostało zamknięte, a torowisko zostało zdemontowane.

Na obszarze miasta i gminy istnieje *nieczynny budynek* stacji kolejowej – w mieście (w jego południowej części).

### **12.3. Transport publiczny.**

W powiązaniach zewnętrznych i wewnątrzgminnych podstawowe znaczenie ma transport autobusowy obsługiwany głównie przez PKS. Przedsiębiorstwo to obsługuje 10 linii kursowych: do Głogowa (18 kursów), do Leszna (27 kursów), do Sławy (18 kursów), do Zielonej Góry (3 kursy), do Góry (4 kursy) oraz po jednym kursie do Warszawy, Poznania, Wrocławia i Jeleniej Góry. Uzupełnieniem transportu osobowego PKS są prywatne przewozy realizowane busami, które kursują do Leszna, Głogowa i Sławy.

Na obszarze miasta i gminy istnieje kilka baz transportu ciężarowego.

### **12.4. Uwarunkowania wynikające z istniejącego systemu komunikacyjnego oraz możliwości i potrzeb jego rozwoju.**

1. Gęstość sieci drogowej jest zadowalająca, tak z punktu widzenia powiązań zewnętrznych, jak i wewnątrzgminnych; wskaźnik gęstości dróg gminnych wynoszący 44,4 km /100 km<sup>2</sup> jest zbliżony do średniwojewódzkiego (43,3 km /100 km<sup>2</sup>), natomiast zagęszczenie dróg powiatowych jest w mieście i gminie Wschowa znacząco wyższe (34,8 km /100 km<sup>2</sup>) od średniwojewódzkiego (30,5 km /100 km<sup>2</sup>).
2. Najważniejszym elementem układu drogowego jest droga krajowa nr 12 relacji Leszno-Głogów oraz, przebiegająca tranzytowo przez gminę i miasto, droga wojewódzka nr 305. Obie te drogi odznaczają się największym natężeniem ruchu.

3. Mniejsze natężenie obserwuje się na trasie drugiej drogi wojewódzkiej – drogi nr 278 – łączącej Wschowę ze Sławą i Sulechowem.
4. Zarówno droga krajowa, jak i drogi wojewódzkie, na znacznych odcinkach przebiegają przez tereny zabudowy miejskiej oraz układów osadniczych wsi, co stwarzać może problemy w przypadku ich modernizacji (poszerzenie pasa drogowego).
5. Droga krajowa i drogi wojewódzkie są jednojezdniowe. Stan techniczny dróg, podobnie jak w całym kraju, jest niezadowalający; ponad 77% dróg gminnych posiada nawierzchnię gruntową (na terenach wiejskich – ponad 80%).
6. Podstawowym problemem jest brak obwodnic miasta Wschowy na trasie drogi krajowej, a także ruchliwej tranzytowej drogi wojewódzkiej nr 305.
7. Podstawowe znaczenie w osobowym transporcie publicznym ma komunikacja autobusowa, przy malejącym udziale przewozów kolejowych.
8. Ruch kolejowy odbywa się jeszcze na lokalnej linii relacji Leszno – Głogów (stacja kolejowa we Wschowie); druga linia kolejowa, relacji Wschowa – Sława, *jest nieczynna i już zdemontowana*.

### **13. UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY I STRUKTURA UŻYTKOWANIA TERENÓW.**

#### **13.1. Sieć osadnicza.**

Sieć osadniczą miejsko-wiejskiej gminy tworzą 22 miejscowości wiejskie oraz miasto Wschowa, będące ośrodkiem gminnym i zarazem siedzibą powiatu. Zasięg oddziaływania tego ośrodka wykracza zatem poza granice gminy. Wynika z tego m.in. silna dominacja miasta Wschowy nad pozostałą, wiejską częścią gminy, wyrażona skupieniem 67,2% całkowitej liczby mieszkańców. Wskaźnik dominacji Wschowy nad drugą co do wielkości miejscowością – Osowa Sień – wynosi aż 13,5 (krotność).

Wiejska część osadnicza, złożona z miejscowości wiejskich i przysiółków, tworzy 15 sołectw. Średnie zaludnienie sołectwa wynosi 478 mieszkańców, a miejscowości – 326 mieszkańców (~~nie licząc przysiółka Nowe Ogrody położonego w granicach administracyjnych miasta~~). Na tle województwa lubuskiego i całego kraju, wiejska sieć osadnicza gminy nie jest zatem szczególnie rozdrobniona; średnie zaludnienie sołectwa w województwie wynosi bowiem 354 mieszkańców, a kraju – 364 mieszkańców; średnie zaludnienie miejscowości wiejskiej województwa wynosi 237 mieszkańców, a kraju – 259 mieszkańców. Wsie gminy tworzą układy skupione. Luźniejszą zabudową wyróżnia się wieś Przyczyna Górna i zachodnia część Tylewic. Zabudowa rozproszona prawie nie występuje i ogranicza się do zespołów zabudowy po byłych PGR-ach zrealizowanych w oderwaniu od historycznych układów osadniczych (np. PGR Dębowa Łęka).

Największą wiejską miejscowością, liczącą ponad 1000 mieszkańców, jest wieś Osowa Sień (z przysiółkiem Wincentowo), skupiająca ponad 15% populacji wiejskiej gminy. Powyżej 500 mieszkańców liczą wsie: Siedlnica (druga co do wielkości wieś gminy), Konradowo, Dębowa Łęka, Tylewice i Przyczyna Górna. Grupa tych wsi, które określić można jako układy osadnicze średniej wielkości, dominuje w wiejskiej sieci osadniczej gminy skupiając prawie 48% całkowitego zaludnienia terenów wiejskich. W przedziale wielkości zaludnienia 300-500 mieszkańców mieszczą się następujące miejscowości: Lgiń, Przyczyna Dolna, Kandlewo i Łysiny. Pozostałe to wsie małe, o zaludnieniu poniżej 300 mieszkańców oraz przysiółki, które zamieszkuje od kilkunastu do kilkudziesięciu osób (tabela nr 13.1 i tabela nr 13.2).

Tabela nr 13.1. Struktura wiejskiej sieci osadniczej (~~stan na koniec 2004 r.~~ stan na koniec 2010 r. – opracowano na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy Wschowa).

Grupa wielkości	Liczba miejscowości wiejskich	Liczba mieszkańców	Udział w ogólnym zaludnieniu wsi (%)
> 1000 mieszkańców	1	1084	<del>15,1</del> 14,89
500 – 999 mieszkańców	5	<del>3410</del> 3447	<del>47,5</del> 47,35
300-499 mieszkańców	4	<del>1554</del> 1536	<del>21,7</del> 21,10
200 – 299 mieszkańców	3	<del>656</del> 708	<del>9,1</del> 9,72
101 – 199 mieszkańców	2	<del>321</del> 256	<del>4,5</del> 4,89
< 100 mieszkańców	7	<del>150</del> 149	<del>2,1</del> 2,05

Tabela nr 13.2. Zaludnienie wiejskich jednostek osadniczych (według danych Urzędu Miasta i Gminy Wschowa).

Lp.	Miejscowość	Liczba mieszkańców				
		1991 r.	1997 r.	2004 r.	2009 r.	2010 r.
	Wschowa miasto	14 365	14 784	14 607	14 416	14 335
1.	Buczyna	Nowa Wieś	44	50	55	55
2.	Czerlejewo	Siedlnica	49	47	39	40
3.	Dębowa Łęka	634	648	631	653	657
4.	Hetmanice	253	247	230	228	233
5.	Kandlewo	318	329	324	311	309
6.	Klucze	Lgiń	Lgiń	9	5	5
7.	Konradowo	740	808	821	790	796
8.	Lgiń	461	464	459	466	471
9.	Łęgoń	186	218	219	213	216
10.	Łysiny	311	289	322	306	306
11.	Mały Bór	Lgiń	Lgiń	4	5	5
12.	Nowa Wieś	212	174	160	189	196
13.	Nowe Ogrody	miasto Wschowa	17	13	19	19
14.	Olbrachcice	211	187	207	255	259
15.	Osowa Sień	1 096	1 098	1 084	1 090	1 084
16.	Przyczyna Górna	596	624	612	451	450
17.	Przyczyna Dolna	359	435	450	620	623
18.	Pszczółkowo	Wygnańczyce	13	11	12	13
19.	Siedlnica	886	804	827	818	832
20.	Tylewice	541	529	519	531	539
21.	Wygnańczyce	185	168	161	158	160
22.	Wincentowo	Osowa Sień	14	16	11	12
Wieś ogółem		6 989	7 159	7 175	7 225	7 280
Miasto i gmina razem		21 054	21 943	21 882	21 641	21 615

### 13.2. Struktura użytkowania terenu.

Na 19 830 ha ogólnej powierzchni miasta i gminy Wschowa 638 ha (4,2%) przypada na tereny w granicach miasta (tereny miejskie/municipalne) a 18 992 ha (95,8%) na tereny wiejskie. W odróżnieniu od całego województwa lubuskiego, w generalnej strukturze użytkowania terenów miasta i gminy Wschowa zaznacza się stosunkowo niski udział lasów – 26,7% ogólnej powierzchni (49,0% średnio w województwie i 29,5% w kraju), przy wysokim udziale użytków rolnych – 66,6% (64,2% - bez gruntów rolnych zabudowanych), wyższym niż przeciętnie w kraju (61,4%; w województwie – tylko 41,1%). Niższy niż przeciętnie w województwie (1,9%), a także w kraju (1,8%) jest udział wód powierzchniowych (0,7%). Również tereny zainwestowane ogółem – 3,9% - mają tu mniejszy udział niż przeciętnie w województwie (5,1%) i w kraju (4,6%). Nie wynika to jednak z gęstości zaludnienia (109 mieszkańców/km<sup>2</sup>), które jest znacznie wyższe od średniwojewódzkiego (72 mieszkańców/km<sup>2</sup>), chociaż niższe niż w kraju (122 mieszkańców/km<sup>2</sup>). Tak więc relatywnie mały udział terenów zainwestowanych w mieście i gminie Wschowa (łącznie) może być tłumaczony większą intensywnością zagospodarowania na tych terenach lub wynikać ze sposobu kwalifikowania gruntów do danej klasy użytkowania. Jeśli do terenów zainwestowanych zaliczyć grunty rolne zabudowane, to gęstość zaludnienia na takich terenach osiąga 1740 mieszkańców/km<sup>2</sup> (4798 mieszkańców/km<sup>2</sup> w mieście i 755 mieszkańców/km<sup>2</sup> na wsi), podczas gdy dla terenów zainwestowanych województwa wskaźnik ten wynosi 1399,2 mieszkańców/km<sup>2</sup>, a kraju – 2630,2 mieszkańców/km<sup>2</sup>.

Wśród terenów zainwestowanych zdecydowanie dominują tereny komunikacyjne – 85,9% (64,1% średnio w kraju oraz 73,1% w województwie), przy czym w mieście udział ten wynosi 60,0%, a w wiejskiej części gminy znacznie więcej, bo aż 92,4%. Jest to naturalne, gdyż w gminach wiejskich, zwłaszcza rzadko zaludnionych (gęstość zaludnienia na terenach wiejskich gminy Wschowa wynosi tylko 38 mieszkańców/km<sup>2</sup>), z reguły zaznacza się silna hipertrofia układu komunikacyjnego; układ ten w zajmowanej przestrzeni znacznie przewyższa pozostałe formy zainwestowania.

Zwraca uwagę nikły udział terenów mieszkaniowych w powierzchni terenów zainwestowanych: 9,0% w mieście i 1,1% na wsi (12,9% średnio w Polsce i 10,8% w województwie). W odniesieniu do samych terenów osadniczych (tj. po wyłączeniu terenów komunikacyjnych i użytków kopalnianych) udział terenów mieszkaniowych wynosi: 22,6% w mieście Wschowa i 18,4% w wiejskiej części gminy Wschowa. Należy tu jednak zastrzec, że część zabudowy mieszkaniowej (także w mieście) położona jest na gruntach rolnych zabudowanych, które w geodezyjnej ewidencji gruntów stanowią wyodrębniony rodzaj użytkowania zaliczany do



grupy użytków rolnych. Wspomnieć też należy, że w mieście i gminie Wschowa udział tego typu użytkowania gruntów jest wyjątkowo wysoki (zwłaszcza w samym mieście).

W mieście Wschowa tereny mieszkaniowe zajmują ponad dwukrotnie mniejszą powierzchnię (i mają ponad dwukrotnie mniejszy udział) niż tereny przemysłowe (46,7% terenów osadniczych). W wiejskiej części gminy – jak wynika z geodezyjnej ewidencji gruntów - tereny przemysłowe nie występują, chociaż działają tam zakłady przemysłowe (*patrz rozdział 11.2 i 11.3*). Niższy jest też udział powierzchni zajętej przez wody stojące i płynące (jeziora, rzeki, potoki i kanały, ale z wyłączeniem stawów i rowów, które zalicza się do przestrzeni rolniczej) – 0,7% (średnio w kraju 1,8%, a w województwie – 1,9%). Przy uwzględnieniu gruntów rolnych zabudowanych tereny rekreacyjne stanowią 8,2% wiejskich terenów osadniczych (3,2% terenów zainwestowanych). W mieście tereny o takiej funkcji obejmują 2,4% areału terenów osadniczych (1,6% terenów zainwestowanych). Średnio w kraju tereny turystyczne i rekreacyjne obejmują 4,4%, a w województwie lubuskim – 4,6% terenów zainwestowanych; w mieście i gminie Wschowa łącznie – 2,8%.

W większym stopniu niż w całym kraju i województwie lubuskim, przestrzeń rolnicza miasta i gminy Wschowa zdominowana jest przez grunty orne. Obejmują one (wraz z sadami) 80,9% całkowitej przestrzeni rolniczej, do której zalicza się również: trwałe użytki zielone, grunty rolnicze zabudowane (m.in. z zabudową zagrodową) oraz stawy i rowy. Przeciętnie w kraju grunty orne i sady obejmują 73% powierzchni użytków rolnych, a w województwie lubuskim – 71,5%. Konsekwentnie niższy jest udział trwałych użytków zielonych – 14,6% przestrzeni rolniczej (21,2% w kraju i 24,1% w województwie). Wyższym, jak już wcześniej wspomniano, udziałem odznaczają się natomiast grunty rolne zabudowane – 3,6%, przy czym ich udział w rolnych gruntach miasta wynosi aż 22,7% (średnio w kraju i województwie – 3,0% użytków rolnych). Wskaźnik udziału gruntów zajętych pod stawy hodowlane i rowy melioracyjne w strukturze użytkowania przestrzeni rolniczej, wynoszący 0,9%, jest w mieście i gminie Wschowa nieco niższy od przeciętnego dla kraju (około 1,1%) i województwa (1,4%). W tej grupie rodzajów użytkowania zdecydowanie przeważają rowy, których powierzchnia ponad 6,7-krotnie przekracza powierzchnię stawów (przeciętnie w kraju przewaga ta wynosi ponad 5-krotność, a w województwie – prawie 20-krotność).

Szczegółową strukturę użytkowania gruntów w granicach administracyjnych miasta oraz – osobno – terenów wiejskich gminy Wschowa przedstawia tabela nr 13.3.

Tabela nr 13.3. Struktura użytkowania terenów (opracowano na podstawie „Wykazu gruntów” za 2004 r.).

Rodzaj użytkowania	Miasto Wschowa				Gmina – tereny wiejskie			
	ha	%	%	%	ha	%	%	%
PRZESTRZEŃ ROLNICZA	(507) 656	(60,5) 78,2	100,0	-	12 548 (12 220)	66,1 (64,3)	100,0	-
Grunty orne	452	53,9	68,9	-	10 190	53,7	81,2	-
Sady	2	0,2	0,3	-	38	0,2	0,3	-
Łąki trwałe	35	4,2	5,3	-	1 516	8,0	12,1	-
Pastwiska	14	1,7	2,1	-	364	1,9	2,9	-
Grunty rolne zabudowane	149	17,8	22,7	-	328	1,7	2,6	-
Stawy	2	0,2	0,3	-	13	0,1	0,1	-
Rowy	2	0,2	0,3	-	99	0,5	1,0	-
LASY, ZADRZEWIENIA I ZAKRZACZENIA	24	2,9	100,0	-	5 272	27,7	100,0	-
Lasy	24	2,9	100,0	-	5 233	27,5	99,3	-
Zadrzewienia i zakrzaczenia	0	0,0	0,0	-	39	0,2	0,7	-
TERENY ZAINWESTOWANE*	(364) 155	18,5	100,0	-	(944) 616	3,2	100,0	-
<b>Tereny osadnicze*</b>	(211) 62	7,4	40,0	100,0	(366) 38	0,2	6,2	100,0
Tereny mieszkaniowe	14	1,7	9,0	22,6	7	0,0	1,1	18,4
Tereny przemysłowe	29	3,5	18,7	46,7	0	1,0	0,0	0,0
Tereny zabudowane	4	0,5	2,6	6,5	0	0,0	0,0	0,0
Tereny zurbanizowane niezabudowane	10	1,2	6,5	16,1	1	0,0	0,2	2,6
Tereny rekreacyjne	5	0,6	3,2	8,1	30	0,2	4,9	78,9
<b>Tereny komunikacyjne</b>	93	11,1	60,0	100,0	569	3,0	92,4	100,0
Drogi	71	8,5	45,8	76,3	509	2,7	82,6	89,5
Koleje	21	2,5	13,6	22,4	60	0,3	9,7	10,5
Inne komunikacyjne	1	0,1	0,6	1,1	0	0,0	0,0	0,0
<b>Użytki kopalne</b>	0	0,0	0,0	-	9	0,0	1,5	-
<b>Wody</b>	0	0,0	-	-	142	0,7	100,0	-
Wody płynące	0	0,0	-	-	115	0,6	81,0	-
Wody stojące	0	0,0	-	-	27	0,1	19,0	-
Użytki ekologiczne	0	0,0	-	-	0	0,0	-	-
Nieużytki	3	0,4	-	-	89	0,5	-	-
Tereny różne	0	0,0	-	-	325	1,7	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>838</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18 992</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* Grunty rolne zabudowane stanowią pod względem funkcjonalnym część terenów osadniczych; przy takim podejściu przestrzeń rolnicza stanowi 60,5% powierzchni miasta i 64,3% powierzchni wiejskiej gminy; tereny osadnicze stanowią odpowiednio 32,2% i 1,9%. W nawiasach podano parametry uwzględniające włączenie gruntów rolnych zabudowanych do terenów zainwestowanych (i tym samym – osadniczych).

### **13.3. Uwarunkowania wynikające z ukształtowanej sieci osadniczej, struktury funkcjonalno-przestrzennej, ładu przestrzennego oraz zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

1. Sieć osadniczą gminy tworzy ośrodek miejski oraz 22 jednostki wiejskie, równomiernie rozmieszczone pośród przestrzeni rolniczej, dobrze skomunikowane z miejskim ośrodkiem usługowym. Zdecydowanie dominuje osadnictwo skupione, co jest cechą korzystną z funkcjonalno-przestrzennego punktu widzenia.
2. Wiejskie układy osadnicze odznaczają się względnym poziomem ładu przestrzennego, o czym decyduje jakość zabudowy, jej rozplanowanie oraz sposób zagospodarowania poszczególnych działek/posesji. Również względny ładem przestrzennym charakteryzuje się większa część miasta, w którym wyraźnie wyróżnić można wykształcone strefy funkcjonalno-przestrzenne:
  - strefę śródmiejską, mieszkalno-usługową, z wyraźnie wyodrębniającym się układem staromiejskim o wysokich walorach kulturowych i estetycznych,
  - strefę mieszkaniową dominującą w północnej części miasta,
  - strefę przemysłową dominującą w południowej części miasta (rozwijającą się w kierunku linii kolejowej).
3. W strukturze użytkowania terenów zaznacza się wysoka dominacja przestrzeni rolniczej, zwłaszcza gruntów ornych (prawie 67% powierzchni gminy) przy względnie małym (na tle całego województwa) udziale terenów zalesionych i zadrzewionych (niespełna 27% powierzchni miasta i gminy); stosunek terenów leśnych do terenów rolnych wyraża się wskaźnikiem 0,4. Niski jest udział terenów osadniczych, zarówno w granicach miasta, jak i w pozamiejskiej części gminy, przy czym znaczna część zabudowy znajduje się na gruntach zaliczanych do gruntów rolnych (także w mieście). Zaznacza się zdecydowana przewaga udziału terenów komunikacyjnych nad terenami osadniczymi (zwłaszcza na obszarach wiejskich). Pomimo występowania jezior, nikły jest udział wód powierzchniowych (0,7% - niższy niż przeciętnie w kraju – 1,8% i w województwie – 1,9%). Obecna struktura użytkowania gruntów jest generalnie zgodna z uwarunkowaniami przyrodniczymi gminy.

## 14. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.

### 14.1. Gospodarka wodna.

**Sieci wodociągowe** posiadały w 2004 r. (wg. GUS) łączną długość 121 km, z czego na miasto przypada 39,3 km. Liczba przyłączy do budynków mieszkalnych wynosi 2435, z czego 1022 w mieście. Miasto Wschowa i wszystkie wsie sołeckie oraz przysiółek Czerlejewo są prawie w całości zwodociągowane; tylko nieliczne pojedyncze zabudowania mogą nie być tam podłączone do sieci wodociągowej. Pozostałe 6 przysiółków jest tylko w części zwodociągowane lub nie posiada wodociągu: Buczyna, Klucz, leśniczówka Mały Bór, Pszczółkowo, Siedlnica i Wincentowo. Zaopatrzenie w wodę na niezwodociągowanych terenach osadniczych odbywa się ze studni kopanych lub wierconych.

Zużycie wody w gospodarstwach domowych z sieci wodociągowej w 2000 roku wynosiło w mieście i gminie Wschowa  $833,6 \text{ dam}^3$ , z tego  $556,7 \text{ dam}^3$  w mieście i  $276,9 \text{ dam}^3$  na wsi (dane GUS). W 2004 roku zużycie to spadło do  $784,7 \text{ dam}^3$  (2002 r. -  $769,6 \text{ dam}^3$ ), z tego  $493,6 \text{ dam}^3$  (2002 r. -  $494,5 \text{ dam}^3$ ) w mieście i  $291,1 \text{ dam}^3$  (2002 r. -  $275,1 \text{ dam}^3$ ) na wsi. Wskaźnik zużycia wody z wodociągów na jednego mieszkańca (2004 r.) jest mniejszy w mieście niż na wsi wschowskiej – odpowiednio  $33,7 \text{ m}^3/\text{mieszkańca}/\text{rok}$  (tj. około  $92,3 \text{ l}/\text{mieszkańca}/\text{d}$ ) i  $40,9 \text{ m}^3/\text{mieszkańca}/\text{rok}$  (tj. około  $111,9 \text{ l}/\text{mieszkańca}/\text{d}$ ). Wskaźniki te, zwłaszcza dla miasta Wschowa, są niewiele wyższe od wskaźnika średniowojewódzkiego –  $31,6 \text{ m}^3/\text{mieszkańca}/\text{rok}$  i średniokrajowego  $33,6 \text{ m}^3/\text{mieszkańca}/\text{rok}$ . Warto przypomnieć, że zużycie wody przez ludność w ostatnich latach znacznie się zmniejszyło. ~~W połowie lat 80. mieszkańcy miasta Wschowa używali  $663,1 \text{ dam}^3$  wody z wodociągów, czyli o  $169,6 \text{ dam}^3$  (o 25,6%) więcej niż obecnie (tj. w 2004 r.); chociaż miasto było wówczas mniejsze (liczyło 12 740 mieszkańców).~~ Tym samym wskaźnik zużycia wody w mieście był wówczas znacząco wyższy – wynosił aż  $52,0 \text{ m}^3/\text{mieszkańca}/\text{rok}$ , tj. prawie  $142,6 \text{ l}/\text{mieszkańca}/\text{d}$ . Taki drastyczny spadek zużycia wody miał miejsce nie tylko we Wschowie, ale zaznaczył się w całym kraju. Związane to było ze wzrostem cen na wodę (a także za odprowadzanie ścieków), co wymusiło oszczędne gospodarowanie wodą. Procesy te uznać by można za pożądane z ekologicznego punktu widzenia, jednak osiągnięte obecnie „oszczędne” wskaźniki są już na granicy warunków substandardowych, zagrażając jakości życia. W dalszym rozwoju nie należy więc przewidywać dalszego zmniejszenia zużycia wody, a perspektywiczne wskaźniki zużycia przyjmować o 10-20 l/mieszkańca/d wyższe od obecnych, zakładając wzrost zamożności społeczeństwa i poprawę dotychczasowych standardów życia.

Znaczny spadek zużycia wody z wodociągów odnotowano także w przemyśle. Na przykład w mieście sprzedaż wody dla przemysłu wynosiła:  $86,5 \text{ dam}^3$  w 1995 roku,  $79,5 \text{ dam}^3$  w 2000 roku

i tylko 12,65 dam<sup>3</sup> w 2003 roku. Zmniejszenie zużycia wody przez przemysł wynikało nie tylko z polityki oszczędnościowej, ale z upadku części zakładów przemysłowych i spadku produkcji.

Zaopatrzenie miasta i gminy w wodę odbywa się z 9 systemów wodociągowych zasilanych z ujęć wód podziemnych. Najbardziej rozbudowany system „Wschowa” obsługuje miasto Wschowę i wieś Przyczyna Dolna (39,1 km wodociągów i 1111 przyłączy do budynków). Ujęcie wody odbywa się z 6 studni eksploatacyjnych, a woda czerpana z zatwierdzonych zasobów w kategorii B o wydajności 310 m<sup>3</sup>/h podlega odżelazianiu. Ujęcie to wyposażone jest w filtry zamknięte. Pozostałe systemy, obsługujące miejscowości wiejskie, to:

- „Dębowa Łęka” (Dębowa Łęka); 2 studnie; zasoby zatwierdzone w kat. B o wydajności 40 m<sup>3</sup>/h; odżelazianie; filtry zamknięte,
- „Kandlewo” (Kandlewo, Konradowo); 4 studnie; zasoby zatwierdzone w kat. B o wydajności 100 m<sup>3</sup>/h; odżelazianie; filtry zamknięte,
- „Lgiń” (Lgiń, Hetmanice); 2 studnie; zasoby zatwierdzone w kat. B o wydajności 50 m<sup>3</sup>/h; odżelazianie; filtry otwarte,
- „Olbrachcice” (Olbrachcice, Łęgoń); 2 studnie; zasoby zatwierdzone w kat. B o wydajności 51 m<sup>3</sup>/h; odżelazianie; filtry zamknięte,
- „Osowa Sień” (Osowa Sień); 2 studnie; zasoby zatwierdzone w kat. B o wydajności 62 m<sup>3</sup>/h; odżelazianie; filtry otwarte,
- „Przyczyna Górna” (Przyczyna Górna, Tylewice, Łysiny i Nowa Wieś); 2 studnie; zasoby zatwierdzone w kat. B o wydajności 75 m<sup>3</sup>/h; odżelazianie; filtry zamknięte,
- „Siedlnica” (Siedlnica, Czerlejewo); 2 studnie; zasoby zatwierdzone w kat. B o wydajności 20 m<sup>3</sup>/h; brak urządzeń,
- „Wygnańczyce” (Wygnańczyce); 1 studnia; zasoby zatwierdzone w kat. B o wydajności 20,5 m<sup>3</sup>/h; odżelazianie; filtry zamknięte.

Systemy „Siedlnica” i „Olbrachcice” są połączone, pozostałe systemy – odrębne. Modernizacji wymagają ujęcia i stacje uzdatniania wody zasilające systemy wodociągowe „Przyczyna Górna” i „Dębowa Łęka”. Niezbędne prace modernizacyjne wymagane są też na sieciach; wymiany dotyczyć powinny niektórych odcinków wodociągów wykonanych z rur azbestowych (w mieście Wschowa na długości 7,2 km) lub stalowych (w mieście Wschowa – 0,8 km i w systemie „Kandlewo” – około 0,2 km).

## 14.2 Gospodarka ściekowa

### 14.2.1. Kanalizacja sanitarna

W odróżnieniu od stanu wyposażenia w sieci wodociągowe, gmina słabo uzbrojona jest w **sieci kanalizacji sanitarnej**. W miarę pełne uzbrojenie w tym zakresie posiada tylko miasto; z sieci kanalizacyjnej korzysta około 93% mieszkańców miasta (według GUS; ~~według „Raportu...”~~ miasto jest skanalizowane w 96%). Ścieki odprowadzane są miejską kanalizacją sanitarną na oczyszczalnię ścieków o przepustowości średniodobowej 3500 m<sup>3</sup>/d (wydajność maksymalna – 4530 m<sup>3</sup>/d). Oczyszczalnia ta przyjmuje także ścieki dowożone z okolicznych wsi. Jest to oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna z podwyższonym usuwaniem biogenów, wybudowana w 2000 roku. Wyposażona jest w przepompownię główną, podczyszczalnię mechaniczną ze zbiornikiem dla ścieków dowożonych, mechaniczną oczyszczalnię, reaktor biologiczny, osadnik wtórny, zagęszczacz osadu i urządzenia do odwadniania osadu. Obecnie wschowska oczyszczalnia ścieków wykorzystywana jest w około 50%. *Ponadto sieć kanalizacyjną posiada wieś Osowa Sień (skanalizowana w około 98%) i w trakcie budowy wieś Przyczyna Dolna (skanalizowana w około 98%). Obsługuje je oczyszczalnia ścieków we Wschowie. W trakcie przygotowania jest budowa sieci kanalizacji we wsi Przyczyna Górna, która z powodu znacznego zużycia technicznego od 1998 r. nie jest eksploatowana. Z tego też powodu dane GUS nie wykazują również istnienia sieci kanalizacyjnej na terenach wiejskich gminy (wcześniej wymieniano w rocznikach statystycznych 1,5 km sieci kanalizacyjnych, w które wyposażona była Osowa Sień).* Długość sieci kanalizacji sanitarnej – tylko w mieście - wynosi obecnie ~~25,2 km~~ 27,4 km, czyli jest o 14,1 km (o 36%) 13,3 km (o 33%) krótsza niż sieć wodociągowa. Również liczba połączeń sieci kanalizacyjnej do budynków mieszkalnych, wynosząca 942, 997, jest mniejsza niż podłączeń sieci wodociągowej (o 180, tj. o 16%) (o 174, tj. o 15%). W okresie lat ~~1995-2004~~, 2004-2010 długość sieci wodociągowej wzrosła w mieście o ~~2,6 km, tj. o 6,6%~~, 1,4 km, tj. 3,4% a na terenach wiejskich o ~~9,9 km, tj. o 12,1%~~, 17,3 km, tj. 17,5%. *Przyrost sieci kanalizacyjnej w tym okresie nastąpił zarówno w mieście, jak i na terenach wiejskich, i wyniósł odpowiednio 2,2 km i 8 km (tabela nr 14.1).*

Tabela nr 14.1. Rozwój sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w okresie lat 1995-2002, 1995-2010 (sieci w km).

Rodzaj sieci		Rok											
		1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2010
sieć wodociągowa	R	b.d.	108,5	108,5	110,2	118,1	119,1	119,5	119,7	119,7	120	121	139,7
	M	30,6	36,7	36,7	38,4	38,6	38,6	39,0	39,0	39,0	39,1	39,3	40,7
	W	b.d.	71,8	71,8	71,8	79,5	80,5	80,5	80,7	80,7	80,9	81,7	99,0
sieć kanalizacji sanitarnej	R	b.d.	25,2	20,2	25,2	23,7	23,7	23,7	23,7	23,7	24,7	25,2	35,4
	M	19,1	23,7	23,7	23,7	23,7	23,7	23,7	23,7	23,7	24,7	25,2	27,4
	W	b.d.	1,5	1,5	1,5	-	-	-	-	-	-	-	8

R – gmina i miasto łącznie, M – miasto, W – tereny wiejskie

Odnosnie systemów kanalizacji sanitarnej niezbędna jest jej rozbudowa w mieście oraz budowa nowych sieci obejmujących wiejskie układy osadnicze.

Ilość wytworzonych ścieków w mieście wynosiła w 2000 roku 594,5 dam<sup>3</sup>, a w 2003 r. 593,2 dam<sup>3</sup> (w 2004 r. – 578,2 dam<sup>3</sup>), z czego w 2003 r. 463,3 dam<sup>3</sup> (78,1%) przypadało na gospodarstwa domowe i 13,3 dam<sup>3</sup> (2,2%) na przemysł. Podobnie jak w przypadku zużycia wody, sukcesywny spadek wykazuje ilość ścieków; w 1995 roku wytworzono 837,5 dam<sup>3</sup> ścieków, z tego 599,7 dam<sup>3</sup> (71,6%) przez gospodarstwa domowe i 126,0 dam<sup>3</sup> (15,0%) przez przemysł. Jak widać, szczególnie duży spadek dotyczył ilości ścieków wytwarzanych przez przemysł (podobnie jak w przypadku zużycia wody).

Jeśli założyć, że ilość wytwarzanych ścieków będzie równa 90% ilości pobieranej wody z wodociągów, oraz perspektywiczny wskaźnik zużycia wody 120 l/mieszkańca/d, to przy prognozowanym wzroście liczby mieszkańców miasta i gminy do 22 150 (stan zaludnienia na rok 2015 – patrz rozdz. 7.2) całkowita ilość wytwarzanych ścieków w ciągu doby powinna wynosić około 2400 m<sup>3</sup>. Jest to zatem znacząco mniej niż przepustowość obecnej oczyszczalni ścieków we Wschowie (3600 m<sup>3</sup>/d). We wspomnianej wcześniej „Koncepcji...” przyjęto wyższą produkcję ścieków na obszarze całej gminy w ilości  $Q_{sr} = 3326 \text{ m}^3/\text{d}$ , ale również niższą od przepustowości oczyszczalni.

#### 14.2.2. Kanalizacja deszczowa

W sieci kanalizacji deszczowej wyposażone jest tylko miasto (rozdzielcza sieć kanalizacji) oraz wieś Lgiń. W pozostałych miejscowościach wody opadowe odprowadzane są rowami melioracyjnymi (które częściowo są zarurowane) wzdłuż dróg. W mieście wydzielić można trzy zlewnie kanalizacji deszczowej:

- obejmującą prawie całe miasto, z odprowadzeniem ścieków poprzez rowy melioracyjne do Kanału Krzyckiego,
- obejmującą osiedla domów jednorodzinnych „Przylesie I” i „Przylesie II”, z odprowadzeniem ścieków do gruntu (w zagłębieniu) w rejonie ul. Polnej,
- obejmującą część ul. 55 Poznańskiego Pułku Piechoty, z odprowadzeniem ścieków deszczowych do rowu melioracyjnego przy drodze wylotowej w kierunku Leszna.

~~Brak jest urządzeń podczyszczających, tak więc nie oczyszczone ścieki deszczowe trafiają bezpośrednio do odbiorników (do gruntu lub do rowów melioracyjnych). Również system kanalizacji deszczowej w Lginiu nie posiada urządzeń podczyszczających, a często do kanalizacji tej trafiają (nielegalnie) ścieki bytowe ze zbiorników odpływowych w gospodarstwach.~~

### 14.3. Gospodarka energetyczna.

#### 14.3.1. Energia elektryczna.

Przez tereny południowo-wschodnie gminy przebiega fragment przesyłowej, elektroenergetycznej linii dwutorowej 220 kV z torami relacji: Polkowice-Plewiska (tor zachodni) i Polkowice-Leszno Gronowo (tor wschodni). Linia ta umożliwia przesył mocy do elektroenergetycznych stacji 220/110 kV. Ze stacji w Lesznie, poprzez sieć dystrybucyjną (obiekty o napięciu 110 kV i niższym), energia elektryczna dosyłana jest także do odbiorców znajdujących się na terenie miasta i gminy Wschowa.

*Na terenie gminy znajduje się fragment dwutorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV, z torami pracującymi w relacjach: Polkowice – Leszno i Polkowice – Plewiska. Wzdłuż linii należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania jego terenu.*

*Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia:*

1. *W pasie technologicznym linii:*
  - *nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,*
  - *należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,*
  - *nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 19 metrów od osi linii w obu kierunkach dla linii 2 x 220 kV.*
2. *Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii.*
3. *Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.*
4. *Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.*
5. *Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii.*
6. *Ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji elektroenergetycznej linii przesyłowej.*



Energia elektryczna na potrzeby gminy pobierana jest z linii 110 kV relacji Leszno Gronowo – Huta Głogów, poprzez GPZ (stacja 110/20 kV) położony w południowo-wschodniej części Wschowy. Odcinek tej linii relacji Leszno Gronowo – Wschowa ma długość (w granicach gminy) około 5,35 km i charakteryzuje się stanem technicznym dostatecznym podobnie jak jej drugi odcinek Wschowa – Huta Głogów o długości 8,60 km. Poza tym od linii Leszno Gronowo - Wschowa biegnie w kierunku południowo-wschodnim jednotorowa linia 110 kV, odgałęzienie Góra. Częściowo przebudowana w latach 2003 i 2004, charakteryzuje się bardzo dobrym/dobrym stanem technicznym. Długość jej w granicach gminy Wschowa ok. 5,05 km. Planuje się przebudowę tej linii polegającą na wprowadzeniu jej do GPZ Wschowa.

Ze stacji 110/20 kV zasilana jest sieć rozdzielcza średniego napięcia 20 kV. W części miejskiej w przeważającej mierze jest to sieć kablowa, natomiast na terenach wiejskich sieć napowietrzna. Linie średniego napięcia, 20 kV zasilające tereny wiejskie charakteryzują się zazwyczaj znacznymi długościami o dużej liczbie odgałęzień. W chwili obecnej sieć ta w pełni spełnia wymogi w zakresie pokrycia zapotrzebowania w energię elektryczną o odpowiednich parametrach na terenie całej gminy Wschowa. Pewne odcinki sieci średniego napięcia wymagają modernizacji głównie w celu zwiększenia pewności zasilania.

Na terenie miasta Wschowa istniejąca sieć niskiego napięcia 0,4 kV wykonana jest jako kablowa napowietrzna. Z uwagi na to, że w ostatnich latach nastąpił gwałtowny wzrost zapotrzebowania odbiorców na energię elektryczną, możliwości przesyłowe niektórych jej fragmentów wyczerpują się i wymagają modernizacji. Sieć n.n. na terenach wiejskich, jest siecią napowietrzną, co powoduje, że na jej pracę duży wpływ mają warunki atmosferyczne, działanie żywiołów oraz innych czynników zewnętrznych. Linie te ze względu na rozproszony charakter odbioru energii elektrycznej mają niekiedy znaczne długości oraz zbyt mały przekrój przewodów do aktualnych potrzeb. Taki stan może powodować, że część odbiorców w warunkach szczytowego obciążenia pobierze energię o nieco zaniżonych parametrach.

~~Opracowano program, w którym przewiduje się modernizację istniejących linii i punktów oświetleniowych (m.in. wymianę ponad 3000 punktów świetlnych) oraz budowę nowych linii, zwłaszcza na wsi. Realizacja programu (przy współpracy z Grupą Energetyczną ENEA) ma się dokonać do 2010 roku [Raport].~~

Liczba odbiorców energii elektrycznej na niskim napięciu w mieście wynosi 4737 (2002 r. według GUS), zużycie łączne – 7,4 GW·h (w 2004 r. – 7,7 GW·h). Wskaźnik zużycia energii elektrycznej wynosi w mieście (dla wsi brak danych) 505,8 kW·h/mieszkańca (w 2004 r. – 525,1 kW·h/mieszkańca) i jest wyższy od wskaźników - średniowojewódzkiego (402 kW·h/mieszkańca) i średniokrajowego (422 kW·h/mieszkańca).

### 14.3.2. Gaz sieciowy.

Przez teren gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 80, który doprowadza gaz do stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> (o przepustowości 3000 m<sup>3</sup>/h) znajdującej się we Wschowie. Drugi gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 Wilków – Żuchłów przecina jedynie południowo-wschodni kraniec gminy Wschowa. *Na terenie gminy znajduje się również stacja ochrony katodowej.*

*Lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej w/c powinna być zgodna z wymogami zawartymi w przepisach, wg których w/w sieć gazowa została wybudowana. W związku z powyższym, lokalizacja obiektów budowlanych względem sieci gazowej, dla której pozwolenie na budowę wydano:*

- *przed 10.08.1989 r. powinna być zgodna z przepisami rozporządzenia Ministra Górnictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 1978 r. nr 21 poz. 94) oraz normami branżowymi,*
- *po 12.12.2001 r. powinna być zgodna z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r., nr 97 poz. 1055).*

*Wynika z nich, że maksymalna odległość podstawowa lokalizacji obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej w/c wynosi:*

- *dla gazociągu DN 80 – 35 m na stronę od jego osi,*
- *dla stacji gazowej w/c – 35 m na stronę od granicy terenu stacji.*

W sieć gazową wyposażone jest miasto Wschowa (około 90% mieszkańców miasta korzysta z sieci gazowej) i sąsiadująca z nim wieś Przyczyna Dolna. Długość dystrybucyjnej sieci średniego ciśnienia wynosi 5,0 km, a niskiego ciśnienia – 35,7 km. Stan istniejącej sieci gazowej można uznać za dobry; tylko 11,15% gazociągów zostało wybudowanych przed 1980 rokiem, a ponad połowa – po 1990 roku (11,8% po 2000 r.). Z rur stalowych wykonano 88% dystrybucyjnej sieci średniego i niskiego ciśnienia, a pozostałe gazociągi z polietylenu (żywołność tych ostatnich określa się na 50 lat). Według GUS w 2004 r. długość sieci gazowej ogółem wyniosła 45,4 km, w tym 2,2 poza miastem.

W 2003 roku (według GUS) było łącznie 4561 odbiorców gazu, z tego 4477 w mieście i 84 na wsi. Zużycie gazu sieciowego wynosiło 5767,7 tys. m<sup>3</sup>, z tego 5651,7 tys. m<sup>3</sup> w mieście.

Struktura odbiorców i zużycia gazu z sieci przedstawiała się w mieście następująco:

- gospodarstwa domowe – 4477 odbiorców; 4439,6 tys. m<sup>3</sup> (78,6%), w tym na cele grzewcze – 2353,0 tys. m<sup>3</sup> (52,6% zużycie 1291 odbiorców),
- przemysł – 14 odbiorników; 474,4 tys. m<sup>3</sup> (8,4%),
- zakłady usługowe – 3 odbiorców; 79,2 tys. m<sup>3</sup> (1,4%),

- obiekty handlowe – 14 odbiorców; 19,1 tys. m<sup>3</sup> (0,3%),
- pozostali – 38 odbiorców; 639,4 tys. m<sup>3</sup> (11,3%).

Na terenach wiejskich odbiorcami były wyłącznie gospodarstwa domowe, których było 84; zużycie – 116,0 tys. m<sup>3</sup>, w tym 84,7 tys. m<sup>3</sup> na cele grzewcze (29 odbiorników). Obserwuje się systematyczny wzrost odbiorców deklarujących pobór gazu z sieci na cele grzewcze.

Sieć gazowa miasta i gminy zasilana jest gazem ziemnym zaazotowanym Ls (GZ-35) o średnim cieple spalania 29,6 MJ/m<sup>3</sup> i średniej wartości opałowej 26,7 MJ/m<sup>3</sup> oraz gazem ziemnym zaazotowanym Lw (GZ-41,5) o średnim cieple spalania 33,0 MJ/m<sup>3</sup> i średniej wartości opałowej 29,8 MJ/m<sup>3</sup>. Obecnie (2003 r.) dostawa gazu o lepszych (o 10%) parametrach grzewczych, tj. Lw (GZ-41,5) stanowi już 32,2% ogólnego zużycia gazu w mieście i gminie.

Aktualnie istnieją pewne rezerwy przepustowości w sieci rozdzielczej (większe przy stacjach, niewielkie przy końcówkach sieci) i znaczne rezerwy w sieci średniego ciśnienia. Wielkopolska Spółka Gazownictwa z o.o. – Zakład Gazowniczy w Poznaniu przewiduje pierścieniowe połączenie sieci gazowych oraz rozbudowę sieci średnioprężnej na nowych osiedlach mieszkaniowych położonych na obrzeżach miasta (głównie w części zachodniej).

### 14.3.3. Zaopatrzenie w energię cieplną.

W ogrzewaniu budynków nadal przeważają wysokoemisyjne indywidualne paleniska oparte na węglu. Na terenie miasta Wschowa w eksploatacji znajdują się dwie sieci ciepłne o łącznej długości 1620 m, z tego jedna o długości 1003 m należąca do Spółki Komunalnej Wschowa. Działają 22 kotłownie o ogólnej mocy 46,322 MW, w tym m.in. następujące kotłownie:

~~w~~ ~~Wschowie:~~

- ~~ul. Boczna,~~
- ~~ul. Kamienna,~~
- ~~ul. Rynek 13,~~
- ~~ul. Gospody 1,~~
- ~~ul. Przemysłowa 1,~~
- ~~ul. Konradowska 3A,~~
- ~~ul. Parkowa 5,~~
- ~~ul. Polna 3,~~
- ~~ul. Daszyńskiego 10,~~
- ~~ul. Daszyńskiego 8,~~

~~oraz na terenie Gminy Wschowa:~~

- ~~Tylewice 9~~
- ~~Tylewice 9A~~

Znaczna większość kotłowni (17) należy do Spółki, która jest głównym producentem energii cieplnej w mieście i gminie i dysponuje mocą 8,272 MW: ~~Kotłownia nr 1 przy ul. Kamiennej (paliwo węglowe, dwa kotły wodne, moc zainstalowana – 4,66 MW)~~, Kotłownia nr 2 przy ul. Bocznej (paliwo – gaz ziemny, dwa kotły wodne, moc zainstalowana – 2,2 MW) oraz 15 *lokalne kotłownie rozrzucone na terenie miasta i gminy (paliwo węglowe lub gaz ziemny; łączna moc zainstalowana – 1,312 MW)*. Prawie wszystkie kotłownie wymagają remontu kapitalnego lub modernizacji.

Z uwagi na rosnące ceny przesyłanej energii cieplnej, pojawia się wzrost zainteresowania systemami ogrzewania centralnego – etażowego. Mając to na uwadze Spółdzielnia Mieszkaniowa realizowała (z 2002 r. i 2003 r.) budynki mieszkalne z wyposażeniem w etażowe systemy grzewcze zasilane gazem ziemnym. ~~Ponadto Spółka Komunalna Wschowa zamierza ocieplić budynki mieszkalne; pierwsze w 2005 roku.~~

#### **14.4. Gospodarka odpadami.**

*Gospodarka odpadami na terenie gminy oprócz uchwalonego GPGO uregulowana została postanowieniami Uchwały Nr XXXIX/390/06 Rady Miejskiej w Wschowie z dnia 30 marca 2006 roku w sprawie uchwalenia regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wschowa. Właściciele i użytkownicy nieruchomości zobowiązani zostali do wyposażenia nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych (pojemniki) oraz do systematycznego usuwania nagromadzonych odpadów przez jednostki wywozowe. Uchwała określiła także zasady rozmieszczenia urządzeń do gromadzenia odpadów oraz częstotliwość ich usuwania.*

*Ustawa o odpadach definiuje odpady komunalne jako odpady powstające w gospodarstwach domowych, a także odpady nie zawierające odpadów niebezpiecznych pochodzące od innych wytwórców odpadów, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych. Tak więc do tej grupy odpadów zalicza się również odpady powstające w obiektach infrastruktury, odpady z ulic, placów, parków, ogrodów, odpady wielkogabarytowe, odpady powstające przy drobnych pracach remontowych (w strumieniu odpadów zmieszanych), a także odpady niebezpieczne powstające w gospodarstwach domowych (zużyte baterie, świetlówki, oleje, farby, rozpuszczalniki, itp.). Stąd też głównymi źródłami powstawania odpadów komunalnych na terenie gminy są gospodarstwa domowe (blisko 70 % odpadów), a także placówki handlowe i usługowe, w tym usługi komunalne.*

Odwołując się do założeń GPGO, a także bilansu odpadów komunalnych wykonanego na potrzeby projektowanej stacji przeładunkowej, szacuje się, że aktualnie w gminie wytwarzanych jest około 8580 Mg/rok odpadów komunalnych, w tym: 5980 Mg z gospodarstw domowych (w tym 68 Mg odpadów niebezpiecznych), 1909 Mg z obiektów infrastruktury, 289 Mg odpadów wielkogabarytowych oraz około 404 Mg odpadów pochodzących z oczyszczania ulic i placów, pielęgnacji terenów zielonych i targowisk. Szacuje się, że w ogólnej masie odpadów komunalnych, odpady opakowaniowe stanowią około 31 %, a odpady ulegające biodegradacji około 47 % (łącznie z opakowaniami z papieru i tektury).

Na terenie gminy Wschowa działalność usługową w zakresie zbiórki i wywozu odpadów na podstawie zezwolenia Burmistrza Miasta i Gminy, prowadzą podmioty określone w tabeli

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa i adres podmiotu</b>	<b>Data wydania zezwolenia</b>	<b>Okres ważności zezwolenia</b>	<b>Zakres zezwolenia / działalności</b>
1.	Spółka Komunalna „Wschowa” Spółka z o.o. ul. Daszyńskiego 10, 67-400 Wschowa	26.04.2006 r.	25.04.2016 r.	zbiórka, transport odpadów komunalnych na terenie Gminy Wschowa
2.	TEW – Gospodarowanie Odpadami Spółka z o.o. ul. Szosa Bytomska 1 67-100 Kielcz	23.01.2007 r.	23.01.2017 r.	zbiórka, transport odpadów komunalnych na terenie Gminy Wschowa
3.	Firma Handlowo – Usługowa Andrzej Frankowski ul. Powstańców Wielkopolskich 5 Zaborówiec, 64-150 Wijewo	23.10.2006 r.	14.11.2016 r.	zbiórka, transport odpadów komunalnych na terenie Gminy Wschowa
4.	Zakłady Usługowe Zachód Głogów Sp. z o.o.	20.04.2010r.	25.04.2020r.	zbiórka, transport odpadów komunalnych na terenie Gminy Wschowa

System gromadzenia odpadów komunalnych oparty jest na standardowych, powszechnie stosowanych pojemnikach o pojemnościach dostosowanych do potrzeb poszczególnych wytwórców odpadów – w zabudowie jednorodzinnej o pojemnościach od 60 do 240 dm<sup>3</sup>, w zabudowie wielorodzinnej od 1,1 m<sup>3</sup> do kontenerów o pojemności do 7 m<sup>3</sup> (KP- 7). Częstotliwość opróżniania pojemników zależy od rodzaju zabudowy, a także od treści podpisanych umów i wynosi nie rzadziej niż dwa razy w miesiącu zarówno w mieście jak i na wsi. Wiodącym operatorem w gminie jest Spółka Komunalna „Wschowa” mająca około 90 % udział w ogólnej masie zbieranych odpadów komunalnych oraz 86 % udział w ogólnej ilości ustawionych pojemników. Zbiórka odpadów odbywa się samochodami bezpylnymi.

Selektywna zbiórka surowców wtórnych (opakowań z tworzyw sztucznych i szkła) prowadzona jest w systemie pojemnikowym - „na donoszenie” na terenie całej gminy oraz częściowo w systemie

workowym głównie na obszarze rozproszonej zabudowy wiejskiej. Zbiórka w systemie workowym odbywa się bezpłatnie z częstotliwością raz w ciągu dwóch miesięcy. Według informacji przekazanej przez Spółkę Komunalną Wschowa Sp. z o.o., ul. Daszyńskiego 10, 67-400 Wschowa w roku 2009 odebrano od mieszkańców gminy Wschowa 2884 Mg odpadów komunalnych oraz 5502 m<sup>3</sup> nieczystości ciekłych. Odpady komunalne odebrane od mieszkańców zostały unieszkodliwione poprzez składowanie na składowisku odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w Tylewicach a zrzut nieczystości ciekłych następował do miejskiej oczyszczalni ścieków we Wschowie.

Selektywna zbiórka odpadów prowadzona jest systemem pojemnikowo - workowym. Na terenie miasta jest ustawionych 18 gniazd złożonych z pojemników typu Kubik, gdzie każde gniazdo składa się z 4 pojemników a mianowicie:

- pojemnika na szkło bezbarwne w kolorze białym,
- pojemnika na szkło kolorowe w kolorze zielonym,
- pojemnika na plastik w kolorze żółtym,
- pojemnika na makulaturę w kolorze niebieskim.

Na terenach wiejskich jest ustawione 17 gniazd, przy czym każde gniazdo składa się z 3 pojemników a mianowicie:

- pojemnika na szkło bezbarwne w kolorze białym,
- pojemnika na szkło kolorowe w kolorze zielonym,
- pojemnika na plastik w kolorze żółtym.

W siedzibie Spółki są rozprowadzane bezpłatnie worki do selektywnej zbiórki odpadów.

W 2009 roku zebrano następujące ilości odpadów opakowaniowych:

- |                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| ▪ odpady opakowaniowe ze szkła             | 123,9 Mg |
| ▪ odpady opakowaniowe z tworzyw sztucznych | 32,7 Mg  |
| ▪ odpady opakowaniowe z makulatury         | 44,6 Mg  |

Spółka ponadto prowadzi zbiórkę zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego i w roku 2009 zebrała 20,8 Mg.

Na zlecenie Gminy Wschowa przeprowadzono akcję zbiórki opon. Zebrano 10,8 Mg zużytych opon. Powodzenie selektywnej zbiórki zależy w dużej mierze od wzrostu świadomości społeczeństwa w tym zakresie. Dlatego też najdoskonalej zaplanowany system nie będzie funkcjonował poprawnie bez wsparcia działań edukacyjnych. W związku z wdrażaniem we Wschowie programu promocji selektywnej zbiórki postanowiono zachęcić mieszkańców do podjęcia próby segregacji odpadów. W tym celu Spółka przy współpracy z Urzędem Miasta i Gminy Wschowa oraz Starostwem Powiatowym we Wschowie zorganizowała czwarty raz z rzędu, pięciodniowe Wschowskie Dni Recyklingu. Podsumowaniem i finałem Wschowskich Dni Recyklingu

był Ekojarmark, na którym zaprezentowali się wystawcy zajmujący się promocją działań recyklingowych i produkcją artykułów ekologicznych.

*W ostatnim okresie Spółka została doposażona w 2 specjalistyczne samochody ciężarowe:*

- samochód ciężarowy do przewozu kontenerów marki Mercedes wyposażony w urządzenie hakowe,
- samochód asenizacyjny do wywozu nieczystości ciekłych o pojemności beczki 8,9 m<sup>3</sup>.

*Na terenie gminy nie prowadzi się zorganizowanej zbiórki odpadów biodegradowalnych. Zbiórka odpadów wielkogabarytowych prowadzona jest okazjonalnie. Odpady remontowo-budowlane nie są zaliczane do grupy zmieszanych odpadów komunalnych, jednak ich część pochodząca szczególnie z drobnych prac remontowych znajduje się wśród odpadów niesegregowanych. Zbiórką i transportem odpadów pochodzących z budów i rozbiórek obiektów budowlanych zajmują się ich wytwórcy i posiadacze, tj. firmy budowlane lub specjalistyczne podmioty zajmujące się zbiórką i odzyskiem tej kategorii odpadów. Odpady remontowo-budowlane (gruz ceglany, betonowy, ziemia z wykopów) deponowane były na gminnym składowisku (warstwy przesypowe odpadów) oraz częściowo wykorzystywane są przez gminę, głównie do prac rekultywacyjnych.*

*Gmina uchwalając już w 2004r. Gminny Plan Gospodarki Odpadami uznała, że kompleksowe rozwiązanie gospodarki odpadami najlepiej zostanie zrealizowane przez przystąpienie do zintegrowanego systemu gospodarki odpadami, zgodnego z założeniami ówczesnego planu gospodarki odpadami: wojewódzkiego i powiatowego. Obecnie projekt WPGO zakłada, że po zamknięciu składowiska w Tylewicach - odpady z gminy Wschowa trafić będą na składowisko w miejscowości Kielcz, gm. Nowa Sól, będące jednym z obiektów działających w ramach przyszłego systemu - ZZO. Uzasadnionym przedsięwzięciem jest budowa stacji przetadunkowej na terenie gm. Wschowa. Inwestycję realizuje Spółka Komunalna we Wschowie*

*W roku 2013 przepisy dotyczące gospodarowaniem odpadami uległy zmianie na podstawie ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 r. poz. 391 ze zm.) – w tym regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta i Gminy Wschowa.*

#### **14.5. Uwarunkowania wynikające z istniejącego wyposażenia w systemy infrastruktury technicznej.**

1. Miasto Wschowa jest dobrze wyposażone w sieci wodociągowe (prawie wszyscy mieszkańcy korzystają z tej sieci) oraz stosunkowo dobrze w systemy kanalizacji sanitarnej (93% mieszkańców korzysta z tego systemu). Znaczna część długości sieci

wodociągowej wymaga modernizacji lub wymiany (zwłaszcza rurociągów azbestowych). Modernizacji wymagają też ujęcia i stacje uzdatniania wody systemów wodociągowych „Siedlnica” i „Olbrachcie”.

2. Tereny wiejskie, przy względnie dobrym wyposażeniu w sieci wodociągowe (z wyjątkiem pojedynczych zabudowań oraz 6 przysiółków, wszystkie wsie są zwodociągowane), ~~nie posiadają systemów kanalizacji sanitarnej (tylko wieś Osowa Sień jest w 40% skanalizowana)~~. Taka sytuacja, typowa dla większości terenów wiejskich kraju, stanowi poważne zagrożenie ekologiczne i sanitarne.
3. Zaopatrzenie mieszkańców miasta i gminy w wodę odbywa się z 9 systemów wodociągowych zasilanych z ujęć podziemnych (najbardziej rozbudowany system „Wschowa” obsługuje miasto wraz ze wsią Przyczyna Dolna). Od szeregu lat obserwuje się spadek zużycia wody; szczególnie znaczące zmniejszenie zużycia wody z wodociągów odnotowano w przemyśle, co wynikało z upadku niektórych zakładów przemysłowych. Ograniczenie zużycia wody przez gospodarstwa domowe wiązało się natomiast ze wzrostem cen sprzedawanej wody. Dalsze oszczędzanie wody przez mieszkańców (choć z ekologicznego punktu widzenia korzystne) może prowadzić do pogorszenia warunków sanitarnych i standardu życia. W dalszym rozwoju miasta i gminy należy zatem przewidzieć pewien (w stosunku do obecnego) wzrost zużycia wody przez mieszkańców – do 120 l/d (jednakowy wskaźnik dla miasta i gminy).
4. W odniesieniu do przyszłej budowy kanalizacji sanitarnej przewiduje się realizację 7 odrębnych systemów, z których ścieki kierowane będą do oczyszczalni ścieków we Wschowie.
5. Obecna oczyszczalnia ścieków we Wschowie, mechaniczno-biologiczna z podwyższonym usuwaniem biogenów, posiada przepustowość 3500 m<sup>3</sup>/d i jest to przepustowość wystarczająca także dla prognozowanej ilości ścieków do roku 2015 (zakładając niewielki wzrost zaludnienia – patrz rozdz. 7, oraz wskaźnik ilości zużywanej wody – 120 l/mieszkańca/dobę, przyjmując, że ilość wytwarzanych ścieków stanowić będzie 90% zużywanej wody).



6. ~~Obecnie w sieci kanalizacji deszczowej wyposażone jest tylko miasto (rozdziela sieć kanalizacyjną; 3 zlewnie sieci kanalizacji deszczowej) oraz wieś Lgiń nie posiada urządzeń podczyszczających ścieki deszczowe, a do systemu kanalizacji deszczowej często zrzucane są tu ścieki bytowe ze zbiorników bezodpływowych w gospodarstwach. Ścieki deszczowe z pozostałych wsi odprowadzane są rowami melioracyjnymi przebiegającymi wzdłuż dróg.~~
7. W gminie *nie* eksploatowane jest jedno składowisko odpadów o powierzchni 2,5 ha, położone w wyrobisku poźwirowym w obrębie Tylewice, przyjmujące odpady niesegregowane. ~~Składowisko nie spełnia obecnych wymogów eksploatacyjnych i jest przeznaczone do rekultywacji~~ likwidacji w najbliższym czasie. Optymalnym kierunkiem rekultywacji wydaje się zalesienie.
8. Dla gromadzenia odpadów mieszkańcy miasta i gminy wyposażeni są w pojemniki lub kontenery.
9. Na terenie miasta, a częściowo także na wsi, podjęto pierwsze kroki w tworzeniu systemu selektywnej zbiórki odpadów (opakowania plastikowe, szkło białe i szkło kolorowe); system ten powinien być nadal rozwijany.
10. ~~Na terenach wiejskich znaczna część wytwarzanych odpadów jest „poza kontrolą”; szacuje się, że około 66% gospodarstw domowych na wsi obsługiwana jest przez firmy zajmujące się odbiorem odpadów (wskaźnik ten w porównaniu z innymi wsiami kraju jest jednak względnie wysoki).~~
11. Przez tereny południowo-wschodnie gminy przebiega fragment przesyłowej, elektroenergetycznej linii dwutorowej 220 kV z torami relacji: Polkowice-Plewiska (tor zachodni) i Polkowice-Leszno Gronowo (tor zachodni).
12. Zasilanie miasta i gminy w energię elektryczną odbywa się z linii wysokiego napięcia 110 kV (Głogów – Leszno), której odgałęzienie zasila GPZ we Wschowie. Z tego GPZ energia rozprowadzana jest po terytorium całej gminy siecią średniego napięcia 20 kV („Enea” Poznań). Część gminy w rejonie obrębu Wygnańczyce obsługiwana jest przez Rejon Energetyczny Wolsztyn („Enea” Zielona Góra).

13. W sieć gazową wyposażone jest miasto (około 90% mieszkańców korzysta z gazu sieciowego) i sąsiadująca wieś Przyczyna Dolna. Liczba odbiorców gazu sieciowego wynosi (w 2003 r. 4561, z tego 4477 w mieście. Gaz dostarczany jest gazociągiem wysokiego ciśnienia o średnicy 80 mm i rozprowadzany siecią średniego (5,0 km) i niskiego (35,7 km) ciśnienia. Stan sieci gazowej oceniany jest jako dobry (tylko niewiele ponad 11% gazociągów wybudowanych zostało przed 1980 rokiem). Obserwuje się wzrost zainteresowania gazem dla celów grzewczych (obecnie około 29% zgazyfikowanych gospodarstw domowych w mieście wykorzystuje gaz sieciowy do celów grzewczych; na wsi – 34,5% gospodarstw).
14. W sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej występują ograniczenia we wprowadzaniu zmian w istniejącym zagospodarowaniu. Dotyczy to przede wszystkim linii tranzytowych; dla przykładu: ograniczenia wzdłuż linii elektroenergetycznej dwutorowej 220 kV sięgają po 35 m. od osi i tyle samo od istniejącego gazociągu DN 80, natomiast od istniejącej stacji gazowej wysokiego ciśnienia 100 m.
- ~~15. Gospodarka cieplna opiera się w większości na indywidualnych, wysokoemisyjnych paleniskach domowych wykorzystujących paliwa stałe (głównie węgiel). Zdalaczynne systemy centralnego ogrzewania obejmują tylko zespoły spółdzielczej zabudowy mieszkaniowej (łączna długość sieci ciepłowniczej – 1620 m). Sieć przesyłowa na Osiedlu Jagiellonów wymaga remontu kapitalnego.~~
- ~~16. Energia cieplna wytwarzana jest przez 22 kotłownie o łącznej zainstalowanej mocy 36,322 MW. Większość kotłowni oparta jest na węglu i wymaga modernizacji.~~
17. Z powodu rosnącej ceny zdalnie przesyłanego ciepła, mieszkańcy zainteresowani są instalowaniem indywidualnych etażowych systemów ogrzewania.
- ~~18. Spółka Komunalna Wschowa, będąca głównym dostawcą energii cieplnej w mieście i gminie, przewiduje ocieplanie budynków.~~

**CZĘŚĆ C.**  
**KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO**

## 15. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.

### 15.1. Zmiany w strukturze użytkowania gruntów i zasięgu terenów zainwestowanych.

1. Zakłada się dalszy umiarkowany rozwój przestrzenny zainwestowania, w tym zabudowy mieszkaniowej i obiektów aktywności gospodarczej.
2. Przyrost terenów zainwestowanych powinien polegać przede wszystkim (i w pierwszej kolejności) na dopełnianiu i intensyfikacji zagospodarowania istniejących układów, a następnie na dodawaniu nowych terenów zainwestowanych bezpośrednio do granic istniejących terenów osadniczych. Niedopuszczalne jest rozpraszanie nowej zabudowy poza skupione układy osadnicze. Na wyznaczonych terenach dodanych przyrost zabudowy powinien również mieć charakter sukcesywny (ciągły), a nie rozproszony.
3. Zakłada się ekspansję urbanizacji terenów poza obecne granice administracyjne miasta Wschowa na fragmenty obrębów Przyczyna Dolna, Przyczyna Górna, Osowa Sień i Siedlnica. Na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” wskazano granicę **strefy miejskiej**; na obecnie wiejskich terenach zainwestowanych położonych w zasięgu tej strefy obowiązują niektóre ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów (określone w rozdz. 16.2), takie jak dla terenów miejskich.
4. W związku z rozwojem przestrzennym osadnictwa, terenów z zagospodarowaniem turystycznym i terenów koncentracji nierolniczych aktywności gospodarczych oraz terenów komunikacyjnych, zmniejszy się dotychczasowa przestrzeń rolnicza. Udział gruntów użytkowanych rolniczo zmniejszy się też w wyniku zakładanych zalesień na najsłabszych glebach.

### 15.2. Zmiany w układzie komunikacyjnym.

1. Zakłada się wprowadzenie zmian parametrów technicznych (modernizacje), w tym poszerzenie pasów drogowych wielu istniejących dróg i ulic, stosownie do klas ustalonych w rozdz. 19.1.

2. Przewiduje się budowę obejść na trasach dróg: krajowej nr 12 i wojewódzkich: nr 305 i 278, określonych w rozdz. 19.1 ust. 2 i 5 oraz na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego”.
3. Przewiduje się budowę nowych odcinków dróg określonych w rozdz. 19.1 ust. 8 oraz na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego”.
4. Zakłada się utrzymywanie funkcjonowania linii kolejowej relacji Głogów – Leszno, zarówno dla transportu towarowego, jak i osobowego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdz. 19.2 ust. 3, natomiast likwidację nieczynnego odcinka linii kolejowej do Sławy.
5. Zakłada się znaczny przyrost miejsc postojowych dla samochodów, według zasad określonych w rozdz. 19.2 ust. 2 i 19.3 ust. 4.
6. Przewiduje się rozbudowę systemu tras rowerowych, według zasad określonych w rozdz. 19.2 ust. 4.

### **15.3. Zmiany w systemach infrastruktury technicznej.**

1. Zakłada się wzrost jednostkowego zużycia wody – do 120 l/mieszkańca · dobę, zarówno w mieście, jak i w miejscowościach wiejskich; konsekwentnie wzrośnie ilość wytwarzanych ścieków. Przewidywane ilości zużywanej wody i wytwarzanych ścieków określono w rozdz. 20.1 ust. 1 i 2.
2. Rozbudowa sieci wodociągowej odbywać się będzie w miarę przyrostu terenów zabudowanych. Przewiduje się też wymianę oraz modernizację przestarzałej lub wyeksploatowanej części istniejącej sieci wodociągowej oraz ujęć i stacji uzdatniania wody, według działań określonych w rozdz. 20.1 ust. 1.
3. Rozbudowa sieć kanalizacji sanitarnej wynikać będzie z przyrostu nowych terenów zwodociągowanych oraz z sukcesywnego wyposażania istniejących terenów zwodociągowanych a dotychczas nieskanalizowanych, według zasad określonych w rozdz. 20.1 ust. 2.

4. Zakłada się objęcie wszystkich gospodarstw domowych i podmiotów gospodarczych działających w mieście i gminie (istniejących i nowopowstających) systemami odbioru odpadów komunalnych. Przewiduje się dalszy rozwój systemów selektywnej zbiórki odpadów. Zakłada się włączenie gospodarki odpadami miasta i gminy Wschowa do systemu powiatowego.
5. Dopuszcza się ewentualną przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV relacji Polkowice-Plewiska/Leszno Gronowo na linie o napięciu 400 kV, względnie na linię wielotorową, wielonapięciową.
6. Rozbudowa sieci gazowej – w miarę zgłaszanych potrzeb przez mieszkańców i podmioty gospodarcze; przewiduje się istotny wzrost zapotrzebowania na gaz sieciowy dla celów grzewczych; zakłada się sukcesywne przekształcanie dotychczasowych systemów ogrzewania na bardziej ekologiczne.
7. Przewiduje się przyrost obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych z *dostępem do publicznej sieci internetowej*.

## **16. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.**

### **16.1. Ogólne zasady i standardy zagospodarowania.**

1. Cały obszar gminy dzieli się na tereny, dla których określono:

- przeważające przeznaczenie (funkcje terenów – w rozdziale 16.2 zostały wytłuszczone),
- funkcje dopuszczalne,

oraz sposoby i zasady ich zagospodarowania.

Tereny te oznaczono na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolami i wydzielono liniami rozgraniczającymi. Funkcję linii rozgraniczających pełnią również przedstawione na tym rysunku drogi i ulice (w tym planowane), linie kolejowe oraz granice obrębów.

2. Przeważające przeznaczenie terenu, które w Rozdziale 16.2. określone zostało jako „tereny z przewagą” w zdaniach wprowadzających do kolejnych ustępów, oznacza takie funkcje zagospodarowania, które powinno zajmować więcej niż połowę wyznaczonego terenu, z zastrzeżeniem, że regulacja ta nie ogranicza powierzchni, która może być pokryta zielenią towarzyszącą (z zastrzeżeniem ustaleń dla terenów oznaczanych symbolem „MP”). Pozostałe części terenu mogą być zagospodarowane w sposób, który w ustaleniach określono jako dopuszczalny (dopuszczalne rodzaje przeznaczenia i sposoby zagospodarowania).

3. W rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy zaleca się preferować kierunki w maksymalnym stopniu wykorzystujące i podkreślające walory środowiska przyrodniczego, z zachowaniem dużej dbałości o jego stan. W szczególności zaleca się by zabezpieczyć walory w obrębie dolin i w sąsiedztwie jezior oraz na obszarach chronionych.

4. Zaleca się by nowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa (lub wielorodzinna o zbliżonym charakterze), mieszkaniowo-gospodarcza i mniejsza zabudowa służąca działalności gospodarczej swoją architekturą nawiązywała do tradycji regionalnych; zaleca się by wysokość takiej zabudowy nie przekraczała 2-kondygnacji naziemnych z ewentualnie użytkowym poddaszem i odpowiednio 12 m licząc od poziomu gruntu do

najwyższego punktu kalenicy dachu; zaleca się symetryczne pokrycia dachowe, o nachyleniu połąci około ~~45°~~ *od 25° do 45°*.

5. Zaleca się by nowa lub modernizowana wielorodzinną zabudowa mieszkaniowa gabarytami (liczbą kondygnacji nadziemnych) nawiązywała do zabudowy istniejącej, w szczególności w strefie śródmiejskiej; na nowych terenach zabudowa wielorodzinną nie powinna przekraczać 4-kondygnacji nadziemnych.
6. W użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów należy – oprócz ustaleń określonych w rozdz. 16.2 - uwzględnić chronione obiekty i obszary oraz zasady zagospodarowania dotyczące innych wydzieleń przestrzennych określonych w niniejszym Studium.
7. Dopuszcza się dokonywanie scaleń i podziałów geodezyjnych, które nie będą utrudniały realizacji ustaleń Studium i w zgodzie z obowiązującymi przepisami.
8. Pod pojęciem „usługi niekomercyjne” należy rozumieć działalność usługową nie nastawioną na osiągnięcie zysku, realizowaną zarówno przez podmioty publiczne, prywatne i inne. Do działalności komercyjnej (inaczej gospodarczej) – nie tylko usługowej – zalicza się natomiast takie, które nastawione są na osiągnięcie zysku.
9. Pod pojęciem działalność/obiekt/funkcja nieuciążliwa należy rozumieć taką, która w miejscu lokalizacji (*oraz poza granicami nieruchomości*) nie spowoduje obniżenia standardów środowiska, *jakości życia mieszkańców* określonych w przepisach ~~szczególnych~~ *odrębnych*.
10. Pod pojęciem usługi chronione należy rozumieć te, dla których w przepisach ochrony środowiska ustalono standardy jakości środowiska takie jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe (np. szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży itp.).
11. Pod pojęciem drobna działalność gospodarcza (produkcyjna, naprawcza lub komercyjna - usługowa) należy rozumieć przedsiębiorstwa produkcyjne (w tym w sferze gospodarki rolnej) o zatrudnieniu do 20 osób oraz inne przedsiębiorstwa o zatrudnieniu do 50 osób.



## 16.2. Przeznaczenie terenu oraz szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania.

1. **MUC – Tereny z przewagą śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz plant staromiejskich; funkcje mieszkaniowe i usług centrotwórczych;** na tych terenach należy koncentrować wszelkie usługi centrotwórcze (handel, gastronomia, kultura, administracja), różne funkcje biurowe, banki, firmy ubezpieczeniowe, funkcje turystyczne (hotele, biura podróży, ośrodki informacji turystycznej), obiekty sakralne, usługi zdrowia i opieki społecznej, obiekty łączności; zaleca się lokalizację usług, biur itp. przede wszystkim w parterach zabudowy mieszkaniowej lub w wyodrębnionych budynkach;
  - 1) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego dworca autobusowego, jego modernizację i wzbogacenie zagospodarowania działki o różne usługi towarzyszące; dopuszcza się przeznaczenie terenu i obiektów dworca na inne funkcje śródmiejskie,
  - 2) dopuszcza się nieuciążliwą działalność wytwórczą, prowadzoną w budynkach. Zaleca się, żeby powierzchnia użytkowa nie przekraczała 50 m<sup>2</sup>, a produkty sprzedawane były w obiekcie handlowym na obszarze danego terenu (np.: cukiernie, punkty szycia ubrań na miarę, wyrób pamiątek regionalnych itp.),
  - 3) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach, zieleń urządzoną oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, a także obiekty małej architektury,
  - 4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg, lokalizowanie miejsc postojowych oraz przeprowadzanie podziemnych sieci infrastruktury technicznej; niedopuszczalne jest przeprowadzanie nadziemnych/napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - 5) zakazuje się lokalizacji nowych:
    - a) składów, hurtowni i magazynów, w których przestrzenie do składowania zlokalizowane są poza budynkami lub pod wiatami,
    - b) składów, hurtowni i magazynów w budynkach. Zaleca się, żeby powierzchnia użytkowa wykorzystywana na składowanie nie przekraczała 50 m<sup>2</sup>,
    - c) baz, w tym transportowych i budowlanych,
    - d) obiektów obsługi gospodarki komunalnej takich jak warsztaty, bazy i obiekty infrastruktury technicznej itp. Zaleca się, żeby powierzchnia terenu nie przekraczała 5000 m<sup>2</sup>,
    - e) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - 6) w pierzejach ulic, w których partery zajęte są przez różne lokale niemieszkaniowe (szczególnie usługowe) na długości przekraczającej połowę całej pierzei, partery w

nowowznoszonych budynkach w zasięgu tych pierzei również należy przeznaczyć na funkcje niemieszkaniaowe,

- 7) nowe obiekty nie będące celami publicznymi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, mogą należeć wyłącznie do kategorii obiektów nieuciążliwych,
- 8) wysokość nowowznoszonych lub modernizowanych budynków powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej (charakterystycznej dla strefy śródmiejskiej); wskazane kształtowanie zabudowy obrzeżnej wzdłuż ulic; elewacje przyuliczne powinny odznaczać się wysokimi walorami estetycznymi, prestiżowym charakterem, a w przypadku budynków niemieszkalnych – symboliką wynikającą z pełnionych funkcji.

## 2. MWU – Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;

- 1) dopuszcza się intensywną zabudowę jednorodziną zwartą (szeregową lub atrialną),
- 2) dopuszcza się obiekty dla prowadzenia nieuciążliwej dla funkcji mieszkaniowej działalności gospodarczej produkcyjnej (z wyjątkiem produkcji rolnej) i naprawczej,
- 3) dopuszcza się składy, hurtownie i magazyny w budynkach. Zaleca się, żeby powierzchnia użytkowa wykorzystywana na składowanie nie przekraczała 100 m<sup>2</sup>,
- 4) dopuszcza się na działkach nr. 444/9, 445/9 położonych przy ul. Kamiennej we Wschowie zlokalizowanie stacji segregacji odpadów jako tymczasowy sposób zagospodarowania terenu,
- 5) dopuszcza się – w tym na wydzielonych działkach lub terenie - zieleń urządzoną oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, pod warunkiem, że nie będzie stanowiło uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a także obiekty małej architektury,
- 6) dopuszcza się przeprowadzanie dróg, lokalizacje miejsc postojowych oraz przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej (*w tym urządzeń telekomunikacyjnych o wysokości do 6,0* ) i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu, w szczególności nie degradujący walorów estetycznych zespołu zabudowy,
- 7) nowe obiekty nie będące celami publicznymi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, mogą należeć wyłącznie do kategorii obiektów nieuciążliwych,
- 8) zaleca się, żeby udział powierzchni biologicznie czynnej nie stanowił mniej niż 25% każdej działki budowlanej; ~~na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej.~~

**3. MU – Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:**

- 1) dopuszcza się zabudowę *mieszkaniową* wielorodzinną. ~~o zbliżonym do zabudowy jednorodzinnej charakterze (forma, gabaryt i wysokość) ;~~
- 2) dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej drobnej działalności produkcyjnej lub naprawczej w budynku mieszkalnym,
- 3) dopuszcza się składy, hurtownie i magazyny w budynkach. ~~Zaleca się, żeby powierzchnia użytkowa wykorzystywana na składowanie nie przekraczała 100 m<sup>2</sup>,~~
- 4) dopuszcza się - w tym na wydzielonych działkach lub terenie - zieleni urządzonej oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, pod warunkiem, że nie będzie stanowiło uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a także obiekty małej architektury,
- 5) dopuszcza się na działkach nr 1089, 1093/4, 1094, 1100/5, 1101, 1103/4, 1104, 1105 i działkach sąsiednich położonych przy ul. Polnej i ul. I. Daszyńskiego we Wschowie obiekty gospodarki komunalnej, takie jak warsztaty, bazy i obiekty infrastruktury technicznej,
- 6) dopuszcza się przeprowadzanie dróg, lokalizację miejsc postojowych oraz przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu, w szczególności nie degradujący walorów estetycznych zespołu zabudowy,
- 7) zalecana minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej w strefie miejskiej i 1000 m<sup>2</sup> na terenach wiejskich,
  - b) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (na jedno mieszkanie) w strefie miejskiej i 700 m<sup>2</sup> na terenach wiejskich,
  - c) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, atrialnej i innej nie wymienionej powyżej (na jedno mieszkanie),
  - d) 200 m<sup>2</sup> terenu/mieszkanie w przypadku zabudowy wielorodzinnnej w strefie miejskiej i 300 m<sup>2</sup> na terenach wiejskich.
- 8) ~~Zaleca się, żeby udział powierzchni biologicznie czynnej nie stanowił mniej niż 30% 70 % każdej działki budowlanej; na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej~~

#### **4. ML – Tereny z przewagą indywidualnej zabudowy rekreacyjnej (letniskowej), jednorodzinnej i pensjonatowej;**

- 1) ~~zakazuje się nowej lokalizacji indywidualnej zabudowy rekreacyjnej, jednorodzinnej i pensjonatowej oraz nowej zabudowy dla innych dopuszczonych na tym terenie usług do czasu zrealizowania obsługujących je systemów kanalizacji sanitarnych, o których mowa w rozdziale 20.1 ust 3,~~
- 2) dopuszcza się nieuciążliwe usługi związane z funkcją rekreacyjną (np. gastronomii lub handlu) i usługi turystyczne (np. hotel, kemping); nie dotyczy stacji paliw i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach/terenach, zieleń urządzoną oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, a także obiekty małej architektury,
- 4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg, lokalizacje miejsc postojowych oraz przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
- 5) zalecana minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi:
  - a) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy o powierzchniach zabudowy nie przekraczających 50 m<sup>2</sup> w przypadku:
    - domów letniskowych,
    - dopuszczonych na tym terenie usług (bez bazy noclegowej)
  - b) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy o powierzchniach zabudowy przekraczających 50 m<sup>2</sup> w przypadku:
    - domów letniskowych,
    - dopuszczonych na tym terenie usług (bez bazy noclegowej),
  - c) 1000 m<sup>2</sup> dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,
  - d) 2500 m<sup>2</sup> dla zabudowy pensjonatowej lub obiektów sportowo-rekreacyjnych lokalizowanych na wyodrębnionych działkach,
- 6) zaleca się, żeby udział powierzchni biologicznej czynnej nie stanowił mniej niż 80%, a grunt pod budynkami więcej niż ~~7%~~ 10 % każdej działki budowlanej; ~~na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do powierzchni istniejącej.~~

4. **MP – Tereny z przewagą zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;**

- 1) dopuszcza się bazy, składy i magazyny. Zaleca się, żeby powierzchnia terenu nie przekraczała 5000 m<sup>2</sup>, a powierzchnia pod budynkami nie przekraczała 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach/terenach, zieleń urządzoną oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, a także obiekty małej architektury,
- 3) dopuszcza się uprawy rolne i ogrodnicze (w tym pod szkłem i folią),
- 4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg, lokalizacje miejsc postojowych oraz przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
- 5) zalecana minimalna powierzchnia działek z zabudową mieszkaniową, zgodnie z ustaleniami w ust. 3 pkt 7 lit. a, przy czym zabudowę zagrodową w tym przypadku należy traktować jak zabudowę jednorodziną wolnostojącą,
- 6) dla ograniczenia ewentualnych konfliktów zaleca się dążyć do tworzenia enklaw (terenów) z zainwestowaniem nie kolizyjnym względem siebie,
- 7) zaleca się, żeby udział powierzchni biologicznie czynnej nie stanowił mniej niż 25% nieruchomości w strefie miejskiej, a 30% na terenach wiejskich; ~~na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej;~~
- 8) niezabudowane użytki rolne i leśne, zadrzewienia i zakrzaczenia uznawane są na tych terenach także jako zieleń towarzysząca, o której mowa w rozdziale 16.1. w ust. 2.

5. **U – Tereny z przewagą usług**, w tym nieuciążliwych usług niekomercyjnych (np. usługi oświaty i wychowania, kultury, sportu, ochrony zdrowia i opieki społecznej) i nieuciążliwych komercyjnych, **z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;**

- 1) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe związane z obiektem usługowym (np. mieszkanie nauczyciela przy szkole, mieszkanie właściciela zakładu usługowego, mieszkanie służbowe dozorca itp.),
- 2) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach/terenach, zieleń urządzoną oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, a także obiekty małej architektury,

- 3) dopuszcza się przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu, w szczególności nie degradujący walorów estetycznych tego zagospodarowania,
- 4) budynki usługowe powinny wyróżniać się atrakcyjną architekturą (w niektórych przypadkach pożądane są także cechy symbolizujące przeznaczenie), a ogrodzenia i zagospodarowanie działki, w tym zielenią, wysokimi walorami estetycznymi; pożądane są obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne terenu,
- 5) zaleca się, żeby udział powierzchni biologicznie czynnej nie stanowił mniej niż 30% nieruchomości; ~~na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się możliwość pomniejszenia powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej.~~

#### **6. UT – Tereny z przewagą obiektów usług turystycznych;**

- 1) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe związane z obiektem turystycznym (np. mieszkanie właściciela pensjonatu, mieszkanie służbowe dozorca itp.),
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, w tym na wyodrębnionych działkach lub terenach,
- 3) dopuszcza się tworzenie zespołów zieleni urządzonej i lokalizację obiektów małej architektury,
- 4) dopuszcza się lokalizację, w tym w wyodrębnionych obiektach, usług handlu i gastronomii, towarzyszących funkcji turystycznej,
- 5) dopuszcza się przeprowadzanie dróg publicznych i wewnętrznych, lokalizowanie miejsc postojowych oraz przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z lokalizacją urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
- 6) zaleca się, żeby udział powierzchni biologicznie czynnej nie stanowił mniej niż 40% powierzchni nieruchomości.

#### **7. US – Tereny z przewagą usług sportu;**

- 1) dopuszcza się zieleni urządzonej i wprowadzanie obiektów małej architektury,
- 2) dopuszcza się usługi związane z funkcją przeważającą (np. hotelarskie, handlu i gastronomii) oraz organizowanie niezbędnych miejsc postojowych dla samochodów.

- 3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu oraz nie degradujący walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu,
  - 4) zaleca się, żeby udział powierzchni biologicznie czynnej nie stanowił mniej niż 50% 80% powierzchni terenu; ~~na nieruchomościach z istniejącym zainwestowaniem technicznym, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej.~~
8. **KSN – Tereny stacji paliw i usług towarzyszących** (handlu, gastronomii i hotelarskich);
- 1) dopuszcza się zieleń urządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym, zwłaszcza w przypadku ich sąsiedztwa z istniejącą lub planowaną zabudową mieszkaniową,
  - 2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg, lokalizację miejsc postojowych oraz przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 10% powierzchni terenu; ~~na terenach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej.~~
9. **PP – Tereny z przewagą funkcji gospodarczych** – przemysłowych, usługowych, naprawczych oraz baz, składów i magazynów (tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczej), **z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**;
- 1) dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej, takie jak warsztaty, bazy i obiekty infrastruktury technicznej,
  - 2) dopuszcza się obiekty sportowe,
  - 3) dopuszcza się obiekty usług niekomercyjnych w budynkach, z zastrzeżeniem pkt 4,
  - 4) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, w tym zagrodowej, i usług chronionych (typu szkoła, przedszkole itp.),
  - 5) dopuszcza się przeprowadzanie dróg, lokalizację miejsc postojowych oraz przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń

towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,

- 6) dopuszcza się zieleń urządzoną, w szczególności, o charakterze izolacyjnym i osłonowym, zwłaszcza w przypadku ich sąsiedztwa z istniejącą lub planowaną zabudową mieszkaniową,
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 10% powierzchni nieruchomości; ~~na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej.~~

**11. PP/U – Tereny z przewagą funkcji gospodarczych z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, i tereny z przewagą usług z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.**

*Obowiązują ustalenia jak w pkt. 6 i 10.*

**12. P – Tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczej (jak w ust. 10), w tym związanej z produkcją rolniczą (np. intensywne ogrodnictwo, lokalizacja ferm hodowlanych) i obsługą produkcji rolniczej;**

- 1) dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej, takie jak warsztaty, bazy i obiekty infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszcza się obiekty sportowe,
- 3) dopuszcza się obiekty usług niekomercyjnych w budynkach, z zastrzeżeniem pkt. 4,
- 4) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, w tym zagrodowej, i usług chronionych (typu szkoła, przedszkole itp.) oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 5) dopuszcza się przeprowadzanie dróg, lokalizacje miejsc postojowych oraz przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
- 6) dopuszcza się zieleń urządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym,
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni nieruchomości; ~~na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których~~



~~warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 15% w stosunku do istniejącej.~~

**13. PR – Tereny z przewagą obiektów produkcji rolnej i obsługi gospodarki rolnej, w tym m.in. intensywne ogrodnictwo, fermy hodowlane, bazy skupu produktów rolnych itp.;**

- 1) dopuszcza się bazy budowlane i obiekty obsługi gospodarki komunalnej, takie jak warsztaty, bazy i obiekty infrastruktury technicznej
- 2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg, lokalizacje miejsc postojowych oraz przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
- 3) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, w tym zagrodowej, i usług chronionych (typu szkoła, przedszkole itp.) oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 4) dopuszcza się zielenią urządzone, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni nieruchomości; ~~na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 15% w stosunku do istniejącej.~~

**14. PE – Tereny z przewagą powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych;**

- 1) dopuszcza się zielenią urządzone i nieurządzone,
- 2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg, lokalizacje miejsc postojowych oraz przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
- 3) po zakończeniu eksploatacji, teren powinien być zrehabilitowany w odpowiednim kierunku (w zależności od miejscowych uwarunkowań i/lub przyszłych potrzeb – w kierunku leśnym, rolnym ~~lub dla wykorzystania rekreacyjnego~~); ~~rehabilitacja powinna być sukcesywnie prowadzona już w trakcie eksploatacji,~~
- 4) *w studium zezwala się na eksploatację złoża kruszywa naturalnego, przy zachowaniu warunków koncesji, przepisów odrębnych oraz Polskich Norm, a także następujących warunków:*

- a) zdejmowany sukcesywnie nakład należy gromadzić na tymczasowych zwałowiskach,
- b) *podczas eksploatacji i rekultywacji w odniesieniu do przemieszczanych mas ziemnych będzie prowadzona gospodarka bezodpadowa; nakład w całości zostanie wykorzystany do rekultywacji terenu poeksploatacyjnego,*
- c) *po zakończeniu eksploatacji złoża:*  
*należy prowadzić sukcesywną rekultywację obejmującą właściwe kształtowanie rzeźby terenu,*
- d) *sukcesywnie należy zagospodarowywać teren objęty eksploatacją,*
- e) *należy zachować prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracji dla obszarów wokół terenu górniczego,*
- f) *ustala się zakaz urządzania w wyrobiskach poeksploatacyjnych składowisk odpadów stałych i płynnych,*
- g) *przy prowadzeniu eksploatacji kruszywa naturalnego należy zachować odpowiednią odległość od terenów objętych ochroną akustyczną, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,*

#### **15. W - Tereny z przewagą urządzeń zaopatrzenia w wodę;**

- 1) dopuszcza się zieleń urządzoną lub nieurządzoną (o charakterze łąkowym),
- 2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu.

#### **16. K – Teren z przewagą obiektów i urządzeń gospodarki ściekowej oraz bazy gospodarki komunalnej, takich jak warsztaty, bazy i obiekty infrastruktury technicznej;**

- 1) dopuszcza się urządzenia oraz obiekty służące segregacji odpadów,
- 2) dopuszcza się zieleń, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym,
- 3) dopuszcza się przeprowadzanie dróg, lokalizację miejsc postojowych oraz przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu.

#### **17. O – Teren składowania odpadów przeznaczony do likwidacji;**

- 1) dopuszcza się zieleń urządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym,

- 2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg, lokalizacje miejsc postojowych oraz przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
- 3) po zakończeniu eksploatacji składowiska, teren należy odpowiednio zrehabilitować; zaleca się leśny kierunek rekultywacji.

**18. E – Tereny z przewagą urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną wysokich napięć;**

- 1) dopuszcza się zieleń urządzoną,
- 2) dopuszcza się przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu.

**19. E/R - Tereny infrastruktury technicznej - elektrownie wiatrowe z infrastrukturą techniczną i drogową, tereny rolnicze.**

*Nową kategorią w przeznaczeniu terenów staną się obszary przewidziane pod rozwój zespołów elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną i tereny rolnicze, oznaczone na rysunku studium symbolem - E/R. Za niezbędną infrastrukturę przyjmuje się m. in. drogi, dojazdy, place montażowe i składowe, linie kablowe, stacje rozdzielcze, oraz inne które mogą wystąpić w zależności od potrzeb. W studium dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu w ramach wymienionej wcześniej kategorii, pod warunkiem nie występowania kolizji z funkcją podstawową terenu, jaką jest E.*

*Obecne zalecenia UE dotyczą konieczności wzrostu udziału odnawialnych źródeł energii w produkcji energii elektrycznej. W strategicznym dokumencie „Polityka energetyczna Polski do 2030 roku” wymienia się potrzebę przyspieszonego rozwoju wykorzystania wszystkich rodzajów odnawialnych źródeł energii, a w szczególności energetyki wiatrowej. Rozwój ten pozwoli na spełnienie celu polityki energetycznej, w zakresie 20 % udziału energii wytwarzanej z odnawialnych źródeł w strukturze energii finalnej brutto w 2020 r.*

*Funkcjonowanie elektrowni wiatrowych, podobnie jak i innych technologii związanych z odnawialnymi źródłami energii, może w określonym stopniu oddziaływać na środowisko – zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Główną zaletą elektrowni wiatrowych jest to, że są one bezemisyjnymi źródłami wytwarzania energii elektrycznej, a więc nie wytwarzają gazów cieplarnianych (CO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>) bądź też pyłów, co wpływa znacząco korzystnie na jakość klimatu.*

*Ponadto w trakcie pracy elektrowni wiatrowej nie następuje degradacja lub zanieczyszczenie gleb oraz nie obserwuje się negatywnego wpływu na wody powierzchniowe i podziemne. Ilość wytwarzanych odpadów jest bardzo mała. Energetyka wiatrowa nie jest jednakże wolna od możliwości powodowania negatywnych oddziaływań na środowisko. Wśród potencjalnych negatywnych oddziaływań zalicza się przede wszystkim:*

- 1. Powodowanie okaleczenia lub śmierci ptaków i nietoperzy, na skutek ich kolizji z pracującymi elektrowniami wiatrowymi, wieżami elektrowni lub napowietrznymi liniami energetycznymi bądź innymi elementami infrastruktury technicznej.*
- 2. Utratę lub fragmentację siedlisk poszczególnych gatunków zwierząt, spowodowaną odstraszeniem ich z okolicznych terenów elektrowni wiatrowej i/lub budową (rozbudową) infrastruktury komunikacyjnej i energetycznej.*
- 3. Zaburzenia krótko- i długodystansowych przemieszczeń ptaków i nietoperzy, w wyniku tworzenia przez elektrownie wiatrowe pewnego rodzaju bariery (przeszkody) w przestrzeni.*
- 4. Oddziaływanie na zdrowie ludzi poprzez emisję hałasu, infradźwięków, wibracji czy też powodowanie dyskomfortu psychicznego, wynikającego z przekształcenia krajobrazu.*
- 5. Na etapie budowy oraz likwidacji elektrowni wiatrowych (w zróżnicowanym stopniu): zanieczyszczenie środowiska, emisja hałasu, emisja promieniowania elektromagnetycznego, niszczenie siedlisk różnych gatunków zwierząt i zakłócenie funkcjonowania populacji, pogorszenie warunków życia i zdrowia ludzi (np. poprzez emisję hałasu, drgań, wytwarzanie pyłów), powodowanie widocznych zmian w krajobrazie, oddziaływanie na dobra materialne, zabytki i krajobraz kulturowy*
- 6. Zmiany w krajobrazie – negatywny wpływ farmy wiatrowej (lub grupy farm wiatrowych) zależy przede wszystkim od jej odległości od poszczególnych elementów krajobrazu oraz od liczby elektrowni wiatrowych wchodzących w skład farmy (lub farm).*

*Należy podkreślić, iż najważniejszym czynnikiem, kształtującym natężenie każdego z ww. negatywnych oddziaływań (za wyjątkiem etapów budowy i likwidacji elektrowni), jest lokalizacja i rozmieszczenie elektrowni wiatrowych. Miejsca lokalizacji elektrowni wiatrowych, które będą określane na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy dobierać w taki sposób, aby minimalizować ich negatywny wpływ na przyrodę i krajobraz. Prawidłowa lokalizacja i rozmieszczenie elektrowni wiatrowych nie wpływa znacząco negatywnie na środowisko (w tym na awifaunę i chiropterofaunę).*

*Planowane obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z nowymi terenami wyznaczonymi w **zmianie studium z 2013 r.** w rejonie wsi Siedlnica i Olbrachcice to rozległe, otwarte tereny antropogenicznych pól uprawnych, charakteryzujące się dobrym przewietrzaniem.*

*Nie występują tu liczne zadrzewienia. Tereny te są położone poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.), jednak część z nich znajduje się w sąsiedztwie obszarów chronionych.*

*Przy lokalizowaniu i realizacji elektrowni wiatrowych należy uwzględnić poniższe ustalenia.*

*1) Wszystkie obiekty o wysokości 100 m nad poziom terenu lub więcej stanowią przeszkody lotnicze, i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych muszą być uzgadniane z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.*

*2) Elektrownie wiatrowe o wysokości 100 m nad poziom terenu lub więcej, powinny być wyposażone w znaki przeszkodowe, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.*

*3) Zobowiązuje się Inwestora do powiadomienia Urzędu Lotnictwa Cywilnego, z co najmniej dwumiesięcznym wyprzedzeniem o przewidywanym terminie ukończenia budowy inwestycji; w powiadomieniu należy podać wszystkie dane o powstałych przeszkodach, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury celem umożliwienia wydania informacji dla załóg statków powietrznych o powstaniu nowych przeszkód lotniczych.*

*4) Ustala się konieczność zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej wszelkich obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0 m npt. przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.*

*5) Przy lokalizacji i wyznaczaniu poszczególnych elektrowni wiatrowych, należy przestrzegać Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, i zachować odpowiednią odległość tych terenów od terenów objętych ochroną akustyczną*

*6) Na pozostałych terenach wyznaczonych w studium i przeznaczonych pod różne sposoby zagospodarowania, obowiązuje zachowanie standardów jakości klimatu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.*

*7) Przed podjęciem prac nad projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych farm wiatrowych, oraz opracowań ekofizjograficznych problemowych, należy określić m.in. główne trasy przelotu ptaków podczas wędrówek wiosennych i jesiennych, jak również stopień aktywności nietoperzy na tym terenie.*

*8) Należy rozważyć ustalenie stref ochronnych, z zakazem lokalizowania elektrowni wiatrowych (mierzonych od końcówek łopat śmigieł), o szerokości wynoszącej minimum 200 m od*

terenów leśnych i zadrzewień o powierzchni większej niż 0,1 ha oraz minimum 100 m od liniowych zadrzewień śródpolnych.

9) Ustala się konieczność prowadzenia monitoringu oddziaływania elektrowni wiatrowych na zdrowie ludzi, głównie emitowanego przez nie hałasu, jak również wpływu na przedstawicieli awifauny i chiropterofauny, poprzez utworzenie bariery na szlaku ich wędrówek, mogącej powodować wzrost śmiertelności.

10) W sytuacji gdy będą znane parametry techniczne przyszłych elektrowni wiatrowych należy wyznaczyć obszar oddziaływania obiektu, dla którego zostanie ustanowiony zakaz lokalizowania pomieszczeń na stały lub czasowy pobyt ludzi.

11) W obszarze, o którym mowa w pkt. 6 dopuszcza się wyłącznie zabudowę budynkami i budowlami niezbędnymi do obsługi elektrowni, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

12) Lokalizacja elektrowni wiatrowych musi spełniać wszelkie wymogi związane z ochroną środowiska przyrodniczego.

13) W celu ograniczenia do minimum wpływu na krajobraz, na wydzielonych przestrzennie obszarach, proponuje się zastosowanie elektrowni wiatrowych o zbliżonej wielkości, kształcie i kolorystyce.

Granice terenów E/R, pokazane na rysunku studium są granicami nieprzekraczalnymi dla lokalizowania obiektów elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się zawężenie tych granic do terenu niezbędnego dla lokalizacji elektrowni, wraz z niezbędnym obszarem oddziaływania elektrowni wiatrowej. Przez obszar oddziaływania rozumie się również tereny konieczne pod realizację infrastruktury towarzyszącej.

**W zmianie studium z 2013 r.** w rejonie wsi Siedlnica i Olbrachcice wyznaczono nowy teren przeznaczony dla lokalizacji elektrowni wiatrowych. Na rysunku studium pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego” przedstawiono planowany obszar dla lokalizacji dodatkowych elektrowni wiatrowych oraz granice ich stref ochronnych wokół elektrowni związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

## **20. ZP – Tereny z przewagą parków i innych zespołów zieleni;**

- 1) dopuszcza się pojedyncze obiekty usługowe uatrakcyjniające podstawowe zagospodarowanie terenu (np. gastronomia, sanitariaty),
- 2) dopuszcza się przeprowadzanie dróg, lokalizacje miejsc postojowych oraz przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń

towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu oraz nie degradujący walorów estetycznych i krajobrazowych terenu.

**21. ZP+ZC – Tereny z przewagą cmentarzy, zieleni parkowej lub innych zespołów zieleni urządzonej;**

- 1) udziały powierzchni przeznaczonych pod zielen parkową lub inne zespoły zieleni urządzonej oraz pod cmentarze (proporcje pomiędzy tymi sposobami zagospodarowania) są dowolne w ramach danego terenu,
- 2) dla części terenu wykorzystywanego dla parku lub innych zespołów zieleni urządzonej obowiązują ustalenia jak w *pkt 19*,
- 3) dla części terenu wykorzystywanego przez cmentarz, obowiązują ustalenia jak w *pkt 21*.

**22. ZC - Tereny z przewagą cmentarzy;**

- 1) dopuszcza się *lokalizację ~~obiekty sakralne~~ obiektów sakralnych* ,
- 2) dopuszcza się kaplice przedpogrzebowe, sanitariaty i inne obiekty obsługi cmentarza,
- 3) dopuszcza się wprowadzanie obiektów małej architektury (poza nagrobkami),
- 4) dopuszcza się przeprowadzanie dróg, lokalizacje miejsc postojowych oraz przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu oraz nie degradujący walorów estetycznych terenu,
- 5) dopuszcza się zarówno pochówki urnowe jak i ziemne (tradycyjne),
- 6) wskazane jest wprowadzanie zieleni urządzonej,
- 7) kompozycje zieleni, ogrodzenia, bramy, kaplice itp., powinny cechować wysokie walory estetyczne,
- 8) obszary cmentarzy zamkniętych należy chronić przed zniszczeniem i utrzymywać jako tereny zieleni urządzonej z zachowaniem pozostałości nekropolii.
- 9) wokół cmentarzy obowiązują strefy sanitarne, których zasięg i sposób zagospodarowania określają właściwe przepisy.

**23. ZD - Tereny z przewagą rodzinnych ogrodów działkowych;**

- 1) dopuszcza się inne formy użytkowania ogrodniczego,
- 2) dopuszcza się pojedyncze usługi (typu handel i gastronomia),

- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
- 4) dopuszcza się inne formy zieleni urządzonej,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń oraz obiektów sportowych i rekreacyjnych,
- 6) dopuszcza się przeprowadzanie dróg, lokalizację miejsc postojowych oraz przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu.

#### **24. ZL - Tereny z przewagą lasów i zalesień oraz obiektów gospodarki leśnej;**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących wędrówkom turystycznym (ścieżki - piesze, rowerowe, konne oraz ławki, wiaty itp.),
- 2) dopuszcza się, *budowę w ograniczonym zakresie, prowadzenie dróg, sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom; niektóre z nich zostały przedstawione na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego”;*
- 3) przy prowadzeniu nasadzeń drzew i krzewów należy zachować 5,0 m odległości od górnej krawędzi skarp rowów i kanałów melioracji podstawowej.

#### **25. WS – Tereny z przewagą wód otwartych z sąsiadującymi pasmami gruntu;**

- 1) dopuszcza się urządzenia i obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową oraz inne niezbędne urządzenia hydrotechniczne,
- 2) dopuszcza się zieleni urządzoną i nieurządzoną pod warunkiem, że nie będzie ona zakłócać swobodnego odpływu wód powodziowych,
- 3) dopuszcza się, w ograniczonym zakresie, przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
- 4) dopuszcza się wykorzystanie rekreacyjne, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami i funkcją akwenu.

#### **26. R – Tereny z przewagą użytkowania rolniczego;**

- 1) dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
- 2) *dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych kl. V i VI pochodzenia mineralnego (na całym obszarze gminy),*



- 3) *dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi, która nie spowoduje degradacji rzeźby terenu,*
- 4) dopuszcza się budowę stawów hodowlanych pod warunkiem, że nie będą wpływać negatywnie na wody innych akwenów (zanieczyszczenie, eutrofizacja),
- 5) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
- 6) zakazuje się wznoszenia nowych budynków, w tym także zabudowy zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą.

**27. KK - Tereny kolejowe** - obejmujące także graficznie oznaczone linie kolejowe; zagospodarowanie zgodnie z potrzebami funkcji kolei i jej zarządcy oraz z obowiązującymi przepisami; w części tereny zamknięte. Linia kolejowa do Sławy przewidziana jest do likwidacji z dopuszczeniem wykorzystania jej terenu pod inne funkcje komunikacyjne, ~~w tym ścieżki rowerowe.~~

10. Terenami są także oznaczone na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” **główne elementy układu ulicznego i drogowego**, dla których zasady zagospodarowania określono w rozdziale 19:

- 1) droga główna ruchu przyspieszonego – symbol „KDGP”,
- 2) droga lub ulica obecnie klasy głównej ruchu przyspieszonego, a po oddaniu obwodnicy miasta Wschowy droga lub ulica klasy głównej – symbol „KDG(KDGP)”,
- 3) droga lub ulica obecnie klasy głównej ruchu przyspieszonego, a po oddaniu obwodnicy miasta Wschowy droga lub ulica klasy zbiorczej – symbol „KDZ(KDGP)”,
- 4) drogi główne – symbol „KDG”,
- 5) drogi (ulice) zbiorcze – symbol „KDZ”,
- 6) drogi (ulice) lokalne – symbol „KDL”,
- 7) drogi (ulice) dojazdowe (wybrane) – symbol „KDD”.

### **16.3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenu oraz szczegółowych zasad i standardów zagospodarowania.**

1. Linie rozgraniczające poszczególne tereny mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać pewnym korektom (i uściśleniu) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
2. Zgodne z ustaleniami Studium jest przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych bardziej rygorystycznych i zawężonych regulacji niż te, które zostały określone w niniejszym dokumencie; w szczególności dotyczy to ustaleń odnoszących się do przeznaczenia terenów. Dopuszczalny jest też podział określonych w niniejszym Studium terenów na mniejsze, z bardziej szczegółowo ustalonymi funkcjami („węższymi”) oraz sposobami zagospodarowania (bardziej szczegółowymi lub bardziej rygorystycznymi).
3. Dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujące są te ustalenia Studium, w których użyto następujące sformułowania:
  - 1) przeważające przeznaczenie terenów (zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. 16.1 ust. 2, z zastrzeżeniem ust. 5-7),
  - 2) dopuszcza się,
  - 3) zakazuje się, niedopuszczalne jest, nie powinno[a], nie może,
  - 4) należy, powinno[a], może [wyłącznie] stanowić...
4. Dyspozycje sformułowane jako zalecenia – także w następnych rozdziałach - nie są ustaleniami Studium.
5. Dopuszcza się za zgodne z ustaleniami Studium - przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych utrzymania dotychczasowego przeznaczenia terenu, sposobu zagospodarowania i zabudowy, lub sposobu wykorzystania terenu, na którym Studium przewiduje wprowadzenie zmian.
6. Zgodne z ustaleniami Studium jest przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych na nie zabudowanych terenach rolnych i leśnych, na których Studium przewiduje wprowadzenie zabudowy, dotychczasowego sposobu (funkcji) użytkowania tych gruntów. ~~Na tych terenach dopuszcza się wprowadzenie zakazu zabudowy.~~

*Poniżej przedstawiono orientacyjne parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu dla nowych funkcji wyznaczonych w zmianie studium, które szczegółowo zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

*Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz zabudowy usługowej:*

- 1. Budynki powinny posiadać dachy strome, dwu- lub wielospadowe, i nachyleniu pod kątem 30 - 45 stopni.*
- 2. Dachy winne być kryte dachówką ceramiczną, cementową, blachodachówką lub innym materiałem dachówkopodobnym.*
- 3. Maksymalna wysokość budynków do II kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.*
- 4. Zaleca się stosować ogrodzenia ażurowe, przy czym nie zaleca się stosowania elementów z gotowych, typowych prefabrykatów betonowych.*
- 5. Maksymalną powierzchnię zabudowy do 60 % powierzchni działki.*
- 6. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną (przeznaczoną pod zieleń) - 30 % powierzchni działki.*
- 7. Minimalna powierzchnia działki 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej.*
- 8. Liczba miejsc parkingowych min. 1 stanowisko na działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej, dla zabudowy usługowej min. 2 stanowiska / 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.*

*Dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów*

- 1. Wysokość budynków związanych z realizacją funkcji działalności gospodarczej do II kondygnacji, o maksymalnej wysokości do 13 m.*
- 2. Dopuszcza się wszelkie rozwiązania dachów, w tym kombinacje dachów płaskich i pochyłych.*
- 3. Minimalna powierzchnia działki 2000 m<sup>2</sup>.*
- 4. Maksymalną powierzchnię zabudowaną – 60 % powierzchni działki.*
- 5. Minimalną powierzchnię zieleni – 20 % powierzchni działki.*
- 6. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji oraz rodzaju prowadzonej działalności w zależności od rzeczywistych potrzeb, jednak nie mniej niż 10 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.*



## 17. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

1. System (ruszt) przyrodniczy gminy tworzą:
  - 1) obszar Przemęckiego Parku Krajobrazowego, na którym obowiązują rygory wynikające z przepisów szczególnych – ustawy o ochronie przyrody oraz dokumentu o utworzeniu tego Parku; po ustanowieniu planu ochrony obowiązywać będą również zasady zagospodarowania i rygory wynikające z ustaleń tego dokumentu,
  - 2) Obszar Chronionego Krajobrazu „20-Pojezierza Sławsko-Przemęckiego”, na którym obowiązują zasady zagospodarowania oraz rygory wynikające z przepisów szczególnych oraz dokumentu o utworzeniu tego obszaru,
  - 3) nie objęte dotychczas ochroną prawną cenne przyrodniczo doliny Śląskiego Rowu i Kanału Polskiego,
  - 4) większe zwarte kompleksy leśne,
  - 5) *Obszar europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 „Pojezierze Sławskie” (PLB300011) oraz „Ostoja Przemęcka” (PLH300041).*
2. Dna dolin Śląskiego Rowu i Kanału Polskiego zaleca się wyłączać z intensywnego zagospodarowania, a w szczególności z zabudowy kubaturowej. Dopuszczalne jest zagospodarowanie ekstensywne – łąki (najlepiej jednokośne), zieleń wypoczynkowa, tereny spacerowe oraz niezbędne przejścia infrastrukturalne, drogi i obiekty hydrotechniczne, w szczególności przeciwpowodziowe, pod warunkiem, że nie ograniczą one przekroju doliny czynnie przewodzącego wysokie wezbrania oraz nie zaburzają ciągłości i funkcji przyrodniczych doliny jako korytarza ekologicznego.
3. Na terenach podmokłych należy zachować naturalne cechy siedlisk; w szczególności pożądane jest zachowanie lasów łągowych, torfowisk, oczek wodnych i starorzeczy wraz z siedliskami nadbrzeżnymi.
4. W gospodarce leśnej (na terenach leśnych) należy dążyć do sukcesywnej przebudowy struktury gatunkowej zadrzewień, stosownie do warunków siedliskowych. Także przy zalesianiu nowych terenów należy uwzględnić miejscowe uwarunkowania siedliskowe. Z zalesień powinny być wyłączone wilgotne łąki i zbiorowiska roślinne na podmokłych siedliskach.

5. Zaleca się by przebudowa elementów systemów melioracyjnych, wynikająca z inwestowania na terenach zmeliorowanych, nie powodowała niekorzystnych zmian stosunków gruntowo-wodnych, zwłaszcza na terenach tworzących system przyrodniczy gminy; przebudowa taka wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą systemu melioracyjnego.
6. W ochronie środowiska priorytetowe znaczenie ma ochrona wód podziemnych i powierzchniowych (w tym w szczególności jezior) m.in. poprzez:
  - 1) sukcesywne porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenach zainwestowanych,
  - 2) wdrażanie odpowiednich (proekologicznych) kierunków produkcji rolniczej i agrotechnik,
  - 3) kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej według zasad określonych w rozdz. 21,
  - 4) zalesianie najsłabszych gleb,
  - 5) właściwe zagospodarowanie turystyczne w rejonie jezior; sukcesywne porządkowanie dotychczasowego zagospodarowania,
  - 6) odpowiednie zabezpieczenie i likwidacja (rekultywacja) składowiska odpadów w Tylewicach.
7. Zaleca się dążyć - także na terenach przeznaczonych dla skoncentrowanej działalności gospodarczej - do zminimalizowania uciążliwości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, m.in. poprzez wprowadzanie czystszych technologii w procesach produkcyjnych oraz różnych urządzeń zabezpieczających.
8. Zaleca się dążyć do przenoszenia uciążliwych zakładów i obiektów lub urządzeń z terenów mieszkaniowych oraz lokalizację nowych zakładów i obiektów o takim charakterze na wyodrębnionych terenach przeznaczonych dla aktywności gospodarczej (symbol „PP” i „P”).
9. W dalszym rozwoju zagospodarowania terenów osadniczych istotną rolę powinna odegrać prośrodowiskowa infrastruktura techniczna o wysokim standardzie technologicznym.

10. W strefach ochronnych wokół ujęć wody – bezpośrednich i pośrednich, wymienionych w rozdz. 5.6.2 w części B, obowiązują rygory i zasady zagospodarowania określone w przepisach szczególnych oraz w dokumentach o utworzeniu tych stref. Strefy ochrony o większych rozmiarach wskazano na rysunkach Studium.
  
11. W zagospodarowaniu terenów uwzględnić należy zasięgi występowania głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP), określonych na rysunku Studium pt.: „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego”, w szczególności na terenach o wrażliwym środowisku gruntowo-wodnym na infiltrację zanieczyszczeń; podjęte działania i zasady zagospodarowania wymienione w ust. 6 pkt 1-4 i 6 zabezpieczyć powinny wody podziemne tego zbiornika. Dodatkowo na terenie GZWP i w strefie jego zasilania zakazuje się głębokich składowisk odpadów promieniotwórczych, o których mowa w przepisach Prawa atomowego, a także składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, o których mowa w przepisach o odpadach.

## 18. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

1. Na obu rysunkach Studium określono granice **stref archeologicznej ochrony konserwatorskiej**, w których znajdują się wszystkie zidentyfikowane w mieście i gminie Wschowa **stanowiska archeologiczne** ujęte w tabeli nr 4 zeszytu pt.: „Wykaz obiektów o walorach zabytkowych” (zeszyt stanowi dodatek do niniejszego Studium). Wszelkie prace, zwłaszcza wymagające prac ziemnych, w rejonie tych stanowisk powinny być podejmowane i prowadzone zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym po uzyskaniu pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Część stanowisk archeologicznych wpisanych jest do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 2.
2. Na obszarze miasta i gminy znajdują się **zespoły i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków** Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ujęte w tabeli nr 1 zeszytu pt.: „Wykaz obiektów o walorach zabytkowych” (zeszyt stanowi dodatek do niniejszego Studium). Wszelkie działania dotyczące tych zespołów i obiektów (remonty, modernizacje, inne działania budowlane oraz zmiany funkcji) – zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
3. Dla trzech spośród **zespołów zabytkowych**, wpisanych do rejestru zabytków:
  - zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wschowy,
  - zespołu dworsko-parkowo-folwarcznego w Siedlnicy,
  - zespołu dworsko-parkowo-folwarcznego w Tylewicach,zostały wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej, których zasięg określono na obu rysunkach Studium. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w tych strefach - do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W ustaleniach tego planu uwzględnić należy wymogi przepisów szczególnych odnoszących się do zespołów wpisanych do rejestru zabytków, w tym także konieczność ochrony układów przestrzennych tych zespołów.
4. Pas o szerokości około 1 km wokół zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wschowy, o którym mowa w ust. 3, objęty jest **strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu**. Zagospodarowanie terenów w tej strefie nie może zakłócić funkcji tej strefy jako przedpola ekspozycji biernej panoramy chronionego zespołu. Zaleca się, by nowa zabudowa w jej zasięgu, była realizowana w formach zbliżonych do historycznych.



5. Na obszarze miasta i gminy Wschowa występują obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ujęte w tabeli nr 3 zeszytu pt.: „Wykaz obiektów o walorach zabytkowych” (zeszyt stanowi dodatek do niniejszego Studium).

1) W odniesieniu do budynków:

- a) należy zachować ich historyczną formę,
- b) realizowana w bezpośrednim sąsiedztwie tych obiektów nowa zabudowa nie powinna naruszać ich zabytkowych walorów,
- c) nie należy dopuszczać do niszczenia zabudowy folwarcznej, a ewentualnie ubytki odtwarzać w historycznej formie,
- d) zaleca się chronić, a w przypadku zniszczenia odtwarzać historyczny detal architektoniczny,
- e) zaleca się zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; zaleca się utrzymać lub odtwarzać w historycznym kształcie oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- f) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, zaleca się je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- g) zaleca się chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
- h) zaleca się stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”.

2) W odniesieniu do budowli i urządzeń technicznych trwale związanych z miejscem posadowienia (mosty, przepusty, stopnie wodne itp.) umieszczonych w ewidencji zabytków:

- a) należy zachować te budowle i urządzenia,
- b) należy utrzymywać je w należytych stanie technicznym.

3) W odniesieniu do obiektów umieszczonych w ewidencji zabytków, które znajdują się w strefach ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 3 i 4, dodatkowo obowiązują ustalenia określone dla tych stref.

4) W odniesieniu do historycznych cmentarzy i miejsc pocmentarnych:

- a) jeżeli są one nadal użytkowane, można zachować ich dotychczasową funkcję,
- b) cmentarze nie użytkowane należy zachować jako tereny zielone; zaleca się zaznaczać ich granice poprzez ogrodzenie ich w trwały sposób; funkcję ogrodzenia

pełnić może zarówno twór sztuczny (mur, estetyczne ogrodzenie metalowe), jak i naturalny (np. żywopłot),

- c) zaleca się zachować i konserwować zachowane elementy historycznych układów przestrzennych oraz poszczególne elementy tych układów tj. historyczne ogrodzenia, bramy, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
  - d) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób,
- 5) Szczegółowe sposoby ochrony powinny być przesądzone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
6. Na obszarze miasta i gminy Wschowa nie zidentyfikowano dóbr kultury współczesnej, które wymagałyby szczególnej ochrony.

*7. Wieże siłowni wiatrowych są nośnikami o dużych parametrach wysokościowych, stanowiące dominanty wysokościowe, których realizacja będzie miała wpływ na otaczający krajobraz i środowisko. W celu ochrony zabytkowego krajobrazu i jego kształtowania oraz środowiska przyrodniczego zaleca się stosowanie niżej wymienionych zasad:*

- a) należy zachować istniejące i wprowadzać nowe zadrzewienia śródpolne,*
- b) należy przekształcać krajobraz równin rolniczych poprzez wprowadzanie pasmowych i kępowych zadrzewień i zakrzewień wokół zbiorników, wzdłuż cieków wodnych, rowów melioracyjnych, wododziałów, miedz, dróg i skarp,*
- c) należy utrzymać przebieg i przekrój dróg krajobrazowych, odnawiać obsadzenia tymi samymi gatunkami drzew, utrzymywać w sprawności technicznej nawierzchni utwardzonych,*
- d) nie należy stosować żużlu, gruzu itp. materiałów do modernizacji dróg,*
- e) lokalizacja elektrowni powinna być ustalona możliwie najbliżej istniejących dróg, co pozwoli zapobiec degradacji terenu w czasie budowy i późniejszej ich eksploatacji,*
- f) przed sporządzeniem planu zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowych należy opracować analizę architektoniczno - urbanistyczną terenu określającą oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na szeroko rozumiany krajobraz kulturowy gminy oraz spodziewane zmiany w jej strukturze przestrzennej i kulturowej (np. wpływ na walory widokowe terenu i na inne elementy i obszary chronione, wpływ na charakter krajobrazowy poszczególnych obszarów, perspektywy, ekspozycję, ukształtowanie dominant widokowo - krajobrazowych i inne),*
- g) inwestycję każdorazowo należy zaopiniować i uzgodnić z Lubuskim Konserwatorem Zabytków.*

## 19. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.

### 19.1. Układ i hierarchia ważniejszych dróg.

1. Studium – na rysunku pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” - określa podstawowy hierarchiczny układ dróg publicznych: drogi głównej przyspieszonego ruchu, dróg głównych, zbiorczych oraz ważniejszych (istotnych dla powiązań funkcjonalnych) dróg lokalnych i dojazdowych (prawie wyłącznie na obszarach pozamiejskich), które wraz z pozostałymi (nieokreślonymi w Studium) drogami lokalnymi, dojazdowymi oraz drogami wewnętrznymi mają zapewnić sprawną obsługę obecnych terenów zainwestowanych, terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje (wyznaczonych w Studium) oraz terenów nie zainwestowanych (głównie rolniczych).
2. *Dla istniejącej drogi krajowej nr 12 (klasa techniczna GP) – zgodnie z „Zarządzeniem Nr 1 Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych i Autostrad” w sprawie ustalania klas istniejących dróg krajowych oraz ustawą o drogach publicznych, należy zapewnić możliwość jej przebudowy lub rozbudowy na warunkach technicznych o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz § 4 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.*
3. Nie przewiduje się bezpośredniej obsługi przyległych terenów z planowanej obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 12, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to obiektów obsługi ruchu drogowego oraz szczególnie istotnych inwestycji gospodarczych, po uzyskaniu zgody zarządcy drogi krajowej nr 12. Przy projektowaniu i realizacji planowanej obwodnicy, należy zapewnić obsługę terenów przecinanych tą nową drogą, w tym poprzez drogi zbierające – umożliwiające właściwą obsługę terenów rolnych.
4. Po wybudowaniu obwodnicy miasta Wschowa w ciągu drogi krajowej nr 12 dla uwolnionego od jej ruchu odcinka przebiegającego przez miasto do skrzyżowania z drogą powiatową nr 1005 F w kierunku Zbarzewo i Włoszakowice zaleca się ustalić klasę ulicy zbiorczej, a od tego skrzyżowania aż do północnego wpięcia obwodnicy za Dębową Łęką – klasę ulicy/drogi głównej.

5. Na drodze wojewódzkiej nr 305 przewiduje się obejście miasta po stronie południowej i zachodniej. Dla tego obejścia zaleca się ustalić klasę drogi głównej (oznaczonej na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „KDG”).
6. Przewiduje się w ciągu drogi wojewódzkiej nr 278 - na odcinku odchodzącym na zachód od planowanego obejścia miasta - obejście wsi: Przyczyna Górna, Tylewice, Łysiny i Wygnańczyce z dwoma wariantami, przebiegającymi na północ i południe od miejscowości Przyczyna Górna i Tylewice. Na odcinku omawianego obejścia, który biegnie w sąsiedztwie linii kolejowej dopuszcza się wykorzystanie dla jego przeprowadzenia także w części lub w całości pasa tej linii, w przypadku jej likwidacji. Klasę drogi tego obejścia ustala się jako główną (oznaczoną na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „KDG”). Po realizacji obejścia dla uwolnionych od przenoszenia ruchu drogi wojewódzkiej odcinków należy przyjąć klasę drogi/ulicy zbiorczej lub lokalnej.
7. Zaleca się modernizację pasów dróg, w tym ich poszerzenie:
  - 1) wojewódzkiej nr 305, na odcinku północno-zachodnim od skrzyżowania z obejściem miasta Wschowa w kierunku na Lgiń,
  - 2) wojewódzkiej nr 278, na odcinku od granic z gminą Sława do obejścia planowanej drogi, o którym mowa w ust. 6,
  - 3) powiatowej nr 1005 F prowadzącej ze Wschowy do Zbarzewa (w powiecie leszczyńskim) i dalej w kierunku Włoszakowic i terenów rekreacyjnych w rejonie Boszkowa,
  - 4) powiatowej nr 1010 F (bardzo krótki odcinek na terenie gminy Wschowa) prowadzącej w kierunku Głogowa (za granicą województwa),
  - 5) powiatowej nr 1011 F prowadzącej w kierunku Krzepielowa i Sławy, dla zapewnienia właściwej przepustowości i bezpieczeństwa ruchu, odpowiadających potrzebom i zakładanej klasie drogi głównej (oznaczonej na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „KDG”).
8. Zaleca się modernizację pasów dróg, w tym ich poszerzenie:
  - 1) wojewódzkiej nr 305, na odcinku od skrzyżowania z obejściem miasta Wschowa w kierunku południowo-wschodnim na Wroniniec,

- 2) wojewódzkiej nr 278, przy uwzględnieniu możliwości realizacji budowy planowanego obejścia,
- 3) powiatowej nr 1001 F, relacji Dryżyna – Kowalewo – Siedlnica,
- 4) powiatowej nr 1004 F, relacji Przyczyna Dolna – Siedlnica – droga krajowa nr 12, dla zapewnienia właściwej przepustowości i bezpieczeństwa ruchu, odpowiadających potrzebom i zakładanej klasie drogi zbiorczej (oznaczonej na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „KDZ”);
- 5) wskazanych na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” ulic miejskich oznaczonych symbolem „KDZ”, z zastrzeżeniem, że dla przebiegającej południkowo przez tereny Przyczyny Dolnej i miasta planowanej ulicy zbiorczej, wyznaczono dwa wariantowe przebiegi: wschodni i zachodni, przy czym ten ostatni ma dodatkowo dwa warianty przebiegu (WZ1, WZ2) w rejonie skrzyżowania z ulicą Nowopolną. Ponadto dwa warianty przebiegu określono na dalszym odcinku tej trasy, w rejonie stacji kolejowej (WP1 i WP2).

9. Zaleca się modernizację pasów dróg:

- 1) powiatowej nr 1002 F, relacji Siedlnica – Olbrachcice – Długie Stare - Piotrowice,
  - 2) powiatowej nr 1003 F, relacji Łęgoń – granica województwa – Długa Wieś,
  - 3) powiatowej nr 1006 F, relacji Kandlewo – Jędrzychowice – droga krajowa nr 12,
  - 4) powiatowej nr 1008 F, relacji Konradowo - Kandlewo – Zamysłów,
  - 5) powiatowej nr 1012 F, relacji Nowa Wieś – Osowa Sień – Dębowa Łęka,
  - 6) powiatowej nr 1013 F, relacji Stare Drzewce – Łysiny – Lgiń – granica województwa – Zborowiec,
  - 7) powiatowej nr 1054 F, relacji Osowa Sień – granica województwa – Niechłód,
  - 8) gminnej nr 006804 F, relacji Wschowa – Buczyna,
  - 9) gminnej nr 006809 F, relacji Hetmanice – Buczyna,
  - 10) gminnej nr 006816 F, relacji Konradowo – Przyczyna Górna,
- dla zapewnienia właściwej przepustowości i bezpieczeństwa ruchu, odpowiadających potrzebom i zakładanej klasie drogi lokalnej (oznaczonej na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „KDL”).

10. Zaleca się budowę nowych odcinków dróg:

- 1) od istniejącej drogi gminnej nr 006812 F w kierunku wsi Nowe Strącze w gminie Sława, jako odcinek drogi klasy lokalnej (oznaczonej na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „KDD”),
- 2) od drogi wojewódzkiej nr 278 do drogi wojewódzkiej nr 305, jako odcinek drogi klasy lokalnej (oznaczonej na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „KDL”), łączący Przyczynę Górną i Nową Wieś,
- 3) od drogi krajowej nr 12 do drogi powiatowej nr 1008 F we wsi Konradowo, jako odcinek drogi klasy lokalnej (oznaczonej na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „KDL”), przedstawiono trzy warianty jej przebiegu (WK1, WK2 i WK30), w tym jeden przebiegający głównie na terenie gminy Szlichtyngowa (WK3),
- 4) od projektowanej drogi łączącej wsie Przyczyna Górna z Nową Wsią (o której mowa w pkt 2) w kierunku planowanych terenów sportowych na obszarze byłego lotniska „Łysiny”, jako drogi klasy dojazdowej „KDD”,
- 5) ciąg ulic klasy zbiorczej (oznaczonej na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „KDZ”) obsługującej południowo i południowo-zachodnią część miasta oraz Przyczynę Dolną i łączący drogę wojewódzką nr 278 z obecną drogą krajową nr 12,
- 6) odcinek ulicy klasy zbiorczej (oznaczonej na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „KDZ”) w północnej części miasta, łączący drogę powiatową nr 1005 F z ul. Czereśniową na Osiedlu Przylesie.

11. Zaleca się modernizację i budowę nowych dróg i ulic, które nie zostały wymienione w poprzednich ustępach, w miarę potrzeb i możliwości realizacyjnych.

## **19.2. Ustalenia dotyczące pozostałych elementów komunikacji i transportu.**

1. Należy monitorować trasy ruchu przeznaczone dla transportu niebezpiecznych materiałów i wprowadzać wzdłuż nich rozwiązania ograniczające ewentualne zagrożenia wywołane tym ruchem; dotyczy to przede wszystkim dróg o klasie drogi głównej.
2. Należy wprowadzić zasadę realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działek dla nowych albo przekształcanych funkcjonalnie lub architektonicznie obiektów, z dopuszczeniem lokalizacji tych miejsc w nieodległym

sąsiedztwie, jako „wydzierżawionych”: na obszarze innej nieruchomości; na terenach intensywnie zagospodarowanych można odstępować od ścisłego respektowania tej zasady. W rejonie centrum miasta Wschowy należy zlokalizować wydzielone parkingi dla obsługi użytkowników tego obszaru.

3. Przewiduje się utrzymanie ruchu pasażerskiego, a w szczególności towarowego na przebiegającej przez gminę linii kolejowej Leszno – Głogów.
4. Należy opracować powiatową lub regionalną koncepcję ścieżek rowerowych i przystąpić do jej realizacji w terenie. Ścieżki rowerowe prowadzone wzdłuż dróg/ulic klasy zbiorczej lub klas wyższych nie powinny być prowadzone po jezdni przeznaczonej dla ruchu pojazdów samochodowych.

### **19.3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji.**

1. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się:
  - 1) dokonywanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego drobnych odstępstw od przebiegów określonych w Studium dróg i ulic, przy zachowaniu relacji połączeń wskazanych w tym dokumencie oraz nie obniżaniu ustalonych w Studium klas,
  - 2) odstępstwa od spełnienia wszystkich parametrów technicznych wiążących się z przyjętą klasą dróg i ulic na terenach zabudowanych (w chwili uchwalenia Studium),
  - 3) przyjmowanie wyższej klasy niż określona w Studium dla całych ulic i dróg lub ich wybranych odcinków,
  - 4) wprowadzanie nieoznaczonych na rysunku Studium dróg i ulic publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych,
  - 5) zmianę wskazanych w Studium kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic.
2. Zaleca się przyjmowanie pasów dróg i ulic o szerokościach większych niż minimalne, określone w obowiązujących przepisach.

3. Dla planowanych dróg lokalnych na terenach dotychczas nie zainwestowanych, innych niż leśne, nie dopuszcza się ustalania mniejszej szerokości pasa drogi niż 15 m.
4. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego należy przyjmować wskaźnik co najmniej 400 miejsc postojowych dla samochodów na 1000 mieszkańców/użytkowników. Dopuszcza się lokalne odstępstwa od tej zasady, jeżeli obecne zagospodarowanie wyklucza taką możliwość.



## 20. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

### 20.1. Zasady wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaleca się docelowo pełne wyposażenie układów osadniczych – istniejących i planowanych – oraz przyszłych terenów aktywności gospodarczej w systemy wodociągowe. Zalecane szacunkowe zapotrzebowanie na wodę – przyjmując wskaźnik 120 l/mieszkańca/dobę (jednakowy dla miasta i wsi) oraz współczynnik nierównomierności dobowej 1,3 – przedstawia się następująco:  $Q_{sr} - 2658 \text{ m}^3/\text{d}$  (z tego  $1770 \text{ m}^3/\text{d}$  w mieście),  $Q_{max} - 3455 \text{ m}^3/\text{d}$  (z tego  $2301 \text{ m}^3/\text{d}$  w mieście). Nie przewiduje się istotnych problemów w zaopatrzeniu w wodę miasta i gminy i konieczności uruchomienia nowych ujęć. Wymagana jest natomiast wymiana części sieci wodociągowej (zwłaszcza wykonanej z rur azbestowych) oraz modernizacja ujęć i stacji uzdatniania wody zasilających systemy wodociągowe „Siedlnica” i „Olbrachcice”.
2. Zaleca się wyposażenie wszystkich terenów zwodociągowanych w systemy kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem ust. 3. Zaleca się rozbudowę systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej – według przyjętych w gminie planów i programów (*patrz rozdz. 14.1 – Uwarunkowania*), przyjmując, że ilość wytwarzanych ścieków wynosi 90% ilości zużytej wody, sumaryczna ilość wytwarzanych ścieków bytowych wynosić powinna średnio  $2392 \text{ m}^3/\text{d}$  (z tego  $1593 \text{ m}^3/\text{d}$  w mieście), a maksymalnie –  $3109 \text{ m}^3/\text{d}$  (z tego  $2071 \text{ m}^3/\text{d}$  w mieście). Dopuszcza się przyjęcie nieco innych granicznych ilości ścieków; np. w „Koncepcji programowej kanalizacji sanitarnej Gminy Wschowa” przewiduje się, że łączna ilość wytwarzanych ścieków w gminie - przy uwzględnieniu sezonowości wyniesie:  $3169 \text{ m}^3/\text{d}$ , a w podziale na miasto i tereny pozamiejskie odpowiednio:  $2199 \text{ m}^3/\text{d}$  i  $970 \text{ m}^3/\text{d}$ .
3. Zaleca się stworzenie 5 systemów kanalizacji sanitarnej, z których ścieki odprowadzane będą do oczyszczalni ścieków we Wschowie [„Koncepcja programowa kanalizacji sanitarnej Gminy Wschowa”. Marzec. 2006 r.]:
  - 1) System kanalizacyjny „A”: Przyczyna Górna, Tylewice, Łysiny i Wygnańczyce,
  - 2) System kanalizacyjny „B”: Nowa Wieś, Buczyna, Nowe Ogrody, Hetmanice i Lgiń,
  - 3) System kanalizacyjny „C”: Kandlewo i Kondradowo,
  - 4) System kanalizacyjny „D”: Łęgoń, Olbrachcice i Siedlnica,

5) System kanalizacyjny „E”: Dębowa Łęka, Osowa Sień i Siedlnica.

Jako dopełnienie dotychczasowej miejskiej sieci kanalizacyjnej przewiduje się docelowo objęcie nią całego terenu miasta Wschowa [Raport.].

Ścieki sanitarne powinny być kierowane na oczyszczalnię ścieków we Wschowie, z zastrzeżeniem, że:

- 1) dopuszcza się oczyszczanie tych ścieków w innych lokalnych oczyszczalniach ścieków, w tym przydomowych, z następujących przysiółków i niewielkich enklaw zabudowy:
    - a) Czerlejewo,
    - b) Pszczółkowo,
    - c) Wincentowo,
    - d) zespół zabudowy nad jeziorem Dąbie, z dodatkowym zastrzeżeniem, że zrzut ścieków może być dokonywany wyłącznie do cieku wypływającego z tego jeziora,
  - 2) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich wywóz na komunalną oczyszczalnię ścieków, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem „ML”,
  - 3) dopuszcza się skierowanie ścieków sanitarnych odpowiednią kanalizacją do oczyszczalni zlokalizowanej poza granicami gminy Wschowa,
  - 4) dopuszcza się podłączanie do kanalizacji sanitarnej obsługującej gminę Wschowa wytwórców ścieków spoza gminy Wschowa.
4. Gospodarkę odpadami – należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami powszechnymi i miejscowymi oraz systemem kolekcji, odbioru i unieszkodliwiania odpadów przyjętym w gminie. Zaleca się stosować nowoczesne rozwiązania, w tym wdrożenie selektywnej zbiórki odpadów oraz wykorzystywanie surowców wtórnych. Nakazuje się likwidację i rekultywację istniejącego składowiska odpadów w Tylewicach. Zakłada się kompleksowe rozwiązanie gospodarki odpadami w ramach systemu powiatowego.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz rozbudowa sieci elektroenergetycznych – należy prowadzić zgodnie z przyrostem terenów zainwestowanych (przyrostem odbiorców) oraz dopuszczając tworzenie lokalnych źródeł zasilania. Dopuszcza się też lokalizację sieci i urządzeń o znaczeniu ponadlokalnym. W szczególności dopuszcza się przebudowę istniejącej linii najwyższego napięcia 220 kV na linię o napięciu 400 kV lub na linię

wielotorową wielonapięciową. Dla sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy zachować strefy ochronne, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

1. *Przyłączanie nowych obiektów do sieci elektroenergetycznej nastąpi na podstawie warunków przyłączenia i umowy o przyłączenie do sieci, określonych przez dysponenta sieci, na wniosek zainteresowanego podmiotu.*

2. *Zachowuje się istniejącą sieć elektroenergetyczną, a wszelkie kolizje z istniejącym uzbrojeniem mogą być usunięte na podstawie warunków technicznych uzyskanych od dysponenta sieci.*

3. *Zakazuje się lokalizowania obiektów utrudniających dojazd ciężkim sprzętem transportowym do linii elektroenergetycznych.*

4. *Podczas opracowywania planów zagospodarowania należy przewidzieć miejsce pod urządzenia energetyczne nowe lub modernizowane.*

#### Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

*Dla terenu gminy dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.*

6. Zaopatrzenie w gaz – budowa sieci rozdzielczej (gazyfikacja terenów osadniczych i terenów koncentracji aktywności gospodarczej) – należy prowadzić w zależności od zgłaszanych potrzeb i jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego. Dopuszcza się też lokalizację gazociągów tranzytowych i urządzeń towarzyszących, gazociągów tym stacji redukcyjno-pomiarowych. Wzdłuż gazociągów oraz w rejonie urządzeń gazowych należy zachować strefy ochronne, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. Zaopatrzenie w ciepło – zaleca się preferować proekologiczne systemy ogrzewania, w tym niekonwencjonalne i oparte na odnawialnych surowcach energetycznych.

8. Dopuszcza się na obszarze gminy lokalizację obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych, z zachowaniem przepisów szczególnych (zwłaszcza w odniesieniu do obszarów chronionych).

9. Zaleca się by przebieg nieokreślonych w Studium sieci infrastruktury technicznej był jak najmniej kolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem.

## **20.2. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej.**

1. Przedstawione na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” przebiegi sieci wodociągowych i kanalizacyjnych – istniejących i projektowanych – nie stanowią ustaleń Studium; dopuszcza się możliwość przeprowadzenia tych sieci w inny sposób (w tym przełożenie istniejących).
2. Przedstawione na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” przebiegi istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, a także sieci gazowych i ciepłowniczych, nie stanowią ustaleń Studium; dopuszcza się przeprowadzenie tych sieci w inny sposób (w tym przełożenie sieci istniejących).
3. Po zamknięciu istniejącego składowiska odpadów komunalnych w Tylewicach nie przewiduje się lokalizacji nowego składowiska na obszarze gminy Wschowa.
4. Przy lokalizacji nowych obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem zasięgów ich ewentualnego szkodliwego oddziaływania, należy brać pod uwagę ustalenia niniejszego Studium.

## 21. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

1. Na obszarach gruntów ornych (pól uprawnych) należy wprowadzać zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne w formie pasów/szpalerów (w tym o funkcji wiatrochronnej) lub kęp/enklaw (*zgodnie z ustaleniem w rozdz. 16.2 ust. 24 pkt 1*).
2. Należy – w strukturze użytkowania gruntów rolnych – co najmniej utrzymać dotychczasowy udział trwałych użytków zielonych, zwłaszcza łąk na wilgotnych siedliskach.
3. Zaleca się wdrażanie „zamkniętych” systemów melioracji.
4. Wzdłuż cieków powierzchniowych przepływających przez pola orne zaleca się zachować (po obu stronach koryta) pas szerokości minimum 7 m dla umożliwienia stworzenia biofiltra (np. w formie zadrzewień, zakrzewień lub nie nawożonych łąk), ograniczającego napływ biogenów do wód z uprawianych pól. Ustalenie to nie będzie dotyczyć cieków stanowiących element przyszłych „zamkniętych” systemów melioracji (o ile takie systemy zostaną wdrożone).
5. Zakładanie stawów hodowlanych dopuszczalne jest tylko w przypadku, jeśli nie naruszają istotnie bilansu wodnego (nie spowodują deficytu wodnego) w zlewni oraz nie spowodują zanieczyszczenia wód w innych akwenach (*ustalenie także w rozdz. 16.2 ust. 24 pkt 3*).
6. Lokalizację zabudowy kubaturowej związanej z produkcją rolniczą dopuszcza się na terenach oznaczonych na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolami „PR”, „P”, a w przypadku zabudowy zagrodowej symbolem „MP” (*zgodnie z ustaleniami w rozdz. 16.2 ust. 5, 12 i 13*). Należy przeciwdziałać fragmentacji przestrzeni rolniczej, także w wyniku przeprowadzenia liniowych elementów zainwestowania technicznego (zwłaszcza dróg). Zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne należy ograniczyć do terenów wyznaczonych w Studium pod nowe zainwestowanie.

7. Przy zalesieniach gruntów rolnych zaleca się dążyć do wyrównania granicy rolno-leśnej w sąsiedztwie pól uprawnych i łączenia izolowanych enklaw leśnych (łączenia ich w większe zwarte kompleksy), przy uwzględnieniu ograniczeń wymienionych w rozdziale 17.
8. Pod zalesienie dopuszcza się przeznaczenie gruntów klasy V i VI nie przylegających bezpośrednio do terenów leśnych.
9. W zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie granicy rolno-leśnej (istniejącej i planowanej) zaleca się stworzyć odpowiednie warunki dla kształtowania się strefy ekotonowej lasu i właściwej (ekologicznie) krawędzi lasu. W szczególności zaleca się, żeby nowa zabudowa nie była sytuowana bliżej niż 50 m od granicy lasu.
10. Lasy łęgowe zaleca się wyłączyć z gospodarki leśnej lub gospodarcze wykorzystanie tych siedliskowych typów lasów istotnie ograniczyć (m.in. poprzez minimalizowanie rębności).
11. Zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne należy ograniczyć tylko do przypadków niezbędnego przeprowadzenia dróg lub poszerzenia istniejących pasów drogowych oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej (*zgodnie z ustaleniem w rozdz. 16.2 ust. 23 pkt 2*). W uzasadnionych przypadkach dopuszczalna jest zmiana przeznaczenia dla zagospodarowania oraz lokalizacji zabudowy, w tym o funkcji turystycznej lub powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych, na terenach przewidzianych na te cele w Studium.

## **22. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.**

1. Na obszarze miasta i gminy Wschowa nie ma formalnie wyznaczonych (na mocy przepisów ustawy – Prawo wodne):
  - 1) obszarów wymagających ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową,
  - 2) obszarów służących przepuszczeniu wód powodziowych zwanych „obszarami bezpośredniego zagrożenia powodzią”,
  - 3) obszarów potencjalnego zagrożenia powodzią.

Zagrożenia powodziowe mogą natomiast występować jedynie sporadycznie na najniższych terenach w dolinie Polskiego Rowu i Kanału Kopanica. W dolinach tych występować mogą też podtopienia.

2. Na obszarze gminy nie zidentyfikowano obszarów zagrożeń związanych z **osuwaniem się mas ziemnych**.

## **23. FILARY OCHRONNE.**

Na obszarze miasta i gminy Wschowa nie ma potrzeby wskazania **terenów i obiektów wymagających wyznaczenia w złożu eksploatowanych surowców mineralnych filara ochronnego**. Wiąże się to m.in. z faktem, że Studium nie przewiduje uruchomienia jakiegokolwiek podziemnej (wglębnej) eksploatacji surowców mineralnych (np. zalegających tu złóż miedzi).

## **24. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.**

Na obszarze miasta i gminy Wschowa nie znajdują się **pomniki zagłady**, które wymagałyby ustanowienia obszarów i ich stref ochronnych.



## **25. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.**

**Tereny zamknięte** (wyłączone m.in. z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) określone zostały na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego”. Są to wyłącznie tereny kolejowe PKP (część). Brak jest wyznaczonych stref ochronnych dla tych terenów.

Obiekt mostowy zlokalizowany we Wschowie na działce nr 2084 znajduje się na, podstawie decyzji Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej Nr Pf 14 z dnia 24.03.1999 r., w „Ewidencji obszarów, obiektów i urządzeń podlegających obowiązkowej ochronie” i wpisany jest pod nr 187.

## **26. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.**

1. Do przekształceń (dla potrzeb nowych funkcji i zagospodarowania) oraz rehabilitacji wskazuje się oznaczony na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” teren przemysłowy po byłej Cukrowni „Wschowa”. Działania te powinny dotyczyć budynków, z których część – o wartościach kulturowych – powinna zostać zachowana (w tym ich forma architektoniczna). Rehabilitacji podlegać powinny także inne elementy zagospodarowania terenu (np. ogrodzenia, zieleń, drogi wewnętrzne itp.).
2. Do rekultywacji przewidziano tereny oznaczone na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „PP” i „PE” w obrębie Osowa Sień (po północno-zachodniej stronie układu osadniczego). Szczegółowe sposoby rekultywacji powinny być określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w odpowiednich decyzjach administracyjnych.
3. Ponadto do rekultywacji wskazuje się wszystkie wyrobiska poeksploatacyjne; kierunki rekultywacji poszczególnych wyrobisk (leśny, rolniczy lub rekreacyjny) należy indywidualnie określać (m.in. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego).
4. Zaleca się poddanie rehabilitacji istniejących powojennych zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej („blokowej”), a odpowiedniej modernizacji – zabudowy

powstałej przed 1945 rokiem. Szczegółowe zasady tych działań powinny być określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

5. Do rekultywacji przeznaczona jest składowisko odpadów w Tylewicach po jego zamknięciu. Ustala się leśny kierunek rekultywacji.

## **27. OBSZARY LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.**

**Inwestycje celu publicznego** – zarówno o znaczeniu lokalnym, jak i ponadlokalnym – nie zostały do niniejszego Studium zgłoszone. W Studium stworzono natomiast warunki umożliwiające lokalizację takich inwestycji wskazując tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania (rozdz. 16.2). Przyjmuje się, zatem, że takie inwestycje mogą być rozmieszczane – zgodnie z innymi ustaleniami Studium oraz obowiązującymi przepisami – na obszarze całej gminy.

## **28. STREFY UZDROWISKOWE.**

Na obszarze miasta i gminy Wschowa nie występują **strefy uzdrowiskowe**. Brak też uwarunkowań dla powstania i rozwoju funkcji uzdrowiskowych.

## **29. TERENY, NA KTÓRYCH PRZEWIDUJE SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>.**

W Studium nie przewiduje się lokalizacji **obiektów handlowych powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**; potrzeby lokalizacji tego typu obiektów nie zgłoszono również we wnioskach do Studium.

### 30. OBSZARY PROBLEMOWE.

Za obszar problemowy uznaje się:

- 1) **Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe**, których granicę określono na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego”. Na obszarze tym przewiduje się koncentrację zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, wykorzystującego miejscowe walory przyrodniczo-krajobrazowe (jeziora, lasy, zróżnicowana rzeźba terenu), przy zachowaniu tych walorów. Zaleca się przede wszystkim podwyższenie dotychczasowego standardu zagospodarowania, bez istotnego powiększenia recepcyjności turystycznej tego zagospodarowania (liczby korzystających). Zmiany (i podwyższenia jakości) wymagają tu także inne (nie turystyczne) formy zagospodarowania, zwłaszcza wyposażenie terenów osadniczych w odpowiednie systemy infrastruktury technicznej. Warto przeanalizować i dokonać oceny chłonności turystycznej tego obszaru i odpowiednio do jej wyników regulować dalszy jego rozwój.
- 2) **Tereny dawnego lotniska**. Zajmują obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Rady Miejskiej we Wschowie Nr XX/190/96, którego zasięg przedstawiono na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego”. Dopuszcza się na części tego obszaru wprowadzenie obiektów służących prowadzeniu działalności gospodarczej. Ze względu na położenie w sąsiedztwie dużych kompleksów leśnych oraz nieopodal obszarów chronionych, nie może to być działalność znacznej uciążliwości. Pozostałe tereny przewiduje się zalesić. Na obszarze tym należy dokonać zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **31. NARZĘDZIA REALIZACJI STUDIUM.**

### **31.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – ogólne zasady sporządzania.**

W procesie rozwoju gminy plany miejscowe są podstawowym narzędziem tworzenia reguł zagospodarowania oraz przygotowania terenów dla różnych nowych zamierzeń inwestycyjnych. Jednocześnie są narzędziem, które w świetle obecnego prawa może nakładać na gminę szereg zobowiązań o charakterze finansowym i inwestycyjnym. W tym celu określa się poniżej zalecane zasady polityki, odnoszące się do przystępowania do sporządzania miejscowych planów:

- a) Konieczne jest przystąpienie do planów miejscowych w przypadkach określonych w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.). Szerzej na ten temat mowa w podrozdziale 31.2.
- b) Najbardziej pożądane jest przystępowanie do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach komunalnych z gminnego zasobu nieruchomości. Dzięki podniesieniu w ten sposób wartości tych gruntów gmina dysponowałaby środkami, np. na ich uzbrojenie. Przystępowanie do sporządzania planów miejscowych na tych terenach powinno być wcześniejsze niż przystępowanie do planów na innych obszarach, w tym należących do osób prywatnych.
- c) Celowe jest przystępowanie do planu miejscowego, gdy zagrożone są (zamierzeniami inwestycyjnymi różnych podmiotów) szczególne interesy gminy, np. zablokowanie terenów przydatnych dla realizacji przedsięwzięć gminnych, dla których brak jest alternatywnych lokalizacji. Z takimi sytuacjami mamy do czynienia przede wszystkim w odniesieniu do podstawowych elementów układu ulicznego i drogowego.
- d) Warto obejmować planami miejscowymi obszary, dla których uprzednio przygotowano atrakcyjną lub choćby akceptowalną koncepcję zagospodarowania oraz istnieje zainteresowany jej realizacją wiarygodny inwestor. W takich sytuacjach plan miejscowy będzie narzędziem, które dopasuje zamierzenia inwestora do interesów gminy i uzasadnionych potrzeb sąsiadów; taka metoda jest powszechną praktyką postępowania m.in. w Niemczech.
- e) Wskazane jest przystępowanie do planów na obszarach o potencjalnie korzystnej lokalizacji dla nowych, atrakcyjnych inwestycji, ale które nie mogą być odpowiednio zagospodarowane ze względu na niewłaściwą wewnętrzną strukturę

przestrzenną (np. brak ulic) lub niekorzystną strukturę własnościową (np. niedogodny dla przyszłego zainwestowania układ działek). Formalne przystąpienie do planu miejscowego powinno być jednak poprzedzone odpowiednimi uzgodnieniami (umowami) z dysponentami nieruchomości, a uchwalenie planu powiązane z decyzjami w zakresie gospodarki gruntami.

- f) Wskazane jest przystępowanie do planów miejscowych na obszarach, na których będzie to jedyna skuteczna metoda ochrony określonych walorów; przykładowo, może to dotyczyć zespołów o walorach kulturowych, w szczególności tych, które nie są wpisane do rejestru zabytków. Również plany miejscowe warto sporządzać dla obszarów otwartych, które warto zabezpieczyć przed wkraczaniem zainwestowania, w tym dla ochrony walorów krajobrazowych. Należy mieć jednak świadomość, że wprowadzenie rygorów ochronnych może spotkać się niekiedy ze sprzeciwami właścicieli i władających gruntami.
- g) Zaleca się przystępować do opracowania planu miejscowego dla umożliwienia realizacji urządzeń i obiektów wynikających z rozstrzygnięć przyjętych w niniejszym Studium, których lokalizacja wymaga zmiany przeznaczenia terenów.
- h) Warto zmierzać do objęcia obowiązującymi planami miejscowymi wszystkich terenów zurbanizowanych. W odniesieniu do obszarów, których nie można zaliczyć do żadnego z wymienionych w punktach a-g przypadków, o kolejności winny decydować potrzeby inwestycyjne, w tym ilość wystąpień o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Kolejność obejmowania poszczególnych terenów planami oraz zakres ich ustaleń winien wynikać z bieżących potrzeb. Przy określaniu zasięgu terenów do objęcia planami miejscowymi - jeżeli sąsiadują one z drogami (ulicami) - należy włączyć pasy tych dróg, co najmniej do ich osi, w granice obszaru objętego planem.

### **31.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzane na podstawie przepisów odrębnych.**

W gminie Wschowa znajduje się jeden obszar, który na podstawie przepisów odrębnych należy objąć miejscowym planem. Jest to teren po byłym lotnisku wojsk Federacji Rosyjskiej, dla którego zgodnie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (Dz. U. Nr 79 poz. 363, z późn. zm.) należy obowiązkowo sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Plan taki obowiązuje (uchwała Nr XX/190/96 z dnia 20 grudnia 1996 r.). Plan jest zdeaktualizowany i wymaga zmiany zgodnie z ustaleniami niniejszego Studium.

Nie ma przesłanek dla sporządzenia planów miejscowych ze względu na przewidywaną realizację programów wojewódzkich lub programów zawierających zadania rządowe, służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych – gdyż takie programy nie zostały dotychczas przyjęte.

### **31.3. Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.**

Ze względu na istniejące uwarunkowania wskazuje się następujące obszary do objęcia planami miejscowymi:

- 1) miasto Wschowa i wieś Przyczyna Dolna wraz z terenami z nim funkcjonalnie związane w granicach określonych uchwałą Nr XXXVI/368/05 z dnia 29 grudnia 2005r.
- 2) strefa aktywności gospodarczej we Wschowie w granicach określonych uchwałą Nr XXXII/337/05 z dnia 14 września 2005 r..
- 3) nie objęta dotychczasowym planami miejscowymi część obrębu Lgiń,
- 4) tereny, na których niniejsze Studium przewiduje odmienne zagospodarowanie (odmienne przeważające przeznaczenie i/lub odmienne zasady zagospodarowania) niż w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego, w tym teren dawnego lotniska,
- 5) nie wymienione w pkt. 1-4 obszary koncentracji ruchu budowlanego.

Oprócz sporządzania planów gmina winna prowadzić aktywną politykę, polegającą w szczególności na gospodarce gruntami (wykup/sprzedaż), uzbrojeniu w sieci komunikacyjne i infrastrukturę techniczną, organizowaniu lub współuczestnictwie w przedsięwzięciach zorganizowanego inwestowania, wsparciu przekształceń restrukturyzacyjnych itp.

### **31.4. Definicja obszaru, o którym mowa w art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Obszarem, w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.), jest:

- 1) cała – wyznaczona w niniejszym Studium – teren w liniach rozgraniczających,
- 2) część terenu, która nie została dotychczas objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, jeśli tworzy jeden zwarty obszar,

- 3) wszystkie części terenu, które nie zostały objęte dotychczas miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i występującymi (enklawami) w rozproszeniu,
- 4) część terenu o powierzchni co najmniej 20 ha,
- 5) cały teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- 6) odcinek pasa drogi w jego liniach rozgraniczających zawarty pomiędzy skrzyżowaniami lub liniami rozgraniczającymi tereny jego bezpośredniego sąsiedztwa, a w przypadku istniejących dróg i ulic także części takich odcinków do osi pasa drogowego,
- 7) enklawa terenów kolejowych położona poza terenami zamkniętymi.

### **31.5. Wnioski do ponadgminnych działań i opracowań planistycznych lub wykonywanych w sąsiednich gminach:**

1. Opracowanie i ustanowienie planu ochrony dla Przemęckiego Parku Krajobrazowego.
2. Opracowanie strategii rozwoju rolnictwa dla powiatu wschowskiego.
3. Modernizacja linii kolejowej relacji Leszno-Głógów; utrzymanie ruchu pasażerskiego na tej linii.
4. Budowa obu wskazanych w Studium obwodnic miasta Wschowy:
  - a) na trasie drogi krajowej nr 12 (~~realizacja jednego z dwóch wskazanych wariantów~~),
  - b) na trasie drogi wojewódzkiej nr 305,wraz z wprowadzeniem rozwiązań technicznych zabezpieczających przed zagrożeniami wynikającymi z transportu substancji niebezpiecznych.
5. Modernizacja obecnych dróg – krajowej nr 12 i wojewódzkiej nr 305 – odpowiednio do klasy określonej w Studium, wraz z wprowadzeniem rozwiązań technicznych zabezpieczających przed zagrożeniami wynikającymi z transportu substancji niebezpiecznych.
6. Opracowanie projektu powiatowego lub regionalnego systemu dróg rowerowych i jego realizacja.

7. Budowa systemu dystrybucji gazu.
8. Wdrożenie ponadgminnego (powiatowego) systemu gospodarki odpadami.
9. Uwzględnienie miasta i gminy Wschowa w ponadlokalnych programach w tym m.in. w zakresie współpracy międzynarodowej, rozwoju gospodarczego, ochrony środowiska oraz poprawy warunków życia mieszkańców w tym niepełnosprawnych.



**CZĘŚĆ D.**  
**SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

### **32. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM OBJAŚNIAJĄCYM PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA.**

Dotychczasową strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru miasta i gminy Wschowa ocenić można jako zgodną z generalnymi uwarunkowaniami (predyspozycjami) przyrodniczymi, tj. racjonalnie wykorzystującą walory i zasoby przyrodnicze. Odpowiednio wykorzystane zostały walory wynikające z położenia gminy w systemie komunikacyjnym. Układy osadnicze cechuje ład przestrzenny wyrażający się w architektonicznej jakości zabudowy i jej rozplanowaniu (następuje stosunkowo niewiele współczesnych realizacji, które by rażąco dysharmonizowały z otoczeniem), sposobach zagospodarowania większości posesji oraz w zachowaniu najcenniejszych walorów przyrodniczych, w szczególności w dolinach Krzyckiego Rowu i Kanału Kopanica oraz na leśnych obszarach Przemęckiego Parku Krajobrazowego.

Z kolei niekorzystnych cech zagospodarowania przestrzeni i przejawów degradacji oraz dysfunkcji jest stosunkowo niewiele i występują one lokalnie. Wymienić tu można w szczególności substandardowe zagospodarowanie rekreacyjne w rejonie Lginia, wysoki stopień zanieczyszczenia wód powierzchniowych (w tym jezior) i płytkich wód podziemnych, niektóre zespoły zabudowy (np. po byłych zakładach przemysłowych i PGR-ach), nie spełniające obecnych wymogów ekologicznych i sanitarnych składowisko odpadów w rejonie Tylewic.

W określeniu kierunków zagospodarowania przestrzennego dążono do utrzymania pozytywnych cech dotychczasowego zagospodarowania przy usprawnieniu funkcjonowania układów oraz stworzeniu warunków dla sukcesywnej eliminacji lokalnie niekorzystnych przejawów tego zagospodarowania, w szczególności w środowisku przyrodniczym i krajobrazie. W rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych przyjęto podstawową zasadę nierozpraszania zabudowy (tak pojedynczych obiektów, jak i większych ich zespołów) poza ukształtowane skupione zespoły osadnicze. Dalszy rozwój przestrzenny osadnictwa polegać ma głównie na dopełnieniu (lub intensyfikacji) istniejących terenów zabudowanych lub na dodawaniu nowych terenów bezpośrednio przylegających do granic układów osadniczych. Najwięcej nowych terenów pod rozwój osadnictwa na pozamiejskim obszarze gminy wyznaczono we wsiach: Lgiń (głównie tereny rekreacyjno-turystyczne; wymagają one jednak uzbrojenia w systemy gospodarki ściekowej), Osowa Sień i Wygnańczyce (atrakcyjne tereny dla zabudowy mieszkaniowej).

W mieście ekspansję terenów zainwestowanych wskazano głównie w kierunku północnym (z przewagą zabudowy mieszkaniowej) oraz wschodnim i południowo-wschodnim (z przewagą terenów przeznaczonych dla aktywności gospodarczych), wykraczając częściowo poza obecne granice municypalne. Dążono też do segregacji funkcji oraz zachowania charakteru zabudowy

i układu urbanistycznego starego centrum. Segregację funkcji przewidziano też na wiejskich obszarach osadniczych poprzez wskazanie wyodrębnionych terenów dla aktywności gospodarczych, gdzie lokalizować będzie można obiekty stwarzające potencjalne uciążliwości sąsiedzkie dla funkcji mieszkaniowych.

W strukturze wydzielonych terenów wyróżniono następujące typy funkcjonalne (przeważające i dopuszczalne przeznaczenie oraz szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania):

- tereny mieszkaniowo-usługowe w zabudowie śródmiejskiej (symbol „MUC” – wyłącznie w mieście),
- tereny mieszkaniowo-usługowe w zabudowie wielorodzinnej (symbol „MWU” – wyłącznie w mieście),
- tereny mieszkaniowe i usługowe; w przewadze zabudowa jednorodzinna (symbol „MU”),
- tereny z przewagą indywidualnej zabudowy rekreacyjnej (symbol „ML”),
- tereny mieszkaniowe, głównie w zabudowie jednorodzinnej lub zagrodowej, z możliwością lokalizacji obiektów dla różnej działalności gospodarczej, niekonfliktowej z funkcjami mieszkaniowymi (symbol „MP” – głównie na obszarach wiejskich),
- tereny usługowe (symbol „U”),
- tereny obiektów usług turystycznych (symbol „UT”),
- tereny usług sportu (symbol „US”),
- tereny lokalizacji stacji paliw i usług towarzyszących (symbol „KSN”),
- tereny aktywności gospodarczych, w tym związanych z produkcją rolniczą (symbol „P”) i bez produkcji rolniczej (symbol „PP”),
- tereny aktywności gospodarczej związanych z obiektami produkcji rolniczej i obsługą tej produkcji (symbol „PR”),
- tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych (symbol „PE”),
- tereny lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (zaopatrzenia w wodę – symbol „W”, gospodarki ściekowej – symbol „K”, gospodarki odpadami – symbol „O”, zaopatrzenia w energię elektryczną – symbol „E”), *Tereny infrastruktury technicznej - elektrownie wiatrowe, tereny rolnicze. E/R*
- tereny kolejowe (symbol „KK”),

- tereny dróg publicznych (symbole: „KDGP”, „KDG(KDGP)”, „KDZ(KDGP)”, „KDG”, „KDZ”, „KDL”, „KDD”),
- tereny zieleni (parkowej i innej urządzonej – symbol „ZP”, cmentarnej – symbol „ZC”),
- tereny ogrodów działkowych (symbol „ZD”),
- tereny otwarte (rolniczej przestrzeni produkcyjnej – symbol „R”, leśne – symbol „ZL” i wód powierzchniowych – symbol „WS”).

Dla poprawy warunków i bezpieczeństwa ruchu samochodowego oraz usprawnienia powiązań komunikacyjnych gminy (zewnętrznych i wewnętrznych) określono odpowiednie klasy techniczne ważniejszych dróg oraz wskazano (do wybudowania) nowe odcinki dróg. W szczególności wyznaczono dwa alternatywne warianty obejścia miasta Wschowy na trasie drogi krajowej nr 12, dla której przewidziano docelowo klasę drogi głównej przyspieszonego ruchu, oraz wiążące się z nią obejście miasta na ruchliwej trasie drogi wojewódzkiej nr 305.

Dla ochrony tego tranzytowego układu komunikacyjnego przed „obrastaniem” zabudową miejską i podmiejską wyznaczono (w większości nowy) ciąg ulic tworzących wewnętrzną obwodnicę miejską, o klasie ulic zbiorczych. Dodatkowo – biorąc pod uwagę promienisty układ dróg pozamiejskich zbiegających się we Wschowie – wykorzystując w większości istniejące drogi gminne, wyznaczono zewnętrzną lokalną obwodnicę układu miejskiego Wschowy. Umożliwi ona mieszkańcom wsi podróże do sąsiednich miejscowości bez konieczności przejeżdżania przez miasto. Może mieć ona także duże znaczenie dla ruchu pojazdów obsługujących gospodarkę rolną. Najważniejszymi nowymi elementami tej zewnętrznej lokalnej obwodnicy są: nowa droga lokalna łącząca wsie Tylewice i Nowa Wieś, obsługująca równocześnie – za pośrednictwem nowej drogi dojazdowej - duże tereny aktywności gospodarczej oznaczone symbolem „PP”, które zostały wyznaczone na gruntach gminnych i Skarbu Państwa, znajdujących się na części obszaru byłego lotniska oraz nowe powiązanie wsi Siedlnica i Konradowo.

W północno-zachodniej części gminy wyznaczono zasięg terenów rekreacyjno-turystycznych, obejmujący najbardziej atrakcyjne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym rejony (jeziora, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu). Nie przewiduje się tam jednak istotnego powiększenia recepcyjności turystycznej terenów. Wskazuje się natomiast na zmiany jakościowe polegające na znaczącym podwyższeniu bardzo niskiego dotychczas standardu zagospodarowania, nie odpowiadającego współczesnym wymaganiom i zagrażającego środowisku przyrodniczemu. Do zakresu tych zmian jakościowych należy też istotne poszerzenie form zagospodarowania umożliwiającego rozwój różnorodnych form turystyki i rekreacji (poszerzenie oferty turystycznej).

Dla poprawy jakości środowiska, w szczególności najbardziej zdegradowanego tu środowiska wodnego, zakłada się pełne uporządkowanie gospodarki ściekowej, także na obszarach wiejskich. Dla zachowania cennych ekosystemów przyrodniczych w dolinach Rowu Polskiego i Kanału Kopanica w południowo-wschodniej części gminy (nie objętych formalną ochroną) przewidziano ekstensywne (i „zachowawcze”) formy zagospodarowania istotnie ograniczając możliwość wprowadzania nowej zabudowy. Wprowadzono tam też nakaz maksymalnego zachowania wszelkich naturalnych akwenów oraz ekosystemów terenów podmokłych.



<b>Z ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA .....</b>	<b>73</b>
<b>I STRUKTURY WŁASNOŚCI GRUNTÓW .....</b>	<b>73</b>
11. STAN PRAWNY GRUNTÓW. ....	74
11.1. Struktura własności gruntów i procesy przekształceń własnościowych.....	74
11.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.....	78
12. KOMUNIKACJA I TRANSPORT. ....	79
12.1. Układ drogowy. ....	79
12.2. Komunikacja kolejowa. ....	84
12.3. Transport publiczny. ....	84
12.4. Uwarunkowania wynikające z istniejącego systemu komunikacyjnego oraz możliwości i potrzeb jego rozwoju. ....	84
13. UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY I STRUKTURA UŻYTKOWANIA TERENÓW.....	86
13.1. Sieć osadnicza.....	86
13.2. Struktura użytkowania terenu. ....	88
13.3. Uwarunkowania wynikające z ukształtowanej sieci osadniczej, struktury funkcjonalno-przestrzennej, ładu przestrzennego oraz zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	91
14. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	92
14.1. Gospodarka wodna. ....	92
14.3. Gospodarka energetyczna.....	96
14.4. Gospodarka odpadami. ....	100
14.5. Uwarunkowania wynikające z istniejącego wyposażenia w systemy infrastruktury technicznej.....	103
<b>CZĘŚĆ C. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO ...</b>	<b>107</b>
<b>15. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW. ....</b>	<b>108</b>
15.1. Zmiany w strukturze użytkowania gruntów i zasięgu terenów zainwestowanych.....	108
15.2. Zmiany w układzie komunikacyjnym. ....	108
15.3. Zmiany w systemach infrastruktury technicznej.....	109
16. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.....	111
16.1. Ogólne zasady i standardy zagospodarowania. ....	111
16.2. Przeznaczenie terenu oraz szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania.....	113
16.3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenu oraz szczegółowych zasad i standardów zagospodarowania. ....	130
17. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	133
18. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	136
19. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.....	139
19.1. Układ i hierarchia ważniejszych dróg.....	139
19.2. Ustalenia dotyczące pozostałych elementów komunikacji i transportu. ....	142
19.3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji.....	143
20. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ. ....	145
20.1. Zasady wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej.....	145
20.2. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej.....	149
21. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	150
22. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	152

23. FILARY OCHRONNE.....	152
24. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.....	152
25. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.....	153
26. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI. ....	153
27. OBSZARY LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO. ....	154
28. STREFY UZDROWISKOWE. ....	154
29. TERENY, NA KTÓRYCH PRZEWIDUJE SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup> . ....	154
30. OBSZARY PROBLEMOWE.....	155
31. NARZĘDZIA REALIZACJI STUDIUM.....	156
31.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – ogólne zasady sporządzania. ....	156
31.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzane na podstawie przepisów odrębnych. ....	157
31.3. Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. ....	158
31.4. Definicja obszaru, o którym mowa w art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	158
31.5. Wnioski do ponadgminnych działań i opracowań planistycznych lub wykonywanych w sąsiednich gminach:.....	159
<b>CZĘŚĆ D. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM .....</b>	<b>161</b>
32. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM OBJAŚNIAJĄCYM PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA.....	162