



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

**TEKST STUDIUM**

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr .....  
Rady Miejskiej we Wschowie  
z dnia ..... r.

Zespół autorski:

Główny projektant:	mgr inż. Zbigniew Gałuszka
Projektant	mgr inż. Małgorzata Studenna
Projektant	mgr inż. Ziemowit Folcik
Projektant	mgr inż. Krzysztof Mularczyk

11.12.2019

Wschowa 2019

SPIS TREŚCI

I.	PODSTAWA PRAWNA .....	4
II.	ROLA I CEL OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM.....	4
III.	STRUKTURA DOKUMENTU STUDIUM .....	5
IV.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY WSCHOWA .....	5
1.	Polożenie i ogólna charakterystyka gminy .....	5
2.	Uwarunkowania środowiskowe .....	6
2.1.	Polożenie fizyczno - geograficzne Ukształtowanie i morfologia terenu .....	6
2.2.	Ukształtowanie terenu i budowa geologiczna .....	6
2.3.	Surowce mineralne .....	7
2.4.	Wody powierzchniowe i wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej. ....	9
2.5.	Wody podziemne .....	10
2.6.	Klimat.....	11
2.7.	Gleby .....	12
2.8.	Świat roślinny.....	13
2.9.	Ochrona przyrody i krajobrazu.....	14
3.	Uwarunkowania wynikające z przeznaczenia i zagospodarowania przestrzennego oraz stanu ładu przestrzennego .....	16
3.1.	Sieć osadnicza.....	16
3.2.	Struktura użytkowania gruntów.....	16
3.3.	Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony .....	17
3.4.	Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.....	18
4.	Uwarunkowania historyczno-kulturowe .....	18
5.	Uwarunkowania społeczno - ekonomiczne .....	19
5.1.	Demografia .....	19
5.2.	Prognoza demograficzna.....	20
5.3.	Mieszkalnictwo / Warunki mieszkaniowe .....	21
5.4.	Oświata.....	22
5.5.	Służba zdrowia i opieka społeczna.....	23
5.6.	Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia .....	23
5.7.	Kultura .....	23
5.8.	Sport i rekreacja.....	24
5.9.	Rolnictwo .....	24
5.10.	Przemysł i gospodarka .....	24
5.11.	Usługi.....	26
5.12.	Bezrobocie.....	26
6.	Uwarunkowania wynikające z systemów infrastruktury technicznej.....	26
6.1.	Układ komunikacyjny .....	26
6.2.	Infrastruktura techniczna .....	27
7.	Zadania służące realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych.....	27
8.	Analiza finansowa .....	28
9.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	29
9.1.	Chłonność obszarów .....	29
9.2.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę i bilans .....	33
9.2.1.	Zabudowa mieszkaniowa - bilans.....	33
9.2.2.	Zabudowa usługowa i przemysłowa - bilans .....	34
10.	Synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego i identyfikacja głównych problemów rozwoju przestrzennego gminy .....	35
V.	KIERUNKI ROZWOJU GMINY WSCHOWA .....	36
11.	Kierunki rozwoju gminy .....	36
11.1.	Główne cele rozwoju.....	36
11.2.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów .....	37

11.2.1.	Tereny mieszkaniowe.....	37
11.2.2.	Turystyka.....	37
11.2.3.	Tereny gospodarczo - usługowe.....	38
11.3.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	38
11.3.1.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	38
11.3.2.	Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	38
11.4.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.....	39
11.5.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	40
11.5.1.	Ochrona archeologiczna.....	40
11.5.2.	Obiekty i obszary zabytkowe.....	40
11.6.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	42
11.6.1.	Infrastruktura komunikacyjna.....	42
11.6.2.	Infrastruktura techniczna.....	43
11.7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów krajowych.....	45
11.8.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.....	46
11.9.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	46
11.10.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).....	46
11.11.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	46
11.12.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	47
11.13.	Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	47
12.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	47
12.1.	Wytyczne ogólne.....	47
12.2.	Funkcje terenów.....	47
12.3.	Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.....	51
12.4.	Strefy zakazu zabudowy.....	51
13.	Obszary sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	51
13.1.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.....	52
13.2.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	52
14.	Synteza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa.....	52
VI.	WYKORZYSTANE MATERIAŁY.....	53

## ZAŁĄCZNIKI:

ZAŁĄCZNIK A - Wykaz obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków.....	51
na terenie miasta i gminy Wschowa	
ZAŁĄCZNIK B - Wykaz obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wyznaczonych do ujęcia w.....	62
gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanych na terenie gminy Wschowa	
ZAŁĄCZNIK C - Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie miasta i gminy Wschowa	88

## I. PODSTAWA PRAWNA

Podstawę sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wschowa stanowi Uchwała nr VI/46/15 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 30 kwietnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wschowa.

Ponadto podstawę prawną sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wschowa stanowią:

- Art. 7. ust.1. i Art. 18. ust.2. pkt 5. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. (t.j. Dz. U. 2019. poz. 506 ze zm.),
- Art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2018. poz. 1945 ze zm.).

Studium jest opracowane kompleksowo i obejmuje cały obszar administracyjny Gminy Wschowa.

## II. ROLA I CEL OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną w odniesieniu do obszaru gminy. Problematyka studium odnosi się więc do najważniejszych problemów rozwoju przestrzennego, których rozwiązywanie należy do zadań samorządu lokalnego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest instrumentem zarządzania rozwojem przestrzennym Gminy Wschowa dla zapewnienia optymalnych warunków życia mieszkańców, w myśl zasad zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego i wysokiej jakości funkcjonalno-estetycznej otoczenia. Tak rozumiana ranga studium skłania do precyzyjnego określenia roli, jaką powinno spełniać nie tylko jako ustawowo wymagany dokument, ale użyteczne narzędzie w procesie zarządzania.

Studium, w swojej kreacyjnej roli, jest okazją do określenia w jednym, kompleksowym dokumencie wizji gminy oraz wskazania działań mających doprowadzić do jej realizacji. Sporządzanie studium jest procesem weryfikacji realności założeń polityki władz, obiektywnych potrzeb i wymagań funkcjonalnych oraz oczekiwań mieszkańców, także w zakresie bieżących działań inwestycyjnych, w bliskiej perspektywie.

**Studium zawiera ustalenia, które muszą być uwzględnione przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z mocy ustawy studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.**

Z uwagi na fakt, iż studium uchwała Rada Miejska uzyskuje ono rangę tzw. „aktu kierownictwa wewnętrznego” obligując gminę do realizowania określonej w studium polityki przestrzennej. W tym rozumieniu zawarte w nim ustalenia są na tyle precyzyjne, aby mogły stanowić merytoryczną podstawę podejmowanych przez władze decyzji w sprawie realizacji inwestycji publicznych, takich jak infrastruktura techniczna, komunikacyjna i społeczno-usługowa, a także spójnego z polityką przestrzenną określania zasad kształtowania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Studium musi zawierać także odpowiedni dla swoich rozstrzygnięć materiał o charakterze informacyjnym. Proces przygotowania studium jest okazją do zinventaryzowania, zidentyfikowania i analizy posiadanych i dostępnych materiałów.

Kolejną ważną rolą studium jest szeroko rozumiane kreowanie wizerunku i promocji gminy, jako przyjaznego, atrakcyjnego dla mieszkańców i inwestorów. Obejmuje to także propagowanie koncepcji rozwoju przestrzennego dla uzyskania jej społecznej akceptacji.

Uchwalenie studium początkuje proces intensyfikacji prac nad sporządzaniem planów miejscowych. Z tego względu niezbędne będzie przyjęcie polityki w zakresie planowania miejscowego i stworzenie warunków organizacyjnych dla kompleksowego, skoordynowanego, sprawnego i wyprzedzającego negatywne zjawiska planowania rozwoju Gminy Wschowa.

Celem studium jest sformułowanie polityki przestrzennej Gminy Wschowa, przez ustalenie zasad rozwoju i kształtowania jej struktury w zakresie:

- umożliwienia wielofunkcyjnego rozwoju z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i zasady rozwoju zrównoważonego,
- stworzenia odpowiednich warunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji,
- poprawę ładu przestrzennego oraz minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji,
- poprawa warunków życia mieszkańców gminy,
- zwiększenie konkurencyjności obszaru gminy,
- ochrony gruntów leśnych,
- ochrony środowiska,
- zapewnienie możliwości rozwoju przedsiębiorczości, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z potrzeby ochrony środowiska naturalnego, kulturowego a także potrzeby zwiększenia efektywności gospodarczej,
- polityka przestrzenna wyrażona w niniejszym studium prowadzić ma do wykorzystania zróżnicowanych uwarunkowań i zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy,
- studium ma służyć promocji gminy poprzez przedstawienie jej walorów, oraz możliwości lokalizowania inwestycji.

### III. STRUKTURA DOKUMENTU STUDIUM

Dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wschowa”, jako załącznik do uchwały Rady Miejskiej we Wschowie, zawiera:

#### **Część tekstowa, obejmująca:**

- Uwarunkowania rozwoju,
- Kierunki zagospodarowania przestrzennego

#### **Część graficzną, obejmująca:**

- mapę wykonaną w skali 1: 20 000.

### IV. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY WSCHOWA

#### 1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Gmina Wschowa leży w południowo-wschodniej części województwa lubuskiego na pograniczu z województwami: wielkopolskim i dolnośląskim - jest jedną z trzech gmin miejsko-wiejskich powiatu wschowskiego. Graniczy z gminami:

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

Gmina Wschowa składa się z miasta Wschowa, będącego siedzibą władz gminy i 21 mniejszych miejscowości skupionych w 15 sołectwach i 6 przysiółków. Powierzchnia całkowita gminy wynosi 197,5 km<sup>2</sup>.

Gmina Wschowa posiada dość urozmaicone środowisko przyrodnicze, decydujące o jej walorach krajobrazowych. Znaczna część obszaru gminy to obszary rolnicze. Pewną część gminy pokrywają lasy, natomiast tereny zabudowane zlokalizowane są wzdłuż głównych dróg gminy i cieków powierzchniowych.

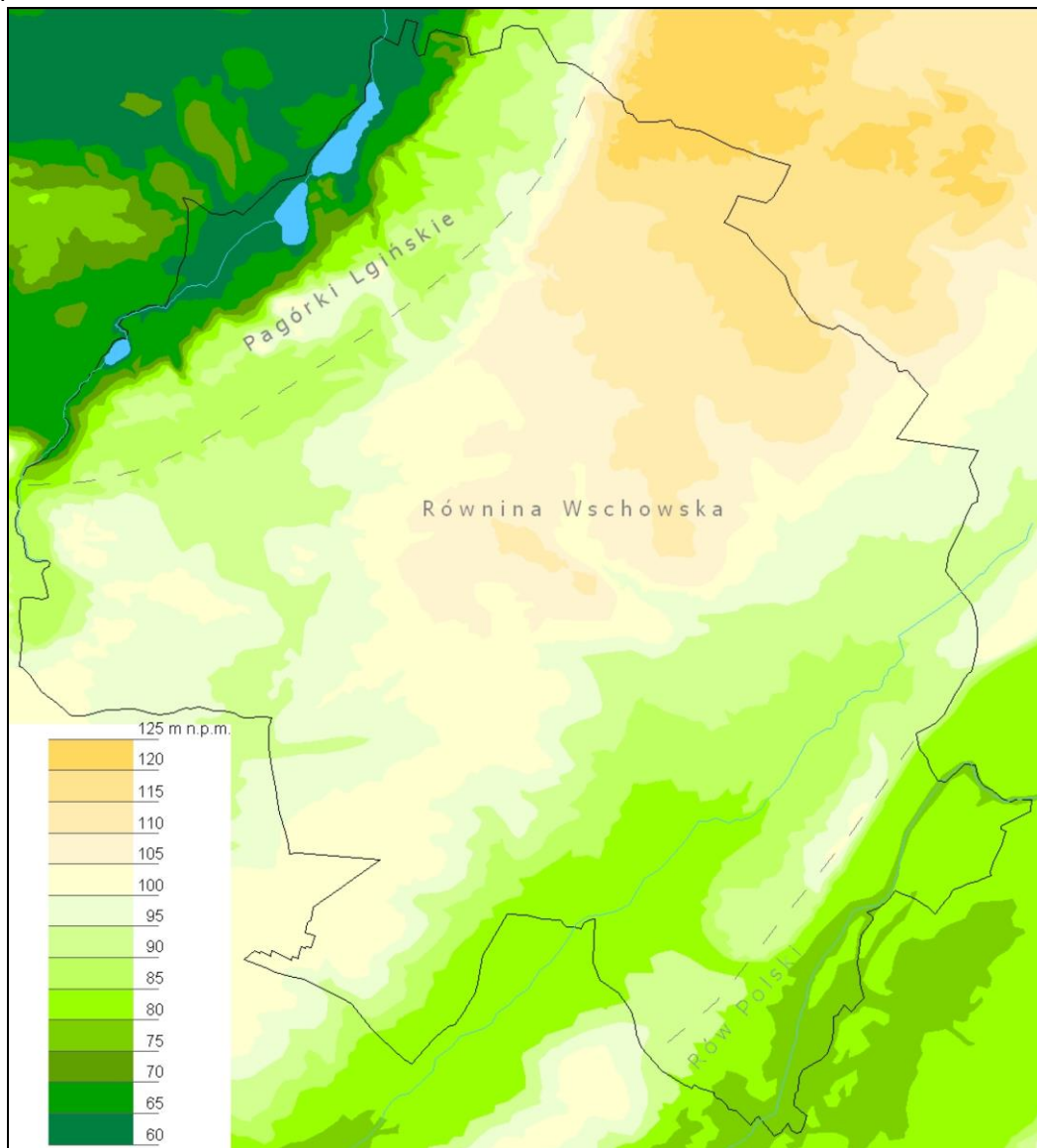
## 2. Uwarunkowania środowiskowe

### 2.1. Położenie fizyczno - geograficzne Ukształtowanie i morfologia terenu

Według fizyczno – geograficznej regionalizacji Polski J. Kondrackiego obszar miasta i gminy Wschowa położony jest na pograniczu dwóch makroregionów: Niziny Południow Wielkopolskiej i Pojezierza Leszczyńskiego. 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, a z Pojezierza Leszczyńskiego – mezoregion Pojezierze Sławskie.

### 2.2. Ukształtowanie terenu i budowa geologiczna

Według podziału geomorfologicznego Niziny Wielkopolskiej (B. Krygowski, 1956) Gmina Wschowa leży na Wysoczyźnie Leszczyńskiej, w granicach trzech subregionów: Pagórki Lgińskie, Równina Wschowska i Rów Polski.



*Źródło: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Wschowa, adplan*

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 spływom 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 stadiem 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). Pomiędzy obiema, biegnącymi względem siebie równolegle dolinami, zachował się „międzyrzecki” płat równiny morenowej zbudowany głównie z glin zwałowych. Dna dolin wypełniają natomiast utwory rzeczne wieku holoceniowego (terasa zalewowa) oraz plejstoceniowego (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 najniższym terenem w gminie (najniższy punkt osiąga rzędną 78,8 m n.p.m.). Jedynie 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 jeziorna). Jeziora te, wraz z otaczającymi terenami wzgórz i rozległymi kompleksami leśnymi, stanowią o najwyższych walorach krajobrazowych tej części gminy.

Miąższość 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 rynny erozyjnej jeziora Lgiń Duży. Wiąże się to z dużymi deniwelacjami w rzeźbie podczwartorzędowej, miejscami ukształtowanej zaburzeniami glaciektonicznymi oraz występowaniem w stropowej części trzeciorzędu obniżeń erozyjnych. W rejonie Siednicy utwory trzeciorzędowe – ility poznańskie (plioceniowe osady jeziorne), wychodzą na powierzchnię i w przeszłości były tam eksploatowane (obecnie zarośnięte wyrobisko). Trzeciorzęd budują środkowioceńskie piaski mułkowate i pylaste z pokładami węgla brunatnych (tzw. „warstwy ścinawskie”) oraz z wkładami ilów i mułków (warstwy pawłowickie). Niższa część warstwy trzeciorzędowej zbudowana jest z oligoceniowych 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).

### 2.3. Surowce mineralne

- Spośród dotychczas udokumentowanych na terenie gminy złóż surowców naturalnych wyróżnić można:
- kruszywa naturalne – w rejonie Dębowej Łęki, Hetmanic, Lginia, Nowej Wsi, Osowej Sieni, Siednicy i Tylewic,
  - torfy ze złoża torfów „Olbrachcice - Cieniawy” – nie eksploatowanego ze względu na niską jakość surowca i niedogodne położenie. Przy okazji zakładania stawów rybnych prowadzone było wydobycie torfu przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w Lginie. Istnieje złożo torfu „Lgiń II” i „Lgiń VI”,

Ochrona złóż surowcowych może ograniczyć na tym obszarze inwestycje niezwiązane z przyszłą eksploatacją tych zasobów. Rozwój działalności gospodarczej w oparciu o wzrost eksploatacji

surowców mineralnych wiąże się z silną ingerencją i degradacją walorów przyrodniczo-krajobrazowych środowiska w tym rejonie.

Tabela.1. Udokumentowane złoża kopalin na terenie Gminy Wschowa.

L.p.	Nazwa złoża	Położenie	Kopalina	Podtyp kopaliny	Zagospodarowanie złoża
1.	Dębowa Łęka	Dębowa Łęka	Kruszywa naturalne	Piasek ze żwirem	złoże rozpoznane szczegółowo
2.	Dębowa Łęka I	Dębowa Łęka	Kruszywa naturalne	Piasek ze żwirem	złoże rozpoznane szczegółowo
3.	Hetmanice II	Hetmanice dz. 102/1	Kruszywa naturalne	Piasek	złoże rozpoznane szczegółowo
4.	Hetmanice SO	Hetmanice dz. 163/4	Kruszywa naturalne	Piasek	złoże rozpoznane szczegółowo
5.	Hetmanice WJ	Hetmanice część dz. nr 162/2	Kruszywa naturalne	Piasek	złoże rozpoznane szczegółowo
6.	Lgiń II	Lgiń	Torfy	Torfy	złoże rozpoznane szczegółowo
7.	Lgiń VI	Lgiń	Torfy	Torfy	eksploatacja złoża zaniechana
8.	Lgiń VII	Lgiń	Kruszywa naturalne	Piasek	złoże zagospodarowane
9.	Nowa Wieś	Nowa Wieś dz. nr 10/2, 10/3	Kruszywa naturalne	Piasek ze żwirem	złoże rozpoznane szczegółowo
10.	Nowa Wieś 1	Nowa Wieś	Kruszywa naturalne	Piasek	złoże rozpoznane szczegółowo
11.	Nowa Wieś I	Nowa Wieś dz. nr 80/4	Kruszywa naturalne	Piasek	złoże zagospodarowane
12.	Nowe Drzewce	Nowe Drzewce dz. Nr 3229/1, 3228	Piasek ze żwirem	Piasek ze żwirem	złoże rozpoznane szczegółowo (w niewielkiej części na terenie gminy Wschowa)
13.	Osowa Sień VIII	Osowa Sień dz nr 519, 520	Kruszywa naturalne	Piasek	złoże rozpoznane szczegółowo
14.	Osowa Sień IX	Osowa Sień dz nr 214, 215	Kruszywa naturalne	Piasek	złoże rozpoznane szczegółowo
15.	Osowa Sień X	Osowa Sień dz nr 213	Kruszywa naturalne	Piasek	złoże rozpoznane szczegółowo
16.	Osowa Sień XI	Osowa Sień dz nr 209, 210, 211/1, 211/2	Kruszywa naturalne	Piasek	złoże rozpoznane szczegółowo
17.	Osowa Sień XII	Osowa Sień dz nr 205, 206, 207/1	Kruszywa naturalne	Piasek	złoże rozpoznane szczegółowo
18.	Siedlnica I	Siedlnica dz. nr 52	Kruszywa naturalne	Piasek	złoże rozpoznane szczegółowo
19.	Tylewice	Tylewice dz nr 193, 194	Kruszywa naturalne	Piasek	złoże zagospodarowane
20.	Tylewice I	Tylewice dz. nr 35	Kruszywa naturalne	Piasek	złoże rozpoznane szczegółowo
21.	Tylewice II	Tylewice dz. nr 222/3	Kruszywa naturalne	Piasek	złoże rozpoznane szczegółowo

Źródło: „Midas”



Tabela.2. Aktualne tereny górnicze na terenie Gminy Wschowa.

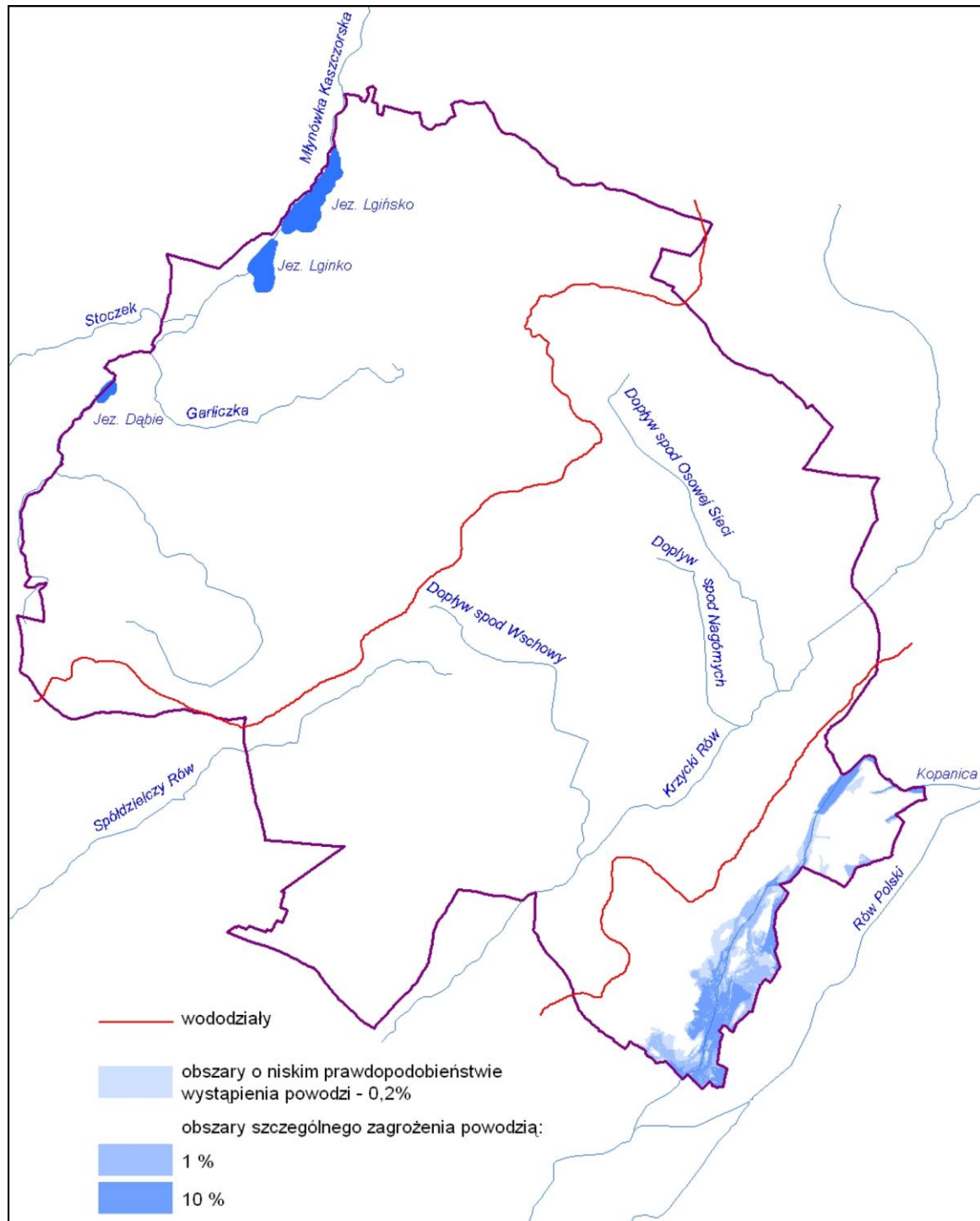
L.p.	Nazwa terenu górniczego	Złoże	Kopalina	Decyzja	Wydawca
1.	Dębowa Łęka	Dębowa Łęka	Kruszywa naturalne	Z1:SOB-6522/1/2012	Starosta Powiatowy - pow. Wschowa
2.	Nowa Wieś 1	Nowa Wieś 1	Kruszywa naturalne	Z1:DW.III.7422.44.2014	Marszałek Województwa Lubuskiego
3.	Nowa Wieś I	Nowa Wieś I	Kruszywa naturalne	Z1:SOB 7513/2/2010/2011	Starosta Powiatowy - pow. Wschowa
4.	Osowa Sień X	Osowa Sień	Kruszywa naturalne	Z1.SOB6528.4.2017	Starosta Powiatowy - pow. Wschowa
5.	Tylewice	Tylewice	Kruszywa naturalne	Z1:SOB-7513/1/01/2010	Starosta Powiatowy - pow. Wschowa
6.	Osowa Sień XII	Osowa Sień	Kruszywa naturalne	DW.III.7427.45.2017	Marszałek Województwa Lubuskiego

Źródło: „Midas”

#### 2.4. Wody powierzchniowe i wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

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

Wśród wód stojących wyróżnić można trzy jeziora – Lgiń Duży (Lgińskie), Lgiń Mały i Dąbie. Największe z nich - jezioro Lgińskie (typ rybacki – leszczowy) wykorzystywane jest przez gospodarkę rybacką oraz rekreację (kąpielisko, sporty wodne).



*Źródło: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Wschowa, adplan*

W południowo - wschodniej części gminy, wzdłuż Kanału Kopanica i Rowu Polskiego występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które jednak nie obejmują terenów zurbanizowanych.

## 2.5. Wody podziemne

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 zawieszane 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.

W zasięgu gminy występują Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP), które podlegają szczególnej ochronie jakościowej i ilościowej. Są to:

- **GZWP nr 304 - Zbiornik międzymorenowy Przemęt** – w północno-wschodniej części gminy. Jest to zbiornik czwartorzędowy, o charakterze porowym, posiadający status wysokiej ochrony,
- **GZWP nr 306 - Zbiornik Wschowa** – większa część gminy. Jest to zbiornik czwartorzędowy, o charakterze porowym, posiadający status najwyższej ochrony.

## 2.6. Klimat

Zgodnie z podziałem rolniczo - klimatycznym Polski R. Gumińskiego, gmina Wschowa należy do dzielnicy środkowej. Podstawowe parametry charakteryzujące klimat regionalny przedstawiają się następująco:

- temperatura:
  - średnia temperatura roczna: 8,0 °C,
  - średnia temperatura stycznia: – 1,5 °C,
  - średnia temperatura lipca: 18,0 °C,
- opady:
  - suma roczna opadów: 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 natomiast dodatni: +60 mm,
- wiatry:
  - dominuje kierunek wiatru zachodni i południowo-zachodni,
  - średnia roczna prędkość wiatru wynosi 3,0-3,5 m/s,
  - udział prędkości energetycznych (≥ 4,0-15,0 m/s) osiąga powyżej 40% obserwacji,
  - udział ciszy – poniżej 11%,
- usłonecznienie:
  - roczna suma usłonecznienia wynosi około 1650 godzin,
  - na półrocze ciepłe przypada około 1150 godzin słonecznych, a na półrocze chłodne (głównie z powodu krótkiego dnia, a także wyższego stopnia zachmurzenia) – tylko 425 godzin,
  - najbardziej słonecznym miesiącem w roku jest czerwiec, na który przypada średnio 254 h słonecznych,
  - usłonecznienie, jak na warunki w skali kraju, jest więc względnie wysokie,
- okres wegetacyjny trwa 220 - 230 dni i jest najdłuższy w Polsce.

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.

## 2.7. Gleby

Przestrzenne rozmieszczenie typów i gatunków gleb ma ścisły związek z rozmieszczeniem przestrzennym skał macierzystych. 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 piaszkowe 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.

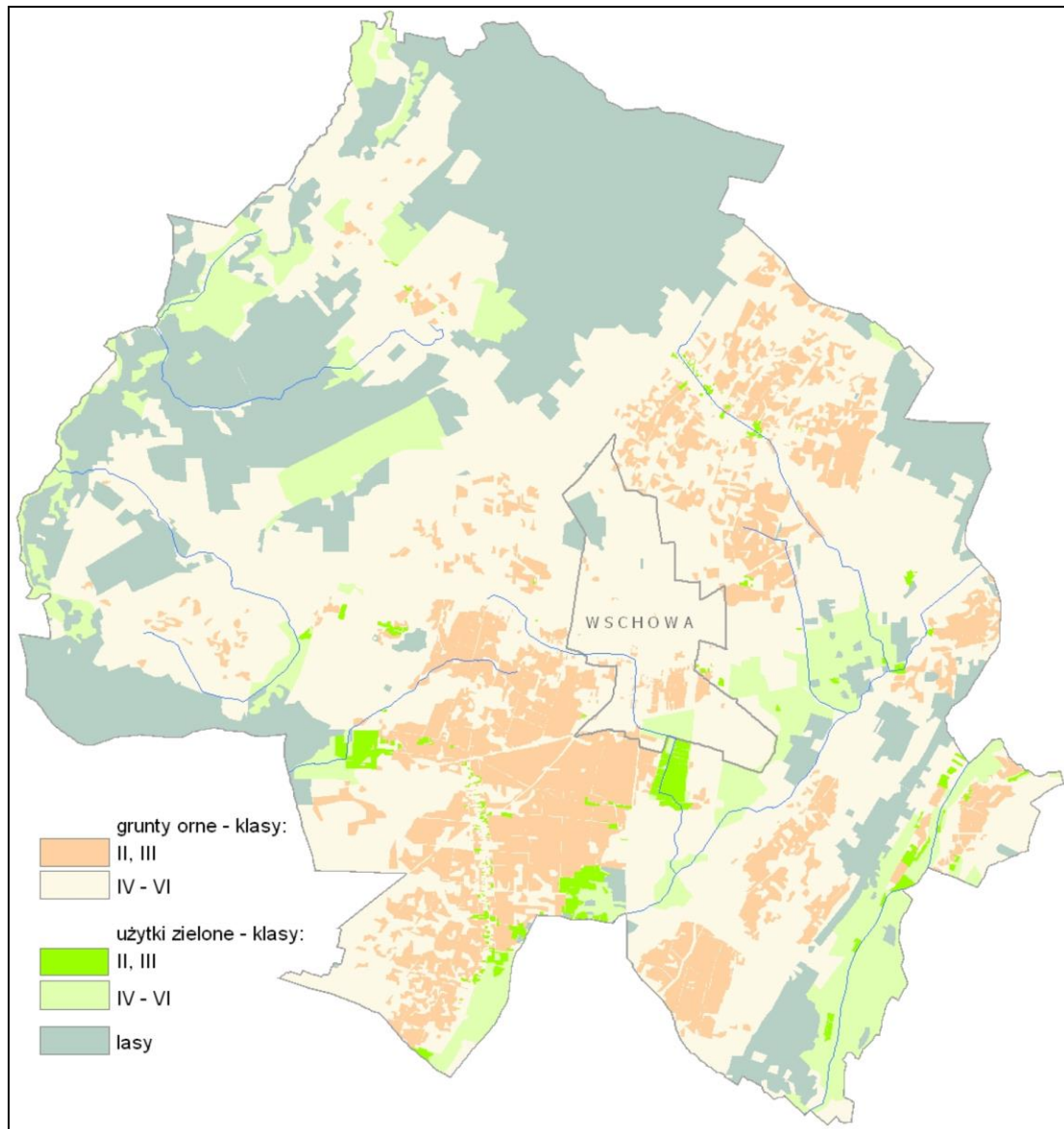
Dno doliny Krzyckiego Rowu zajmują w przewadze czarne ziemie na piaskach gliniastych lekkich. Na wschód od Wschowy dno tej doliny zajmuje rozległy płat gleb murszowo-mineralnych. W dnie doliny Kanału Kopanica w większym stopniu zaznacza się dominacja gleb murszowo-mineralnych, przy występowaniu także 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 międzyrzecza Krzyckiego Rowu i Kanału Kopanica. Jest to w przewadze kompleks pszenicy dobrej, z enklawami pszenicy bardzo dobrej (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.

Pod względem klasyfikacji bonitacyjnej gruntów można zauważyć, że na wysoczyźnie zbudowanej z glin zwałowych wytworzyły się gleby dobre II i III klasy stanowiące na terenie gminy 26,5% gruntów ornych. Nie tworzą one zwartych kompleksów lecz występują w mozaice z glebami słabszymi głównie klas IV. Grunty słabe V i VI klasy wytworzyły się na utworach piaszczystych rozległych powierzchni sandrowych. Tereny te głównie porastają lasy. Lasy i grunty leśne stanowią 28,6%. Wśród użytków zielonych II i III klasa stanowi 17,6%. Ich występowanie związane jest z czarnymi ziemiami w dolinach rzek. Użytki zielone słabsze związane są z glebami murszowatymi wytworzonymi w większości z piasków luźnych lub słabo gliniastych pochodzenia aluwialnego lub fluwioglacjalnego.



Źródło: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Wschowa, adplan

## 2.8. Świat roślinny

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*.

## 2.9. Ochrona przyrody i krajobrazu

Do podstawowych form ochrony przyrody w Polsce należy tworzenie rezerwatów przyrody, parków narodowych, parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu. Coraz większe znaczenie mają także użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne oraz zespoły przyrodniczo – krajobrazowe. Formami ochrony indywidualnej są: gatunkowa ochrona roślin i zwierząt oraz pomniki przyrody w rodzaju: pojedynczych drzew, alei, głazów narzutowych, skałek itp. Wśród form ochrony na obszarze Gminy Wschowa ustanowiono:

- **Obszar Natura 2000 „Pojezierze Sławskie”** (kod obszaru: **PLB300011**), którego ogólna powierzchnia wynosi 39 144,8 ha. Obszar leży na Pojezierzu Sławskim i stanowi mozaikę jezior (około 6 % powierzchni), wyspowo położonych pól uprawnych (54 %) i dużych kompleksów leśnych (40 %). Występuje duże bogactwo form rzeźby polodowcowej. 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.
- **Obszar Natura 2000 „Ostoja Przemęcka”** (kod obszaru: **PLH30\_17**), którego ogólna powierzchnia wynosi 1200,4 ha. W jego części północnej i wschodniej dominują jeziora i lasy gospodarcze, zaś w środkowo-południowej- tereny rolnicze, z gęstą siecią osadniczą. Ostoja Przemęcka chroni 12 zróżnicowanych pod względem troficznym jezior. Ważnymi siedliskami obszaru są: kwaśne dąbrowy, lasy łęgowe, grądy i ekstensywnie użytkowane łąki. Ostoja ma również bardzo duże znaczenie w skali ponadregionalnej dla zachowania licznych populacji gatunków, m. in.: jelonka rogacza, czerwończyka nieparka, selera błotnego. W ekosystemach wodnych ostoi odnotowano aż 12 gatunków zagrożonych ramienic, w tym 3 z nich podlegają ochronie prawnej.
- **Przemęcki Park Krajobrazowy** - o powierzchni 21 450,00 ha, z czego 2 000,00 ha na terenie gminy Wschowa. Park Krajobrazowy został powołany w celu:
  - ochrony i zachowania interesujących fragmentów krajobrazu polodowcowego, populacji rzadkich i chronionych gatunków grzybów, roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, torfowisk i innych środowisk wilgotnych oraz bagiennych,
  - zachowania naturalnych ekosystemów wodnych,
  - utrzymania walorów kulturowych,
  - utrzymania struktury przestrzennej terenów z uwzględnieniem swoistych cech miejscowego krajobrazu rolniczego.
- **Obszar Chronionego Krajobrazu „20 Pojezierze Sławsko – Przemęckie”** - obszar o powierzchni 16 737 ha, z czego 3 736 ha na terenie gminy Wschowa. Podstawą prawną powołania obszaru jest Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,
- **6 pomników przyrody** - głównie pojedyncze drzewa oraz skupienia drzew.

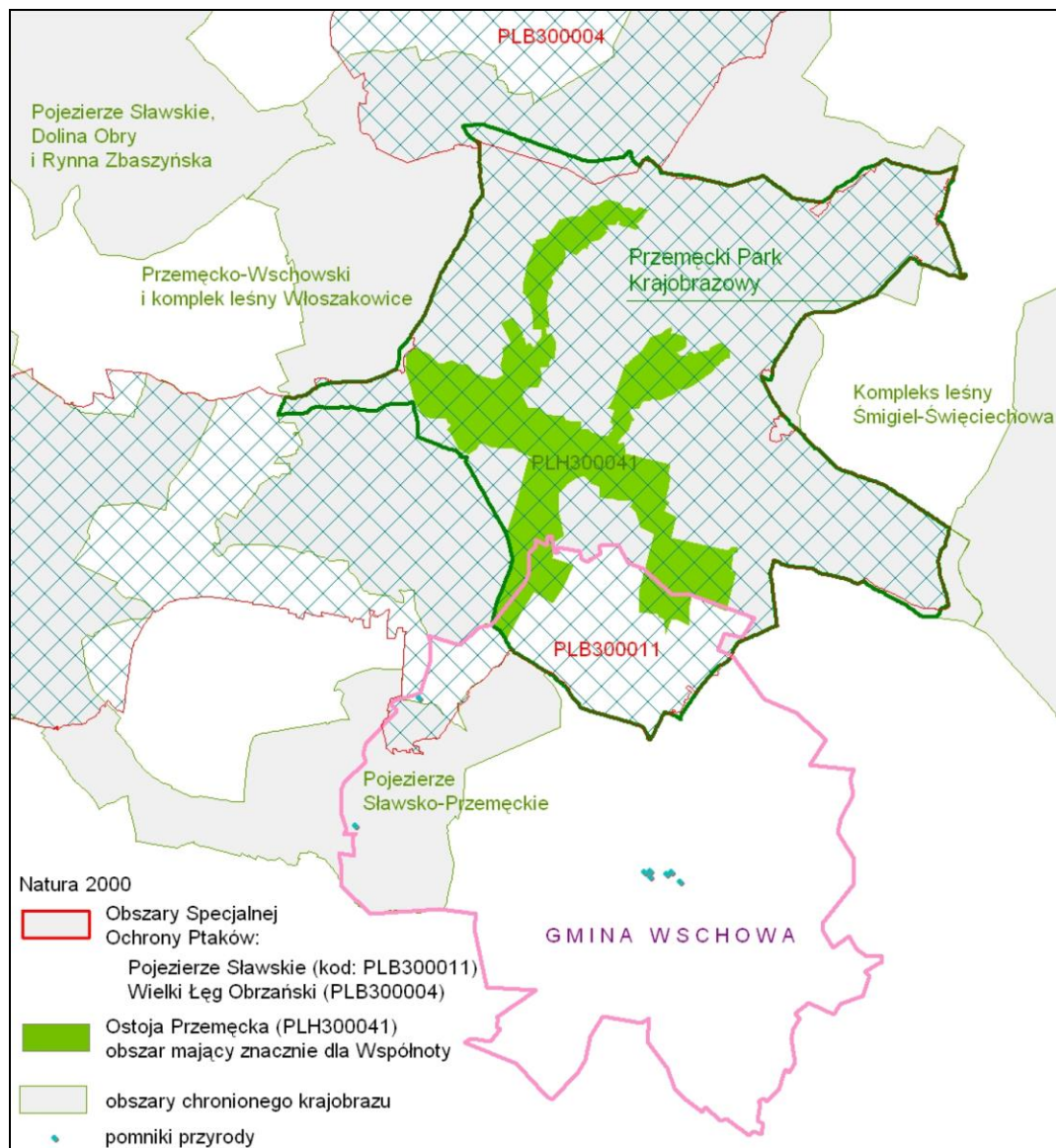
Tabela 3. Pomniki przyrody na terenie Gminy Wschowa

Lp.	Miejscowość	Opis pomnika przyrody	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wys. [m]	Opis lokalizacji	Obowiązująca podstawa prawna wraz z oznaczeniem miejsca ogłoszenia aktu prawnego
1.	Wygnańczyce	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	400	22	Pszczółkowo, przy drodze	R.W.L Nr 46 z 19 maja 2006 r. (Dz.U.Woj.Lub. Nr 38 poz. 846 z dn. 5.06.2006 r.)
2.	Wschowa	Skupienie drzew 3 Dęby szypułkowe <i>Quercus robur</i>	530; 630; 463	15; 17; 18	dwa Dęby rosą przy ul. Obrońców Warszawy, jeden przy ul. Aleja Dębów.	R.W.L Nr 46 z 19 maja 2006 r. (Dz.U.Woj.Lub. Nr 38 poz. 846 z dn. 5.06.2006 r.)
3.	Wschowa	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	507	15	przy ul. Garbarskiej	R.W.L Nr 46 z 19 maja 2006 r. (Dz.U.Woj.Lub. Nr 38 poz. 846 z dn. 5.06.2006 r.)
4.	Wschowa	Wiąz szypułkowy <i>Ulmus laevis</i>	450	20	w parku miejskim przy ul. Ks. Józefa Rogalińskiego	R.W.L Nr 43 z 19 maja 2006 r. (Dz.U.Woj.Lub. Nr 38 poz. 843 z dn. 5.06.2006 r.)



5.	Wschowa	Platan klonolistny <i>Platanus acerifolia</i>	360	19	w parku miejskim przy ul. Ks. Józefa Rogalińskiego	R.W.L Nr 43 z 19 maja 2006 r. (Dz.U.Woj.Lub. Nr 38 poz. 843 z dn. 5.06.2006 r.)
6.	Wygnańczyce	Jałowiec pospolity <i>Juniperus communis</i>	80	10	N-ctwo Włoszakowice, obr. leśny Wschowa, L-ctwo Mały Bór, oddz. 113 f.	R.W.L Nr 43 z 19 maja 2006 r. (Dz.U.Woj.Lub. Nr 38 poz. 843 z dn. 5.06.2006 r.)

Źródło: BIP Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska



Źródło: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Wschowa, adplan

Ponadto prawnej ochronie podlega wiele gatunków roślin i zwierząt. Celem ochrony gatunkowej jest zabezpieczenie dziko występujących gatunków roślin i zwierząt, zwłaszcza rzadkich lub zagrożonych wyginięciem oraz zachowanie różnorodności gatunkowej i genetycznej. Ochrona gatunkowa roślin obejmuje gatunki poddane ochronie ścisłej (całkowitej) oraz ochronie częściowej. W odniesieniu do dziko występujących roślin poddanych ochronie ścisłej zabrania się ich niszczenia, zrywania, ścinania, pozyskiwania i wrywania z naturalnych stanowisk oraz ich zbywania, nabywania, przenoszenia lub wywożenia za granicę.

Ochrona gatunkowa zwierząt obejmuje bardzo liczne gatunki zwierząt, które występują w stanie dzikim, a są zagrożone wyginięciem lub są rzadko spotykane. W stosunku do gatunków chronionych zabrania się m.in. umyślnego ich zabijania, ploszenia, chwytania, przetrzymywania i preparowania, niszczenia ich gniazd, nor, legowisk, filmowania i fotografowania w miejscach rozrodu. Dla niektórych skrajnie rzadkich gatunków, dodatkową ochrona otacza się miejsca ich rozrodu i stałego przebywania, wyznaczając w tym celu strefy ochrony ścisłej i częściowej. Ochronie podlegają również mrowiska w lasach.

### 3. Uwarunkowania wynikające z przeznaczenia i zagospodarowania przestrzennego oraz stanu ładu przestrzennego

#### 3.1. Sieć osadnicza

Sieć osadniczą gminy tworzy miasto Wschowa oraz 21 miejscowości wiejskich położonych w 15 sołectwach i 6 przysiółków. Potencjał ludnościowy jest mocno zróżnicowany – od 170 osób do około 1,1 tys. mieszkańców. Tym samym zróżnicowany jest poziom wyposażenia ich w podstawowe usługi. Miasto Wschowa jest ponadlokalnym ośrodkiem usługowo-przemysłowym, gdzie skoncentrowane są usługi, handel oraz działalność przemysłowa. Miasto Wschowa jest 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. Miasto pełni funkcję ośrodka administracyjnego, kulturalnego, oświatowego (szkolnictwo ponadpodstawowe i ponadgimnazjalne) oraz opieki zdrowotnej (szpital, przychodnie, gabinety specjalistyczne i apteki).

#### 3.2. Struktura użytkowania gruntów

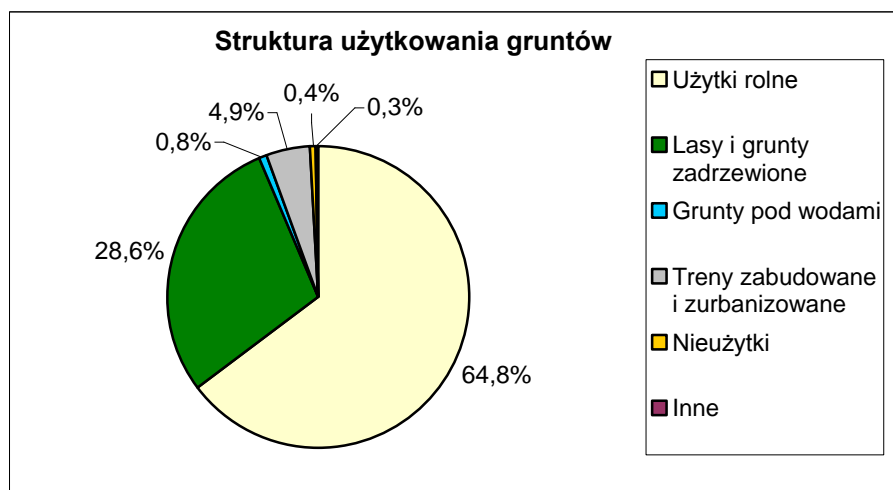
Według geodezyjnego wykazu gruntów użytki rolne w gminie stanowią ponad 64,8% jej ogólnej powierzchni; lasy, grunty leśne i zadrzewione 28,6%, a ponad 6,5% pozostałe grunty i nieużytki - w tym tereny zurbanizowane około 5% ogólnej powierzchni. Spośród gruntów zabudowanych i zurbanizowanych ponad 67,2% stanowią tereny komunikacyjne. W ostatnich kilku latach struktura użytkowania nie uległa zasadniczym zmianom. Obserwuje się powolny spadek udziału gruntów rolnych na rzecz gruntów zurbanizowanych – jego roczne tempo było jednak niewielkie, rzędu 0,3%.

Tabela 4. Struktura użytkowania gruntów w gminie Wschowa (stan na styczeń 2016 r.)

Lp.	Rodzaj użytku	Miasto		Wieś		Razem	
		ha	%	ha	%	ha	%
<b>1.</b>	<b>Użytki rolne</b>	<b>534</b>	<b>57,73</b>	<b>12235</b>	<b>65,20</b>	<b>12769</b>	<b>64,85</b>
1.1.	grunty orne	441	82,58	10027	81,95	10468	81,98
1.2.	sady	2	0,37	30	0,25	32	0,25
1.3.	łąki trwałe	35	6,55	1429	11,68	1464	11,47
1.4.	pastwiska trwałe	11	2,06	319	2,61	330	2,58
1.5.	grunty rolne zabudowane	40	7,49	322	2,63	362	2,83
1.6.	grunty pod stawami	2	0,37	31	0,25	33	0,26
1.7.	rowy	3	0,56	77	0,63	80	0,63
<b>2.</b>	<b>Grunty leśne oraz zadrzewione</b>	<b>61</b>	<b>6,59</b>	<b>5576</b>	<b>29,71</b>	<b>5637</b>	<b>28,63</b>
2.1.	lasy	58	95,08	5544	99,43	5602	99,38
2.2.	grunty zadrzewione i zakrzewione	3	4,92	32	0,57	35	0,62
<b>3.</b>	<b>Grunty zabudowane i zurbanizowane</b>	<b>327</b>	<b>35,35</b>	<b>647</b>	<b>3,45</b>	<b>974</b>	<b>4,95</b>
3.1.	tereny mieszkaniowe	91	27,83	32	4,95	123	12,63
3.2.	tereny przemysłowe	55	16,82	6	0,93	61	6,26
3.3.	inne tereny zabudowane	62	18,96	23	3,55	85	8,73
3.4.	zurbanizowane tereny niezabudowane	5	1,53	2	0,31	7	0,72
3.5.	tereny rekreacyjne i wypoczynkowe	9	2,75	27	4,17	36	3,70
3.6.	tereny komunikacyjne	105	32,11	550	85,01	655	67,25
3.6.1.	drogi	83	79,05	495	90,00	578	88,24
3.6.2.	tereny kolejowe	21	20,00	55	10,00	76	11,60
3.6.3.	inne tereny komunikacyjne	1	0,95	0	0,00	1	0,15
3.7.	użytki kopalne	0	0,00	7	1,08	7	0,72
<b>4.</b>	<b>Grunty pod wodami</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>165</b>	<b>0,88</b>	<b>165</b>	<b>0,84</b>
4.1.	powierzchniowymi płynącymi	0	0,00	154	93,33	154	93,33
4.2.	powierzchniowymi stojącymi	0	0,00	11	6,67	11	6,67
<b>5.</b>	<b>Nieużytki</b>	<b>3</b>	<b>0,32</b>	<b>83</b>	<b>0,44</b>	<b>86</b>	<b>0,44</b>
<b>6.</b>	<b>Tereny różne</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>60</b>	<b>0,32</b>	<b>60</b>	<b>0,30</b>
	<b>Powierzchnia ogólna gruntów</b>	<b>925</b>	<b>100,00</b>	<b>18766</b>	<b>100,00</b>	<b>19691</b>	<b>100,00</b>

\* dane Starostwa Powiatowego we Wschowie





### 3.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Pod względem funkcjonalno - przestrzennym Gmina Wschowa charakteryzuje się przeważającym udziałem rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Użytki rolne zajmują prawie 65% powierzchni gminy. Naczelną rolę przy kształtowaniu systemu osadniczego gminy miał układ komunikacyjny, na podstawie którego nastąpił rozwój osadnictwa w gminie. Głównym jego szkieletem jest układ dróg krajowych i wojewódzkich, który uzupełniają drogi powiatowe.

Głównym ośrodkiem i najważniejszym elementem struktury przestrzennej gminy jest miasto Wschowa, położone w centralnym gminie.

Sieć osadnicza gminy skupiona jest głównie przy ciągach komunikacyjnych w postaci pasm, ciągów zabudowy, w formie tzw. ulicówek. Skutkiem takiego typu zagospodarowania przestrzeni jest brak wyraźnych granic pomiędzy miejscowościami. Rozciąganie zabudowy przy głównych ciągach komunikacyjnych wpływa niekorzystnie na jakość przestrzeni i uniemożliwia wyodrębnienie centrów miejscowości. Formy tej zabudowy mają wielowiekową tradycję i są charakterystyczne dla gminy Wschowa.

Częstym zjawiskiem jest lokalizowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej.

Wraz ze zmieniającą się strukturą zatrudnienia w gminie, stopniowo zmniejsza się liczba osób zatrudnionych w rolnictwie, a co za tym idzie powierzchnia gruntów rolnych użytkowanych rolniczo.

Ponadto w ostatnich latach zaznaczył się wyraźny wzrost zainteresowania nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę przez osoby zamieszkujące większe ośrodki miejskie. Utworzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową pozwoli zaspokoić rosnące zapotrzebowanie. Głównym celem przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy powinno być racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Rozwój powinien się ściśle wiązać z rozwojem układu komunikacyjnego, dostępnością do mediów oraz potencjałem demograficznym gminy. W pierwszej kolejności należy dążyć do uzupełniania i uporządkowania struktury istniejącej zabudowy, a dopiero po odpowiednim wypełnieniu tej przestrzeni przystępować do zagospodarowania terenów niezainwestowanych. Przyjęte rozwiązania powinny zapewniać ochronę ładu przestrzennego, zachować harmonię przestrzenną oraz odpowiednią skalę i proporcje zabudowy. Nie można zapominać o wyposażeniu nowych obszarów w niezbędną infrastrukturę techniczną podnoszącą jakość życia mieszkańców.

Wyraźnie wyodrębnionym przestrzennie elementem są lasy. Większe kompleksy położone na zachodzie i północy gminy i pełnią rolę zarówno produkcyjną, jak i ekologiczną. Pozytywny wpływ lasu na środowisko przejawia się przede wszystkim w kształtowaniu i ochronie gleb i powietrza, stabilizującym oddziaływaniu na środowisko przyrodnicze, czyli wpływem na obieg wody, opady, wiatry, temperaturę, mikroklimat, erozję gleb. Równie istotne jest oddziaływanie na jakość naszego życia (jakość powietrza, czystość wód powierzchniowych, wypoczynek, turystykę, wartości estetyczne, krajobrazowe, kulturalne).

### 3.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Struktura władania gruntami w gminie jest zrównoważona – do sektora prywatnego i sektora publicznego, zarówno w mieście jak i na obszarze wiejskim gminy należy połowa ogółu gruntów. Udział gruntów gminnych istotny jest na terenie miasta, stanowi on około 31,5% ogółu.

Tabela 5. Struktura własności gruntów

Forma własności	Miasto		Wieś		Razem	
	ha	%	ha	%	ha	%
<b>Grunty państwowe</b>	<b>139</b>	<b>15,03</b>	<b>8695</b>	<b>46,33</b>	<b>8834</b>	<b>44,86</b>
<b>Grunty JST</b>	<b>330</b>	<b>35,68</b>	<b>668</b>	<b>3,56</b>	<b>998</b>	<b>5,07</b>
- w tym gminne	291	31,46	545	2,90	836	4,25
<b>Grunty prywatne</b>	<b>442</b>	<b>47,78</b>	<b>9174</b>	<b>48,89</b>	<b>9616</b>	<b>48,83</b>
- w tym osób fizycznych	353	38,16	8908	47,47	9261	47,03
<b>Pozostałe grunty</b>	<b>14</b>	<b>1,51</b>	<b>229</b>	<b>1,22</b>	<b>243</b>	<b>1,23</b>
<b>Razem</b>	<b>925</b>	<b>100,00</b>	<b>18766</b>	<b>100,00</b>	<b>19691</b>	<b>100,00</b>
<b>Grunty sektora publicznego</b>	<b>469</b>	<b>50,70</b>	<b>9363</b>	<b>49,89</b>	<b>9832</b>	<b>49,93</b>
- w tym gminne	291	31,46	545	2,90	836	4,25
<b>Grunty sektora prywatnego</b>	<b>456</b>	<b>49,30</b>	<b>9403</b>	<b>50,11</b>	<b>9859</b>	<b>50,07</b>
- w tym osób fizycznych	353	38,16	8908	47,47	9261	47,03
<b>Razem</b>	<b>925</b>	<b>100,00</b>	<b>18766</b>	<b>100,00</b>	<b>19691</b>	<b>100,00</b>

*Źródło: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Wschowa, adplan*

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.

### 4. Uwarunkowania historyczno-kulturowe

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.

We Wschowie zachowały się kompleksy trzech układów planistycznych – ośrodka średniowiecznego i dwóch założen (z 1633 i 1683 roku) w postaci tzw. Nowych Miast, będących niegdyś niezależnymi prawnie jednostkami osadniczymi. Obecnie wszystkie człony tworzą zwarty organizm scalony powstałymi w XVIII wieku przedmieściami średniowiecznego trzonu. Cała przestrzeń wypełniona jest stylową zabudową z okresu XVI-XIX wieku, a wśród niej znajdują się znakomite zabytki architektury w postaci m.in.: kościoła parafialnego, zespołu klasztorного franciszkanów, szkoły ewangelickiej (1607 r.) i ratusza.

**Wykaz obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków na terenie miasta i gminy Wschowa zawiera załącznik A niniejszego studium.** Zasób ten podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, a zmiany te nie powodują zmian ustaleń opracowania.

**Wykaz obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wyznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanych na terenie gminy Wschowa zawiera załącznik B niniejszego studium.** Zasób ten podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, a zmiany te nie powodują zmian ustaleń opracowania.

**Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie miasta i gminy Wschowa zawiera załącznik C niniejszego studium.** Zasób ten podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji. Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych - zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowoodkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych.

## 5. Uwarunkowania społeczno - ekonomiczne

### 5.1. Demografia

Liczba ludności gminy w ciągu ostatnich dwudziestu lat (1995-2014) podlegała niewielkim wahaniom z lekką tendencją spadkową. W mieście odnotowano stały spadek ludności, który w 2014 r. w stosunku do 1995 r. wyniósł około 4%. Natomiast na obszarze wiejskim gminy odnotowano stały wzrost populacji, który w analogicznym okresie wyniósł ponad 4%.

**Tabela 6. Liczba ludności**

Lata	1995	2000	2005	2010	2014	2016
<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Liczba ludności</b>					
miasto	14835	14501	14600	14389	14265	14069
wieś	7097	7078	7127	7120	7411	7456
gmina	21932	21579	21727	21509	21676	21525

*Źródło: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Wschowa, adplan*

Na przestrzeni tego okresu w zasadzie nie zmieniły się relacje pomiędzy liczbą kobiet a liczbą mężczyzn; na terenie miasta notuje się istotną przewagą liczby kobiet, natomiast na terenie wsi niewielką przewagą mężczyzn. Wskaźnik feminizacji (liczba kobiet przypadająca na 100 mężczyzn) w odniesieniu do całej gminy wynosił w 2014 r. 104 (108 w mieście i 98 na wsi).

W analizowanych latach, podobnie jak w całym województwie, następował powolny spadek liczby zawieranych małżeństw, szczególnie widoczny od 2009 roku. Łącznie ze zmniejszeniem się wskaźnika dzietności kobiet wywarło to wpływ na spadek liczby urodzeń żywych. Zjawisko to w skali województwa jak i gminy z równym natężeniem obserwowano w mieście jak i na wsi. Przy wyrównanym poziomie liczby zgonów na 1000 ludności wynoszącym średnio około 9‰ również systematycznie malał przyrost naturalny, od 4,4 w 1995 r. do 1,4‰ w 2014 r. (dotyczy całej gminy).

Wpływ na spadek liczby ludności miejskiej w ostatnich latach miał również malejący przyrost naturalny, w kilku latach ujemny przy stosunkowo stałej liczbie zgonów - na poziomie 9-10‰. W odniesieniu do ludności wiejskiej nastąpił również spadek przyrostu naturalnego, lecz jego poziom w 2014 r. wynosił jeszcze około 3,9‰. Mimo tych tendencji spadkowych obserwujemy jeszcze tzw. rozszerzoną reprodukcję ludności. Obliczone w tym celu wskaźniki dynamiki demograficznej dla całej gminy kształtują się powyżej jedności co świadczy nie tylko o kompensowaniu liczby zgonów liczbą urodzeń, ale o pewnej nadwyżce liczby urodzeń. Wskaźnik ten dla gminy jest wyższy od średniego w województwie, który w roku 1995 z poziomu 1,55 spadł do 1,17 w 2014 r. gdy w tym samym czasie w województwie wynosił odpowiednio 1,19 i 1,01.

Na terenie gminy w przekroju miasto – wieś sytuacja ta jest zróżnicowana; na obszarze wiejskim gminy jak i w mieście odnotowano spadek wskaźnika; na wsi z 1,98 do 1,66 natomiast w mieście do poziomu poniżej jedności, a mianowicie z 1,35 do 0,97. Tendencje te przy ujemnym (choć malejącym) saldzie migracji będą prowadzić do systematycznego obniżania się ludności miejskiej gminy.

Zmiany populacji gminy spowodowane czynnikami naturalnymi miały oczywisty wpływ na kształtowanie się struktury wieku ludności w grupach funkcjonalnych. Jest to proces istotny z punktu widzenia kształtowania się zasobów pracy i tworzenia warunków do ich „zagospodarowania” (tworzenie nowych miejsc pracy) przeciwdziałając równocześnie wzrostowi bezrobocia.

Na przestrzeni analizowanego okresu struktura ta zmieniała się na korzyść grupy ludności w wieku produkcyjnym (z 56,6 do 63,5%), głównie na skutek znaczącego spadku grupy ludności w wieku przedprodukcyjnym (z 31,5 do 19,1%). Systematycznie wzrastał udział grupy ludności w wieku poprodukcyjnym (z 12 do 17,4%). Charakterystycznym dla gminy staje się proces starzenia ludności, zarówno na terenie miasta jak i na wsi.

Wskaźniki obciążenia demograficznego, tj. liczba ludności w wieku nieprodukcyjnym w stosunku do liczby ludności w wieku produkcyjnym, na wsi jak i w mieście ulegały poprawie aż do 2009 roku, następnie ich wartości do chwili obecnej zaczęły wzrastać, co oznacza coraz większe obciążenie grupy ludności w wieku produkcyjnym. W 2014 roku wynosiły odpowiednio: 57,9; 56,5; 57,4 (w przekroju miasto, wieś, gmina). W skali województwa wskaźnik ten wynosił średnio 56,8.

Obok naturalnych czynników demograficznych istotny wpływ na sytuację gminy Wschowa w tym zakresie miał ruch wędrownicy ludności, szczególnie w relacjach wewnętrznych: miasto – wieś. Migracje zagraniczne nie miały praktycznie większego znaczenia. Na przestrzeni analizowanego okresu zarówno w mieście jak i na wsi odnotowano ubytek ludności. W sumie z miasta ubyło blisko 700 osób, a ze wsi około 180. Niemalże w każdym roku ww. okresu saldo migracji przyjmowało wartości ujemne. W 2014 roku wynosiło: w mieście -99; na wsi -5. Ubytek ludności wywołany ruchami wędrownymi nie był zrekompensowany przyrostem ludności z przyczyn naturalnych.

Podsumowując - w przeciągu analizowanego okresu ograniczenie zasobowe ludności gminy stanowiły przede wszystkim:

- ujemne saldo migracji, znaczące na terenie miasta;
- malejący wskaźnik przyrostu naturalnego, w mieście w niektórych latach ujemny.

## 5.2. Prognoza demograficzna

W oparciu o dotychczasowe trendy w rozwoju ludności gminy oraz na podstawie prognozy demograficznej GUS na lata 2014-2050 dla Polski (wg województw i powiatów) sporządzono prognozę dla gminy Wschowa na lata 2016-2045, tj. na okres najbliższych trzydziestu lat, w przekroju miasto – wieś – gmina.

Sporządzając prognozę demograficzną wstępnie rozpatrywano dwa warianty, pierwszy „pesymistyczny” w całości oparty na tendencjach wynikających z prognozy demograficznej GUS dla powiatu wschowskiego i drugi „umiarkowany” skorygowany o rzeczywiste dane statystyczne znane chociażby dla roku 2014 oraz dane historyczne i wynikające z nich zależności. Nie można było też nie uwzględnić możliwych skutków nowej polityki rodzinnej państwa, które w okresie konstruowania prognozy GUS nie były znane. Według wariantu „pesymistycznego” liczba ludności gminy w końcowym roku prognozy, tj. w 2045 spadła by do poniżej 20 tys. osiągając niespełna 19, 5 tys. - w tym miasto około 11,7 tys. i wieś około 7,7 tys. Tak drastyczny spadek ludności miejskiej (o ponad 2,5 tys.) wydaje się mało prawdopodobny. Z tych też względów wariant ten został odrzucony.

W wariantcie „umiarkowanym” zakłada się również ogólny spadek liczby ludności w gminie spowodowany zmniejszeniem się ludności w mieście. Przewiduje się, że zasoby ludnościowe gminy (ludność

stale zamieszkała) na końcowy rok prognozy zmniejszą się o około 4%, tym samym liczba ludności może wynieść około 20,9 tys. W mieście liczba ludności może spaść o ponad 8%, tj. o około 1,2 tys. w stosunku do 2016 roku; natomiast liczba ludności wiejskiej może wzrosnąć o około 5%.

Zachodzące zmiany będą skutkiem naturalnych procesów demograficznych oraz ruchów migracyjnych, które pod koniec prognozowanego okresu powinny ulec osłabieniu.

**Tabela 7. Prognoza demograficzna gminy na lata 2016-2045 – ruch naturalny i wędrowkowy ludności**

Miejscowość	2016	2020	2025	2030	2035	2040	2045
Dębowa Łęka	666	675	685	693	697	699	699
Hetmanice	235	238	241	244	245	246	246
Kandlewo	308	313	317	321	323	324	324
Konradowo	818	829	841	851	855	858	859
Lgiń	492	499	506	512	515	516	516
Łęgoń	234	237	240	243	244	245	245
Łysiny	316	320	325	328	330	331	331
Nowa Wieś	267	271	275	278	280	281	281
Olbrachcice	269	273	277	280	282	283	283
Osowa Sień	1137	1153	1170	1183	1190	1193	1194
Przyczyna Dolna	478	485	492	498	501	502	502
Przyczyna Górna	647	656	666	674	677	679	680
Siedlnica	865	877	890	900	905	907	908
Tylewice	549	557	565	571	575	576	577
Wygnańczyce	181	184	187	189	190	190	190
<b>Wschowa</b>	<b>14256</b>	<b>14202</b>	<b>14032</b>	<b>13830</b>	<b>13596</b>	<b>13334</b>	<b>13052</b>
<b>Wieś razem</b>	<b>7462</b>	<b>7566</b>	<b>7677</b>	<b>7765</b>	<b>7808</b>	<b>7829</b>	<b>7837</b>
<b>Gmina ogółem</b>	<b>21718</b>	<b>21768</b>	<b>21709</b>	<b>21595</b>	<b>21404</b>	<b>21163</b>	<b>20889</b>

*Źródło: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Wschowa, adplan*

Tak jak w całym województwie przewiduje się stały spadek liczby osób stanowiących gospodarstwa domowe, zarówno na wsi jak i w mieście. Statystyczne gospodarstwo domowe w końcowym roku prognozy mogą stanowić 2,5 osoby w mieście i 3,26 osoby na obszarze wiejskim.

Mimo przewidywanego ogólnego spadku liczby ludności wzrośnie liczba gospodarstw domowych zarówno w mieście jak i na wsi. Zakłada się, że każde gospodarstwo domowe będzie zajmować samodzielne mieszkanie.

### 5.3. Mieszkalnictwo / Warunki mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe gminy w końcu 2014 roku wynosiły 6967 mieszkań i w stosunku do 1995 roku zwiększyły się o około 15%. Wyższy przyrost w tym okresie odnotowano na terenie wiejskim – ponad 20%, a na terenie miasta jedynie około 13%.

Przyrost zasobów mieszkaniowych następował głównie w budownictwie indywidualnym. W 2014 roku w gminie było 3091 budynków mieszkalnych, z tego nieco ponad 50,1% w mieście. Według danych GUS z 2007 r. - tj. ostatnich dostępnych dotyczących struktury własności zasobów mieszkaniowych, w gminie z ogółu zasobów około 60,8% należało do osób fizycznych; 20,8% do spółdzielni mieszkaniowych; ponad 16,5% to mieszkania gminne oraz 1,9 % do pozostałych podmiotów (w tym zakładów pracy). O takiej strukturze decydowały zasoby mieszkaniowe miasta, bowiem na wsi większość zasobów należało do osób fizycznych (ponad 81%); 12,8% do spółdzielni mieszkaniowych i około 2,4% do gminy.

Obecnie na skutek zmian własnościowych, głównie zbywania mieszkań z zasobów gminnych i spółdzielni mieszkaniowych na rzecz osób fizycznych ta struktura jest inna; np. w 2013 roku zasoby gminy obejmowały 694 mieszkania, z tego 675 w mieście wobec 1107 mieszkań w 2007 r. (w tym 1061 w mieście).

Warunki mieszkaniowe gminy Wschowa, mierzone średnią powierzchnią użytkową mieszkania oraz powierzchnią użytkową mieszkań przypadającą na 1 osobę, są nieco gorsze niż przeciętnie w powiecie, natomiast lepsze niż przeciętnie na terenie województwa.

Na przestrzeni ostatnich dwudziestu lat warunki mieszkaniowe (wskaźniki powierzchniowe) w gminie uległy istotnej poprawie, podniósł się również standard wyposażenia mieszkań.

Przeciętna liczba izb w mieszkaniu w 2014 r. wynosiła 4; na jedno mieszkanie przypadało średnio 3,1 osoby, natomiast jedna osoba miała do dyspozycji przeciętnie 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. W 1995 roku wskaźniki te kształtowały się odpowiednio: 3,7; 3,6; 18,3 m<sup>2</sup>.

Zasoby mieszkaniowe w gminie (dane NSP 2002) charakteryzują się stosunkowo wysokim udziałem zabudowy starej, powstałej przed 1944 r. Na terenach wiejskich ponad 66% mieszkań zostało wybudowanych przed tym rokiem. W połowie wsi sołeckich udział starej zabudowy wynosił ponad 75%, a np. w Hetmanicach sięgał 98%. Korzystniejsza sytuacja pod tym względem była w mieście, w którym zasoby stare stanowiły tylko 42%, bowiem w latach 60-tych, 70-tych i 80-tych ubiegłego wieku w mieście nastąpił rozwój budownictwa, głównie wielorodzinnego.

Obecnie struktura wieku mieszkań w gminie jest nieco inna po uwzględnieniu powstałych po 2002 roku obiektów, przede wszystkim w budownictwie indywidualnym (jednorodzinny).

Udział starej zabudowy mieszkaniowej w gminie spadł do około 44%; do 38,4 w mieście i do 56% na wsi.

Analiza ruchu budowlanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2005–2015 pozwala stwierdzić, że ponad 58% ogółu wydanych pozwoleń na terenie gminy dotyczyło nowych budynków mieszkalnych, a jeśli chodzi o pozwolenia na rozbudowę i przebudowę obiektów budowlanych to budynki mieszkalne obejmowały 55% decyzji. Na terenach wiejskich wielkości te wynoszą odpowiednio 64,2 i 61%.

Średniorocznie wydawanych było około 11 pozwoleń na terenie miasta i 16 pozwoleń na obszarze wiejskim gminy. Stan ten przekładał się bezpośrednio na efekty budownictwa mieszkaniowego w poszczególnych latach. W tym samym okresie średnioroczny przyrost nowych mieszkań oddanych do użytku na terenie miasta wyniósł 20, a na obszarze wiejskim gminy 16 mieszkań.

Z roku na rok poprawiał się także standard budowanych mieszkań. Dotyczy to wyposażenia w instalacje (tylko nieznaczny odsetek mieszkań pozbawiony jest kompletu instalacji) oraz zwiększenia powierzchni użytkowej. Na przestrzeni lat 2008-2014 przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wyniosła około 129 m<sup>2</sup>; na wsi około 139 a w mieście 122 m<sup>2</sup>.

#### 5.4. Oświata

Obecnie w mieście Wschowa działają cztery **przedszkola** niepubliczne (w tym 3 oddziały ze żłobkami).

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 Konradowie, 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.

Zasięg obsługi wiejskich szkół podstawowych jest następujący:

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

W wiejskich szkołach podstawowych na jeden oddział przypada około 25 uczniów, natomiast w szkołach wiejskich od 5 do 18 uczniów. Tylko dwie szkoły podstawowe posiadają pełnowymiarową salę gimnastyczną (Lgiń i Osowa Sień), a pozostałe dysponują salami zastępczymi.

W zakresie **szkolnictwa średniego** miasto Wschowa pełni funkcję ponadlokalną. Liceum Ogólnokształcące im. Tomasza Zana przy ul. Jana Matejki 1, przyjmuje uczniów także z gmin sąsiednich, w tym spoza województwa lubuskiego. Klasy liceum są profilowane. Uczniowie spoza gminy pobierają również naukę w Zespole Szkół im. Stanisława Staszica przy ul. Tadeusza Kościuszki 11. Zespół Szkół obejmuje: Liceum Ogólnokształcące, Liceum Profilowane, Technikum i Zasadniczą Szkołę Zawodową.

Z pozostałych placówek oświaty o ponadlokalnym zasięgu obsługi zaliczyć należy:

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

#### 5.5. Służba zdrowia i opieka społeczna

Ponadlokalne znaczenie ma zlokalizowany we Wschowie **szpital**. Do obiektu szpitalnego przeniesiono stację pogotowia ratunkowego, przy której utworzono Izbę Przyjęć.

Na terenie miasta działa pięć **przychodni zdrowia** oraz oddział „ZOZ lekarza rodzinnego”. 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 „Kadent” przy ul. Lipowej 18 i „Prodent” przy ul. Pocztovej 16. Ponadto usługi stomatologiczne są realizowane przez liczne gabinety stomatologiczne, działające w sektorze prywatnym.

Sieć **aptek** obejmuje siedem placówek w mieście. Wszystkie apteki działają w ramach sektora prywatnego.

#### 5.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Jakość życia mieszkańców w sposób nierozzerwalny wiąże się z poczuciem ich osobistego bezpieczeństwa. Dlatego też nieodzowna jest intensyfikacja działań zmierzających do poprawy istniejącego stanu bezpieczeństwa publicznego.

Na terenie miasta Wschowa funkcjonuje Komenda Powiatowa Policji oraz Komenda Powiatowa Państwowej straży Pożarnej. Ponadto na terenie gminy znajdują się jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Konradowie, Lgniniu, Osowej Sieni, Siedlnicy. Dla poprawy bezpieczeństwa ludności i jej mienia powołano straż miejską. Pozwoli to na skierowanie większej ilości funkcjonariuszy do pełnienia codziennej służby.

Do najważniejszych zagrożeń dla bezpieczeństwa ludności i zagrożeń mienia na terenie gminy zaliczyć można:

- zagrożenie cyklicznymi powodziąmi w dolinie Kanału Kopanica i Rowu Polskiego. Dotyczy to przede wszystkim południowo - wschodniej części gminy i nie obejmuje terenów zurbanizowanych.
- możliwość wystąpienia pożarów w kompleksach leśnych gminy. Wymogi ich ochrony przeciwpożarowej określone są w ustaleniach planów urzędzeniowych Nadleśnictwa, co ma odzwierciedlenie w odpowiednim oznakowaniu leśnych dróg pożarowych, oraz budowie ujęć wody;
- potencjalne zagrożenie związane z katastrofami drogowymi, szczególnie na drogach obciążonych znacznym ruchem, w tym ruchem tranzytowym, które przebiegają w bliskim sąsiedztwie ośrodków osadniczych. Potencjalne zagrożenia z udziałem ładunków niebezpiecznych mogą powodować zagrożenia życia i zdrowia ludzi w wyniku skażenia biologicznego, chemicznego i radiologicznego, pożaru, wybuchu i zapylenia.

#### 5.7. Kultura

Rozpowszechnianiem kultury na terenie miasta zajmuje się:

- Centrum Kultury i Rekreacji,
- Biblioteka Publiczna,
- Muzeum Ziemi Wschowskiej,
- lapidarium rzeźby nagrobnej (oddział Muzeum Ziemi Wschowskiej),

- liczne stowarzyszenia, między innymi Twórcze Horyzonty.

Na wsi obiekty kulturalne ograniczają się do świetlic wiejskich.

### 5.8. Sport i rekreacja

Głównymi obiektami sportowymi na terenie miasta Wschowa są:

- stadion sportowy i basen otwarty,
- sala sportowa przy ul. Moniuszki podlegająca pod CKiR,
- sale sportowe i kompleksy boisk przy szkołach podstawowych,
- tor motocrossowy „Kacze Doły”

Na terenach wiejskich bazę sportową tworzy:

- kompleks boisk sportowych w Osowej Sieni,
- Na terenach wiejskich praktycznie w każdej miejscowości znajduje się boisko sportowe.

### 5.9. Rolnictwo

Pomimo przeciętnych uwarunkowań glebowo-klimatycznych przestrzeń rolnicza zajmuje prawie 65% powierzchni gminy Wschowa (licząc jedynie grunty przeznaczone do bezpośredniej produkcji rolniczej, tj. grunty orne 82%, sady 0.25%, łąki i pastwiska 14%). Rolnictwo i aktywności bezpośrednio związane z rolnictwem (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 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. 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.

Pomimo dominacji roślinnego kierunku produkcji oraz niewielkiego udziału trwałych użytków zielonych w strukturze przestrzeni rolniczej, pewne znaczenie ma hodowla zwierząt. Sztandarowym przedsiębiorstwem hodowlanym gminy Wschowa jest Hodowla Zwierząt Zarodowych Osowa Sień Sp. z o.o. W Przyczynie Dolnej i Olbrachcicach znajdują się fermy drobiu, w Lginiu Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna, duża hodowla trzody chlewnej w Osowej Sieni „PIGTAR”, Kółko Rolnicze w Łęgoniu, liczne duże gospodarstwa hodowlane, dwie duże stadniny koni, duża Masarnia na Terenie Przyczyny Górnej, we Wschowie firma Wójcik - przetwórstwo nasienne.

Wśród gospodarstw rolnych około 99,7% stanowią gospodarstwa indywidualne, z których połowa produkuje na potrzeby rynku. Analizując dane z ostatnich dwóch spisów rolnych obserwuje się wyraźne zmiany strukturalne. W stosunku do spisu z 2002 r. (PSR 2002) poprawiła się struktura wielkości gospodarstw – ilość małych gospodarstw do 5 ha zmniejszyła się z 69 do 62%. Liczba gospodarstw ogółem zmniejszyła się o około 30%, a największy spadek odnotowano w grupie gospodarstw do 1 ha - o około 47%.

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. Rozwijając się też powinny na większą skalę gospodarstwa agroturystyczne, wykorzystując walory rekreacyjne gminy.

Z rolnictwem związane są zakłady przetwarzające produkty rolne. W Osowej Sieni znajduje się firma zajmująca się produkcją wyrobów mięsnych i wędliniarskich oraz przedsiębiorstwo zajmujące się przetwórstwem warzyw.

### 5.10. Przemysł i gospodarka



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).

Pełna analiza wielkości zatrudnienia i jego struktury nie jest do końca możliwa w przekroju gminnym. Statystyka publiczna dla tego przekroju nie publikuje informacji obejmujących podmioty gospodarcze o liczbie pracujących do 9 osób oraz liczbie osób pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie, w związku z czym liczba pracujących w gospodarce gminy jest zaniżona o co najmniej 60%. Według ostatniego spisu rolnego (2010) w gminie funkcjonowały 924 indywidualne gospodarstwa rolne, w tym 845 prowadziło działalność rolniczą. Grupa podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób stanowi w zdecydowanej większości zakłady osób fizycznych.

W końcu 2014 r. w systemie REGON (dane BDL GUS) w gminie Wschowa zarejestrowanych było 2145 jednostek prowadzących działalność gospodarczą (miasto –1583, wieś - 562). Około 73,8% podmiotów gospodarczych zlokalizowanych była w mieście.

Spośród miejscowości w gminie najwięcej podmiotów zarejestrowano w Przyczynie Dolnej, w której wskaźnik ten wynosił 175 podmiotów na tysiąc mieszkańców.

Najwięcej podmiotów wg danych z 2014 r. prowadziło działalność związaną z:

- handlem detalicznym i hurtowym (25,1%),
- obsługą nieruchomości i firm (14,6%),
- budownictwem (12,7%),
- przetwórstwem przemysłowym (8,8%).

Większość firm produkcyjnych w gminie zaliczana jest do sektora małych przedsiębiorstw, tylko kilka do średnich. Zatrudnienie w podmiotach należących do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą mieści się najczęściej w przedziale od 1 do 9 osób. Z ogółu zarejestrowanych podmiotów blisko 95% znajdowało się w tej klasie wielkości zatrudnienia.

Spośród wszystkich podmiotów zarejestrowanych w gminie ponad 92% należy do sektora prywatnego (odpowiednio w mieście: 90,1%, na wsi 97,5%). Sektor publiczny (około 8% podmiotów) reprezentowany jest przede wszystkim przez jednostki sfery budżetowej (administracja publiczna, szkolnictwo i bezpieczeństwo publiczne).

Działalność produkcyjną (przetwórstwo przemysłowe) prowadziło 188 podmiotów, z tego 141 zlokalizowane są w mieście. Przemysł reprezentowany jest przede wszystkim przez branżę spożywczą, metalową i maszynową, meblarską oraz odzieżową. Najważniejsze dla gminy zakłady skupione są głównie we Wschowie oraz w Przyczynie Dolnej.

Obserwowany od wielu lat w gminie stały przyrost podmiotów gospodarczych pozwala zakładać, że tendencje te utrzymane zostaną w najbliższych latach. Szacuje się, że liczba podmiotów gospodarczych w 2045 r. zwiększy się o około 34% osiągając wskaźnik 138 podmiotów na 1000 mieszkańców; w mieście 158 podmiotów, a na wsi 105 podmiotów na 1000 mieszkańców.

Działalność gospodarcza w grupie zakładów osób fizycznych łączona jest najczęściej z funkcją mieszkaniową (lokalizowana na terenach zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej) w obiektach wolno stojących, dobudowanych lub wbudowanych.

Szacowany przyrost podmiotów gospodarczych na tych terenach, szczególnie na obszarze wiejskim gminy w głównej mierze zabezpieczą rezerwy terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Istotnym zjawiskiem na rynku pracy są dojazdy do pracy, tzw. migracje wahadłowe. Na podstawie dostępnych informacji statystycznych pochodzących z 2011 roku wyjeżdżający codziennie do pracy stanowili grupę ponad 1,7 tys. osób, z tego ponad 53% z terenu miasta.

Spośród ogółu wyjeżdżających do pracy blisko 66% wyjeżdżała poza teren gminy, w tym około 71% poza teren woj. lubuskiego. Saldo migracji wahadłowych dla całej gminy, w tym i miasta było ujemne (odpowiednio: -625 i -42 osoby). Głównymi kierunkami wyjazdów do pracy z gminy poza obszar woj. lubuskiego był teren woj. wielkopolskiego i dolnośląskiego. Ponad jedna trzecia osób dojeżdżała do Leszna i ponad 12% do Głogowa. Gmina Wschowa znajduje się pod stosunkowo silnym oddziaływaniem tychże ośrodków z racji ich znaczącego potencjału gospodarczego i społecznego. Dostępność czasowa z racji niewielkich odległości

fizycznych jest bardzo dobra, ośrodek gminny jak i większa jej część znajdują się w zasięgu izochrony czasowej do 0,5 godziny.

Grupa osób wyjeżdżających do pracy stanowiła około 12,5% ludności w wieku produkcyjnym gminy. Czynniki ten więc ma dość istotny wpływ na lokalnym rynku pracy, przyczynia się bowiem do łagodzenia bezrobocia.

### 5.11. Usługi

Miasto Wschowa jako ośrodek gminny i zarazem siedziba powiatu silnie dominuje nad pozostałą, wiejską częścią gminy. Jest głównym ośrodkiem handlowo-usługowym w gminie, gdzie prócz gęstej sieci drobnych placówek handlu detalicznego znajdują się supermarkety o powierzchni do 2000 m<sup>2</sup>. W pozostałych miejscowościach działają mniejsze zakłady produkcyjne, punkty usługowe, handlowe, gastronomiczno-noclegowe będące miejscem pracy mieszkańców. Oferta zakładów rzemieślniczych jest bogata. W szczególności świadczą one usługi: ogólnobudowlane, stolarskie, mechaniki pojazdowej oraz prace związane z obsługą rolnictwa i leśnictwa.

Na terenie miasta Wschowa działają liczne małe punkty gastronomiczne, a w Lginiu występuje około trzech punktów gastronomicznych – sezonowych związanych z rekreacją przyjeźniową. W tym rejonie powstała też większa baza noclegowa dysponująca głównie sezonowymi miejscami noclegowymi. W mieście znajduje się tylko jeden większy obiekt turystyczny - Zamek Królewski, który po wielu latach prac restauratorskich został zaadaptowany na hotel z całorocznymi miejscami noclegowymi oraz zapleczem gastronomicznym.

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. Z uwagi na wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy oraz zabytkowy charakter miasta powinien nastąpić dalszy rozwój funkcji turystycznych. Na nieco większą skalę rozwijać się powinna również agroturystyka.

### 5.12. Bezrobocie

Według danych GUS pod koniec 2015 roku ogólna liczba bezrobotnych w gminie Wschowa wynosiła 928 osób, z czego 58,4% stanowiły kobiety. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosiła 7,9%

Wyniki analiz statystycznych nie do końca odzwierciedlają jednak rzeczywistość. Wynika to m.in. z tzw. ukrytego bezrobocia zamaskowanego poprzez rzekome zatrudnienie w domowych gospodarstwach rolnych lub z braku rejestracji osób, które utraciły prawo do zasiłków i poszukują pracy samodzielnie, głównie na zasadzie prac dorywczych lub rezygnują z ubezpieczenia społecznego na rzecz braku konieczności okresowego podpisywania list w PUP.

## 6. Uwarunkowania wynikające z systemów infrastruktury technicznej

### 6.1. Układ komunikacyjny

Sieć komunikacji drogowej gminy Wschowa tworzą:

- **droga krajowa nr 12** relacji Leszno – Głogów – klasa drogi głównej ruchu przyspieszonego GP, droga o długości 11,8 km, jednojezdniowa o ulepszonej nawierzchni,
- **2 drogi wojewódzkie:**
  - **nr 305** relacji Wolsztyn – droga wojewódzka nr 324 (skrzyżowanie we wsi Wroniniec pow. Góra), przecinająca gminę z południowego wschodu na północny zachód,
  - **nr 278** relacji Wschowa – Sulechów. Łączna długość obu dróg wojewódzkich na obszarze miasta i gminy Wschowa wynosi 29,0 km.
- Są to drogi jednojezdniowe o ulepszonej nawierzchni
- **33 drogi powiatowe** Większa część dróg powiatowych (około 95%) posiada ulepszoną nawierzchnię.
- **drogi gminne** uzupełniające sieć dróg powiatowych, służą głównie dla dojazdu do obszarów mieszkaniowych i obsługi rolnictwa. Liczą ogółem prawie 100km. 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.

Miasto Wschowa leży przy dwutorowej linii kolejowej nr 14 Głogów – Leszno – Krotoszyn, jednak od końca 2011 r. transport pasażerski na tej linii został wstrzymany. Pociągi towarowe wciąż kursują, jednak ich prędkość na przeważającej części linii nie przekracza 50 km/h. Najbliższy Dworzec Kolejowy PKP znajduje się w mieście Leszno, które oddalone jest 18 km na płn.-wsch. od Wschowy.

W powiązaniach zewnętrznych i wewnątrzgminnych podstawowe znaczenie ma transport autobusowy obsługiwany głównie przez PKS. Przedsiębiorstwo to obsługuje głównie kursy do Głogowa, Leszna, Sławy, Zielonej Góry i Góry. Uzupełnieniem transportu osobowego PKS są prywatne przewozy realizowane busami, które kursują do Leszna, Głogowa i Sławy.

## 6.2. Infrastruktura techniczna

Gmina Wschowa jest w całości zwodociągowana, na obszarach wiejskich brakuje jednak kanalizacji sanitarnej. Sieć kanalizacji sanitarnej posiada Miasto Wschowa (z wyłączeniem ul. Nowe Ogrody), Przyczyna Dolna i Osowa Sień, a częściowo wieś Przyczyna Górna. Ścieki odprowadzane są do oczyszczalni komunalnej o przepustowości 3500 m<sup>3</sup>/dobę, zdolnej obsłużyć 18 tys. RLM (równoważnych mieszkańców). Według danych GUS w końcu 2014 r. z sieci kanalizacyjnej korzystało około 65,1% mieszkańców gminy (miasto blisko 94%, wieś – około 11,6%). Według informacji zawartej w sprawozdaniu z KPOSK z sieci kanalizacyjnej o długości 50,7 km korzystało 15 470 mieszkańców, co stanowi 67% populacji gminy i ponad 90% mieszkańców „aglomeracji Wschowa” (obszaru wydzielonego na podstawie przepisów ustawy – Prawo wodne).

Przez teren gminy przebiegają dwa gazociągi wysokiego ciśnienia:

- gazociąg DN 80, MOP 5,5 MPa relacji Góra Śl. – Wschowa, który doprowadza gaz do stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> (o przepustowości 3000 m<sup>3</sup>/h) znajdującej się we Wschowie.
- gazociąg DN 350, MOP 6,3 MPa relacji KGZ Kościan/Brońsko – Wschowa – Szlichtyngowa - KGHM Żukowice/Polkowice.

Z gazu sieciowego korzystało około 65,5% ludności gminy (w mieście około 96,6%, na wsi 5,6%). Gaz wykorzystywany jest głównie do celów bytowych. Spośród odbiorców gazu w gminie tylko około 13,6% gospodarstw domowych wykorzystuje gaz do celów grzewczych (ponad 13,2% w mieście i około 30,5% na obszarze wsi).

Zaopatrzenie w energię ciepłą na terenie gminy oparte jest na indywidualnych źródłach ciepła lub lokalnych kotłowniach zaopatrujących w ciepło poszczególne budynki mieszkalne, zakłady i szkoły. Do ogrzewania stosuje się najczęściej paliwa stałe, olej i gaz.

Przez obszar gminy przebiegają następujące linie elektroenergetyczne:

- dwutorowa linia przesyłowa o napięciu 220 kV relacji Polkowice – Leszno i Polkowice – Plewiska, z pasem technologicznym 50 metrów (po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach)
- linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Leszno Gronowo – Huta Głogów, poprzez GPZ (stacja 110/20 kV) położony w południowo-wschodniej części Wschowy,
- linia elektroenergetyczna 110 kV od linii Leszno Gronowo - Wschowa w kierunku południowo-wschodnim - odgałęzienie Góra,

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. W chwili obecnej sieć ta w pełni spełnia wymogi w zakresie pokrycia zapotrzebowania w energię elektryczną o odpowiednich parametrach na terenie całej gminy Wschowa.

## 7. Zadania służące realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, inwestycjami celu publicznego są inwestycje związane m.in. z budową obiektów dla organów władzy, szkolnictwa, ochrony zdrowia, opieki społecznej, zapewnienia

bezpieczeństwa, ochroną dóbr kultury oraz realizacją dróg publicznych, kolei, dróg wodnych, sieci uzbrojenia i ochrony środowiska.

Wśród ważnych zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych na terenie gminy wymienić należy:

- realizację gminnego systemu ścieżek pieszo – rowerowych, powiązanych z układem regionalnym,
- oznakowanie szlaków turystycznych oraz zabytków,
- tworzenie bazy sportowo – rekreacyjnej.

Do istotnych zadań służących realizacji lokalnych celów publicznych należą omówione wcześniej zadania z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.

## 8. Analiza finansowa

Kondycja finansów gminy decyduje o jej możliwości inwestowania w sfery związane z podnoszeniem jakości życia mieszkańców. W strukturze wydatków gminy istotna jest wielkość wydatków majątkowych, w tym przede wszystkim inwestycyjnych.

Ustawa o dochodach jednostek samorządu terytorialnego z dnia 13 listopada 2003 r. (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 198) określa źródła dochodów gminy, którymi m.in. są: wpływy z podatków i opłat lokalnych, udział w podatkach budżetu państwa (39,34% podatku dochodowego od osób fizycznych zamieszkałych na terenie gminy, 6,71% podatku dochodowego od osób prawnych), dochody z majątku gminy, subwencje z budżetu państwa (ogólna, w tym oświatowa), dotacje z budżetów innych *jsł* oraz inne dochody należne gminie na podstawie odrębnych przepisów. O kondycji finansów gminy decydują przede wszystkim dochody własne.

Dochody budżetowe ogółem (2014 r.) w przeliczeniu na 1 mieszkańca wynosiły 2799 zł i były niższe od średniej (3034 zł) dla gmin w powiecie oraz niższe (3322 zł) od średniej dla gmin w województwie. Dochody własne wynosiły: dla gminy 1307 zł, zaś średnio w powiecie i w województwie: 1366 i 1753 zł. Dochody budżetowe gminy ogółem w przeliczeniu na mieszkańca wzrosły w przeciągu ostatnich dziesięciu lat blisko 1,8 razy, a dochody własne w tym okresie prawie się podwoiły. Podobny wzrost odnotowano po stronie wydatków ogółem. Wydatki w przeliczeniu na mieszkańca kształtowały się odpowiednio: 2833 oraz 3034 i 3338 zł. W 2014 roku wykonanie budżetu gminy po stronie dochodów zamknęło się kwotą około 60,57 mln zł z czego dochody własne gminy stanowiły 46,7%. Subwencja ogólna stanowiła około 32,4% a dotacje celowe oraz pozostałe dochody stanowiły ponad 20,9% dochodów gminy. Wśród dochodów własnych udział w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa wynosił 35,7%; dochody z podatków i opłat lokalnych wynosiły 36,6%, a pozostałe dochody w tym dochody z majątku wyniosły blisko 28%. Struktura dochodów własnych gminy w ostatnich latach kształtowała się na podobnym poziomie.

Wydatki gminy w 2014 roku wyniosły około 61,3 mln zł, z czego ponad 8,3% stanowiły wydatki majątkowe (w większości wydatki inwestycyjne). W ostatnich latach w budżecie gminy obserwuje się spadek udziału wydatków inwestycyjnych, np. w stosunku do 2011 r. - ponad dwukrotny. Wśród wydatków inwestycyjnych w latach 2007-2014 dominowały wydatki na kulturę i ochronę dziedzictwa narodowego oraz na transport (drogi i ulice). Od 2010 i w kolejnych czterech latach na ochronę dziedzictwa narodowego przeznaczono od 25 do 62% ogółu wydatków inwestycyjnych, przede wszystkim na skutek realizacji programu rewitalizacyjnego.

W strukturze wydatków budżetowych ogółem zdecydowanie dominowały wydatki na sferę społeczną (ponad 61,2%), przede wszystkim na: oświatę i wychowanie (39,3%), pomoc społeczną (21,9%). Wydatki na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska stanowiły 4,4% ogółu, a na funkcjonowanie administracji publicznej gmina przeznaczyła ponad 9,6% swoich wydatków. Generalnie struktura wydatków budżetowych gminy w ostatnich dziesięciu latach pozostawała na podobnym poziomie.

Według wieloletniej prognozy finansowej (WPF) gminy na lata 2016-2026, zadłużenie gminy spełnia wymogi art. 243 i 244 ustawy o finansach publicznych co oznacza, że wskaźnik obsługi zadłużenia będzie zawsze niższy od wskaźnika średniej nadwyżki operacyjnej za trzy poprzednie lata. Przewidywany w WPF udział wydatków majątkowych w stosunku do ogółu wydatków zmniejszy się z 6 do niespełna 4% (wydatki rocznie od 5 do 3 mln zł). Suma wydatków inwestycyjnych gminy w perspektywie objętej WPF, tj. do 2026 r. wynosi około 38,9 mln. zł. Zakładając w następnych latach wydatki roczne na poziomie 3 mln zł, to w perspektywie do 2045 roku sumaryczne wydatki wyniosłyby dodatkowo 57 mln zł.

Wydatki inwestycyjne gminy w latach objętych aktualną wieloletnią prognozą finansową koncentrują się na zadaniach z zakresu modernizacji obiektów oświatowych (46,5%), budowy i modernizacji dróg (42,3%), modernizacji obiektów kultury (9,2%), sanitacji wsi (1,4%) oraz modernizacji obiektów p.poż. (0,6%). Opierając

strukturę przyszłych wydatków inwestycyjnych na strukturze tych wydatków w ostatnich dziesięciu latach, można przyjąć, że na zadania związane z budową dróg i ulic gmina mogłaby przeznaczyć około 14 mln zł, na sanitację miejscowości – około 11 mln zł oraz na zadania związane ze sferą społeczną – około 21 mln zł.

Taki poziom wydatków inwestycyjnych, nawet przy założeniu pozyskania środków zewnętrznych może ograniczyć podejmowanie nowych zadań, zważywszy na potrzeby inwestycyjne gminy związane zarówno z sanitacją większości wsi jak i z podstawowym uzbrojeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przede wszystkim na terenie miasta jak i w jego obszarze funkcjonalnym.

Według informacji pochodzących z UMiG we Wschowie średni, jednostkowy koszt inwestycji związanych z uzbrojeniem terenu w ostatnich latach kształtował się następująco:

- 1 km sieci kanalizacyjnej - grawitacyjnej – od 0,5 do 1 mln zł,
- 1 km sieci kanalizacyjnej - tłocznej – od 0,3 do 0,6 mln zł,
- 1 km drogi, ulicy – od 1,2 do 2 mln zł .

Zagospodarowanie rezerw terenów, tych które znajdują się w wyznaczonych granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta i tych poza nią - tylko w zakresie wykonania dróg i ulic o utwardzonej nawierzchni wraz niezbędną infrastrukturą oraz wybudowania sieci kanalizacyjnej na terenach o funkcji mieszkaniowej może pochłonąć kwoty rzędu kilkudziesięciu mln złotych – od 12 do 19 na drogi i od 7 do 14 na kanalizację (są to koszty orientacyjne).

## 9. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

### 9.1. Chłonność obszarów

Na podstawie istniejącego zagospodarowania terenu związanego z funkcją mieszkaniową wyznaczono obszary o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (*zsfp*) w granicach poszczególnych jednostek osadniczych.

W granicach obszarów *zsfp* wyodrębniono tereny niezainwestowane (rezerwy terenów), które mogą być zagospodarowane zgodnie z kierunkami określonymi w obowiązującym studium i uwarunkowaniami wynikającymi z wykonanych analiz społeczno-gospodarczych i środowiskowych (Tabela 8.).

Poza obszarami *zsfp* zbilansowano wolne tereny (rezerwy) przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (Tabela 8.).

Dla określenia chłonności terenów posłużono się wskaźnikami wynikającymi z analiz istniejącego zagospodarowania terenu, wskaźnikami wynikającymi z wykonanych prognoz oraz wskaźnikami dostępnymi w publikacjach fachowych.

Chłonność terenów określono dla nowej zabudowy jako:

- powierzchnię użytkową zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy (Tabela 9.),
- chłonność demograficzną nowej zabudowy mieszkaniowej wyrażoną liczbą mieszkańców na jednostkę powierzchni (Tabela 10.).

Chłonność demograficzną nowej zabudowy przyjęto w dwóch wariantach:

- Wariant I – na podstawie liczby mieszkańców przypadającej na 1 ha powierzchni zabudowy (przyjęto wskaźniki ekstensywne):
  - zabudowa jednorodzinna na terenach wiejskich - 25 mieszkańców na 1 hektar powierzchni zabudowy,
  - zabudowa jednorodzinna na terenie miasta - 40 mieszkańców na 1 hektar powierzchni zabudowy,
  - zabudowa wielorodzinna na terenie miasta - 170 mieszkańców na 1 hektar powierzchni zabudowy,
- Wariant II – na podstawie prognozowanej wielkości powierzchni użytkowej mieszkań na osobę
  - w zabudowie jednorodzinnej na wsi - 36 m<sup>2</sup>
  - w zabudowie mieszkaniowej w mieście (średnio) - 32 m<sup>2</sup>

Chłonność terenów określono w granicach obszarów *zsfp* jako rezerwy terenów niezabudowanych, możliwych do zagospodarowania oraz poza tymi obszarami, a wynikających z przeznaczenia określonego w obowiązujących *mpzp*.

Potencjalną powierzchnię użytkową terenów nowej zabudowy usługowej i produkcyjnej zestawiono z realnymi potrzebami gminy wynikającymi z prognoz rozwoju sfery gospodarczej.

Tabela 8. Rezerwa terenów przeznaczonych pod zabudowę

Miejscowość	Powierzchnia w ha		% zsfp	Rezerwa terenów w ha												
	miejscowości	zsfp		w obszarach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej (zsfp)							poza obszarami zsfp/*					
				MN	MNU	MW	MWU	AG	PU	U	MN	MNU	MWU	PU	U	
Buczyna	680,23	3,48	0,51		1,59											
Czerlejewo	190,80	4,42	2,32													
Dębowa Łęka	1549,81	59,47	3,84		23,37				0,98	0,87						
Hetmanice	743,79	20,73	2,79		5,14											
Kandlewo	675,50	43,38	6,42		16,95											
Konradowo	1346,16	86,85	6,45		30,53			0,64	4,43							
Lgiń	1763,63	82,91	4,70	19,51	3,27					2,37	10,23	0,61				0,42
Łęgoń	304,68	22,69	7,45		7,44											
Łysiny	1558,36	38,93	2,50		16,45											
Nowa Wieś	971,26	29,63	3,05		11,38											
Olbrachcice	584,56	27,97	4,78		8,83				1,70							
Osowa Sień	1898,37	98,72	5,20		29,11			1,04	4,14	1,97						
Przyczyna Dolna	502,79	44,47	8,84	0,88	12,27				0,26	0,54	0,85	4,66			24,03	
Przyczyna Górna	1369,00	80,44	5,88	0,07	32,34				3,62	0,96					54,26	
Pszczółkowo	114,57	4,63	4,04		2,63											
Siedlnica	1946,58	113,06	5,81		51,72			1,07							1,87	
Tylewice	1496,51	75,62	5,05		38,56				3,10							
Wincentowo	165,63	2,38	1,44		1,07											
Wygnańczyce	945,69	17,27	1,83		4,94				1,82							
Wschowa	925,08	370,34	40,03	0,65	39,87	4,50	4,38	0,62	13,67	21,03		67,44	2,78	148,42	58,76	
<b>wieś razem</b>	<b>18807,91</b>	<b>857,05</b>	<b>4,56</b>	<b>20,46</b>	<b>297,58</b>			<b>2,74</b>	<b>20,04</b>	<b>6,38</b>	<b>11,08</b>	<b>5,28</b>		<b>80,16</b>	<b>0,42</b>	
<b>Gmina ogółem</b>	<b>19732,99</b>	<b>1227,39</b>	<b>6,22</b>	<b>21,11</b>	<b>337,45</b>	<b>4,50</b>	<b>4,38</b>	<b>3,36</b>	<b>33,71</b>	<b>27,41</b>	<b>11,08</b>	<b>72,72</b>	<b>2,78</b>	<b>228,58</b>	<b>59,18</b>	

/\* - przeznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp)

Źródło: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Wschowa, adplan

Tabela 9. Chłonność rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę wyrażona powierzchnią użytkową zabudowy

Miejscowość	Powierzchnia użytkowa zabudowy w m <sup>2</sup>											
	w obszarach zsfp				w mpzp, poza obszarami zsfp				suma powierzchni użytkowej			
	MN/MNU	MW/MWU	AG	U	MN/MNU	MW/MWU	AG	U	MN/MNU	MW/MWU	AG	U
Buczyna	1524,3								1524,3			
Dębowa Łęka	22349,6		1570,2	1558,7					22349,6		1570,2	1558,7
Hetmanice	4914,7								4914,7			
Kandlewo	16206,5								16206,5			
Konradowo	29192,7		8104,5						29192,7		8104,5	
Lgiń	21784,3			4252,4	10367,6			542,7	32151,9			4795,1
Łęgoń	7116,4								7116,4			
Łysiny	15726,6								15726,6			
Nowa Wieś	10881,2								10881,2			
Olbrachcice	8442,2		2712,2						8442,2		2712,2	
Osowa Sień	27836,5		8274,1	3538,7					27836,5		8274,1	3538,7
Przyczyna Dolna	12577,7		421,9	968,8	5269,6		38441,9		17847,3		38863,8	968,8
Przyczyna Górna	30991,4		5785,8	1716,6			86813,1		30991,4		92598,9	1716,6
Pszczółkowo	2511,2								2511,2			
Siedlnica	49456,2		1704,0				2994,1		49456,2		4698,1	
Tylewice	36869,1		4955,7						36869,1		4955,7	
Wincentowo	1024,1								1024,1			
Wygnańczyce	4725,5		2919,2						4725,5		2919,2	
Wschowa	97257,8	45260,0	29638,4	65410,8	161863,2	14194,8	307764,5	95520,7	259121,1	59454,8	337402,9	160931,5
<b>wieś razem</b>	<b>304130,1</b>		<b>36447,5</b>	<b>12035,1</b>	<b>15637,2</b>		<b>128249,1</b>	<b>542,7</b>	<b>319767,3</b>		<b>164696,6</b>	<b>12577,8</b>
<b>Gmina ogółem</b>	<b>401388,0</b>	<b>45260,0</b>	<b>66085,9</b>	<b>77445,9</b>	<b>177500,4</b>	<b>14194,8</b>	<b>436013,7</b>	<b>96063,5</b>	<b>578888,4</b>	<b>59454,8</b>	<b>502099,6</b>	<b>173509,3</b>

Źródło: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Wschowa, adplan

Tabela 10. Chłonność demograficzna rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyrażona liczbą mieszkańców

Miejscowość	Wariant I					Wariant II				
	w obszarach zsfp		w mpzp, poza zsfp		mieszkaniowe razem	w obszarach zsfp		w mpzp, poza zsfp		mieszkaniowe razem
	MN/MNU	MW/MWU	MN/MNU	MW/MWU		MN/MNU	MW/MWU	MN/MNU	MW/MWU	
Buczyna	40				40	42				42
Dębowa Łęka	584				584	621				621
Hetmanice	128				128	137				137
Kandlewo	424				424	450				450
Konradowo	763				763	811				811
Lgiń	570		271		841	605		288		893
Łęgoń	186				186	198				198
Łysiny	411				411	437				437
Nowa Wieś	284				284	302				302
Olbrachcice	221				221	235				235
Osowa Sień	728				728	773				773
Przyczyna Dolna	329		138		467	349		146		496
Przyczyna Górna	810				810	861				861
Pszczółkowo	66				66	70				70
Siedlnica	1293				1293	1374				1374
Tylewice	964				964	1024				1024
Wincentowo	27				27	28				28
Wygnańczyce	124				124	131				131
Wschowa	1621	1509	2698	473	6301	3039	1414	5058	444	9955
<b>wieś razem</b>	<b>7951</b>		<b>409</b>		<b>8360</b>	<b>8448</b>		<b>434</b>		<b>8883</b>
<b>Gmina ogółem</b>	<b>9572</b>	<b>1509</b>	<b>3107</b>	<b>473</b>	<b>14660</b>	<b>11487</b>	<b>1414</b>	<b>5492</b>	<b>444</b>	<b>18838</b>

Źródło: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Wschowa, adplan



Tabela 11. Zestawienie chłonności demograficznej rezerw terenów z prognozowaną liczbą mieszkańców w 2045 r.

Miejscowość	Chłonność demograficzna		Liczba osób wg progn. 2045	Krotność prognoz. l. osób	
	wariant I	wariant II		wariant I	wariant II
Dębowa Łęka	584	621	699	1,8	1,9
Hetmanice	128	137	246	1,5	1,6
Kandlewo	424	450	324	2,3	2,4
Konradowo	763	811	859	1,9	1,9
Lgiń	841	893	516	2,6	2,7
Łęgoń	186	198	245	1,8	1,8
Łysiny	411	437	331	2,2	2,3
Nowa Wieś	324	345	281	2,2	2,2
Olbrachcice	221	235	283	1,8	1,8
Osowa Sień	755	802	1194	1,6	1,7
Przyczyna Dolna	467	496	502	1,9	2,0
Przyczyna Górna	810	861	680	2,2	2,3
Siedlnica	1293	1374	908	2,4	2,5
Tylewice	964	1024	577	2,7	2,8
Wygnańczyce	189	201	190	2,0	2,1
Wschowa	6301	9955	13052	1,5	1,8
<b>wieś razem</b>	<b>8360</b>	<b>8882</b>	<b>7837</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>
<b>Gmina ogółem</b>	<b>14660</b>	<b>18838</b>	<b>20889</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>

*Źródło: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Wschowa, adplan*

## 9.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę i bilans

Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę uwzględniono stosowny margines związany z niepewnością procesów rozwojowych, zwłaszcza społeczno-gospodarczych w stosunkowo długim okresie objętym prognozowaniem.

W zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową uwzględniono również wielkości konieczne do odtworzenia starej substancji.

### 9.2.1. Zabudowa mieszkaniowa - bilans

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na rok 2045 stanowi iloczyn prognozowanej liczby ludności i prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę.

Rezerwy – stanowią obliczoną chłonność nowej zabudowy mieszkaniowej w obszarach zsfp i objętych mpzp, a zasoby wielkość istniejącej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie.

Z zestawienia (Tabela 12.) wynika, że istniejące zasoby łącznie z możliwymi do dyspozycji rezerwami przewyższają w skali gminy o ponad 68% przewidywane zapotrzebowanie określone na rok 2045.

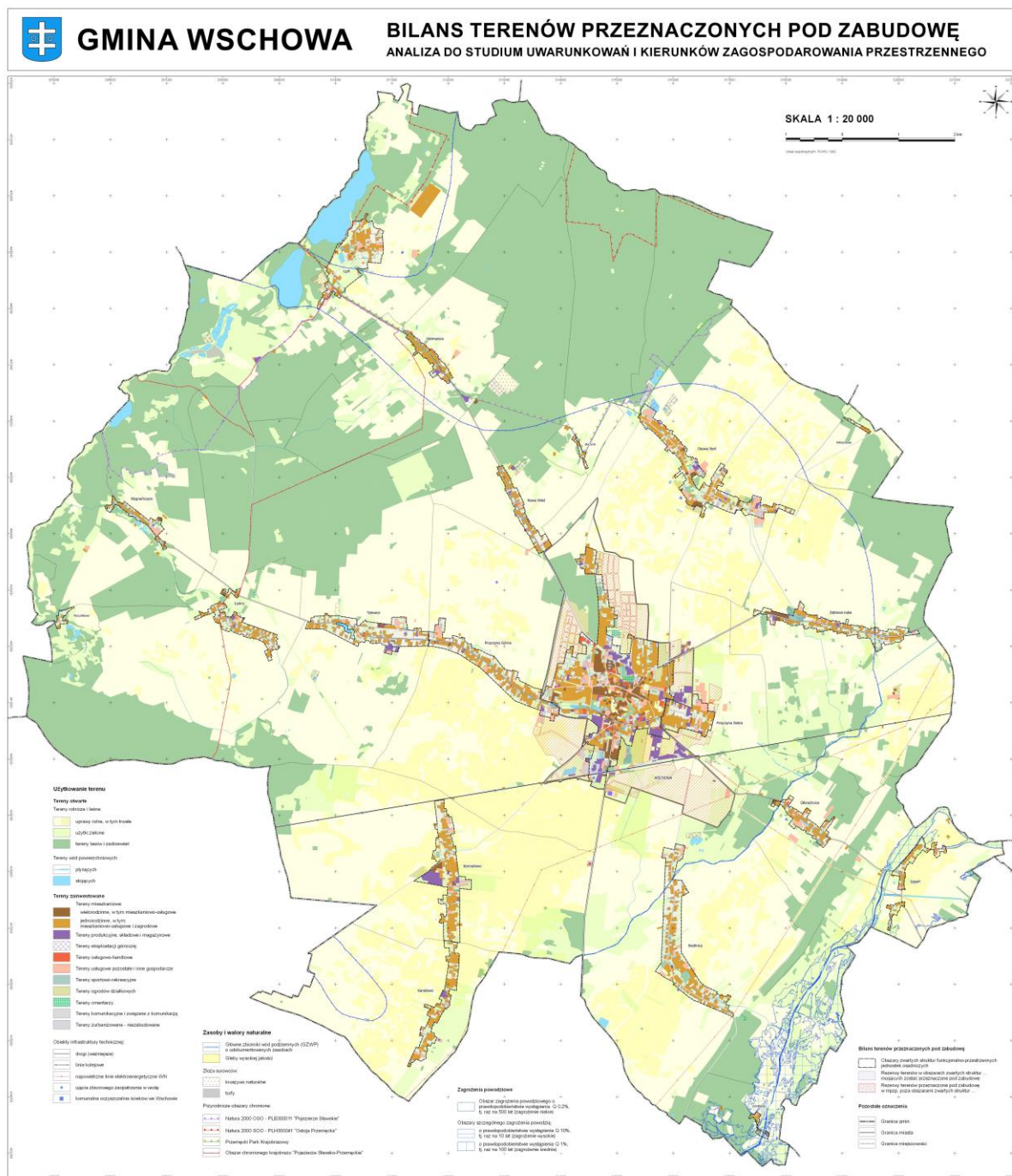
Rezerwy terenów wyrażone chłonnością demograficzną pozwalałyby na wzrost mieszkańców gminy o dodatkowe 14,6 tys. do 18,8 tys., co oznaczałoby prawie podwojenie ludności gminy – nie będzie to możliwe w świetle sporządzonej prognozy demograficznej.

Tabela 12. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w skali gminy

Lp.	Wyszczególnienie	powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>		
		miasto	wieś	gmina
1	Zasoby (GUS 2014)	342485	198748	541233
2	Zapotrzebowanie (prognoza 2045)	417664	282132	699796
3	Rezerwy	318576	319767	638343
4	Bilans (1+3-2)	<b>243397</b>	<b>236384</b>	<b>479780</b>

*Źródło: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Wschowa, adplan*

Wniosek - **nie ma potrzeby** wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej poza obszarami zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych jednostek osadniczych oraz poza obszarami objętymi aktualnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Wschowa, adplan

## 9.2.2. Zabudowa usługowa i przemysłowa - bilans

Zapotrzebowanie na nowa zabudowę usługową i przemysłową dla celów bilansu potraktowano łącznie, ponieważ podstawą szacunków była m.in. wielkość powierzchni użytkowej budynków związanych z działalnością gospodarczą, od której pobierany jest podatek od nieruchomości (bez rozróżnienia rodzaju działalności).

Zapotrzebowanie na rok 2045 stanowi zatem iloczyn średniej powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej podlegających podatkowi oraz prognozowanej liczby podmiotów gospodarczych.

Powierzchnia użytkowa budynków (2015) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej podana została przez UMiG we Wschowie.

Rezerwy – stanowią obliczoną chłonność nowej zabudowy usługowej i przemysłowej w obszarach zsfp i objętych mpzp i jak wynika z zestawienia (Tabela 13.) przewyższają znacznie potrzeby w tym zakresie.

Zaznaczyć trzeba, że chłonność dla tego rodzaju zabudowy odniesiona jest przede wszystkim do funkcji oznaczonej jako U i AG – a więc bez prawa zabudowy mieszkaniowej. Z kolei szacunki związane z przyrostem podmiotów gospodarczych w dużej mierze dotyczą zakładów osób fizycznych. Działalność gospodarcza tych podmiotów (rzemieślnicza) lokowana jest najczęściej na terenach mieszkaniowo-usługowych. Tak więc szacowany przyrost podmiotów gospodarczych na tych terenach, szczególnie na obszarze wiejskim gminy w głównej mierze zabezpieczą rezerwy terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Dla potencjalnych „dużych” inwestorów na terenie miasta jak i w jego obszarze funkcjonalnym wyznaczono (mpzp) zwarte kompleksy terenów przewidziane pod zabudowę usługowo-przemysłową i przemysłową, których łączna powierzchnia wynosi ponad 280 ha.

**Tabela 13. Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową i przemysłową w skali gminy**

Lp.	Wyszczególnienie	powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>		
		miasto	wieś	gmina
1	Budynki 2015	158118	41679	199797
2	Zapotrzebowanie (prognoza 2045)	308700	94300	403000
3	Rezerwy	498334	177274	675609
4	Bilans (1+3-2)	<b>347752</b>	<b>124653</b>	<b>472406</b>

*Źródło: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Wschowa, adplan*

Wniosek - **nie ma potrzeby** wyznaczania nowych terenów zabudowy usługowej i przemysłowej poza obszarami swartych struktur funkcjonalno-przestrzennych jednostek osadniczych oraz poza obszarami objętymi aktualnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

## 10. Synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego i identyfikacja głównych problemów rozwoju przestrzennego gminy

Położenie gminy w regionie jest bardzo korzystne. Gmina jest dobrze skomunikowana. Podstawowy układ komunikacyjny tworzą: droga krajowa nr 12, drogi wojewódzkie: nr 278 i 305, sieć dróg powiatowych i gminnych.

Gmina Wschowa posiada dość urozmaicone środowisko przyrodnicze, decydujące o jej walorach krajobrazowych. Blisko 2/3 powierzchni gminy stanowią użytki rolne, a tereny leśne ponad 28%. Tereny zabudowane zlokalizowane są wzdłuż głównych dróg gminy i cieków powierzchniowych.

Stosunkowo wysoki udział użytków rolnych w ogólnej powierzchni gminy oraz ponadprzeciętne gleby (w skali województwa) sprzyjają rozwojowi rolnictwa. W produkcji rolnej zarówno produkcja roślinna jak i zwierzęca stoją na wysokim poziomie.

Sieć osadniczą tworzy miasto Wschowa, 15 miejscowości wiejskich – Przyczyna Górna, Tylewice, Łysiny, Łęgoń, Siedlnica, Olbrachice, Wygnańczyce, Lgiń, Hetmanice, Nowa Wieś, Dębowa Łęka, Osowa Sień, Przyczyna Dolna, Konradowo, Kandlewo, oraz 6 przysiółków - Buczyzna, Pszczółkowo, Wincętowo, Mały Bór, Czerlejewo, Klucz. Ich potencjał ludnościowy jest mocno zróżnicowany – od 170 osób do około 1,1 tys. mieszkańców. Tym samym zróżnicowany jest poziom wyposażenia ich w podstawowe usługi. Miasto Wschowa jest ponadlokalnym ośrodkiem usługowo-przemysłowym, gdzie skoncentrowane są usługi, handel oraz działalność przemysłowa. Miasto pełni funkcję ośrodka administracyjnego, kulturalnego, oświatowego (szkolnictwo ponadpodstawowe i ponadgimnazjalne) oraz opieki zdrowotnej (szpital, przychodnie, gabinety specjalistyczne i apteki).

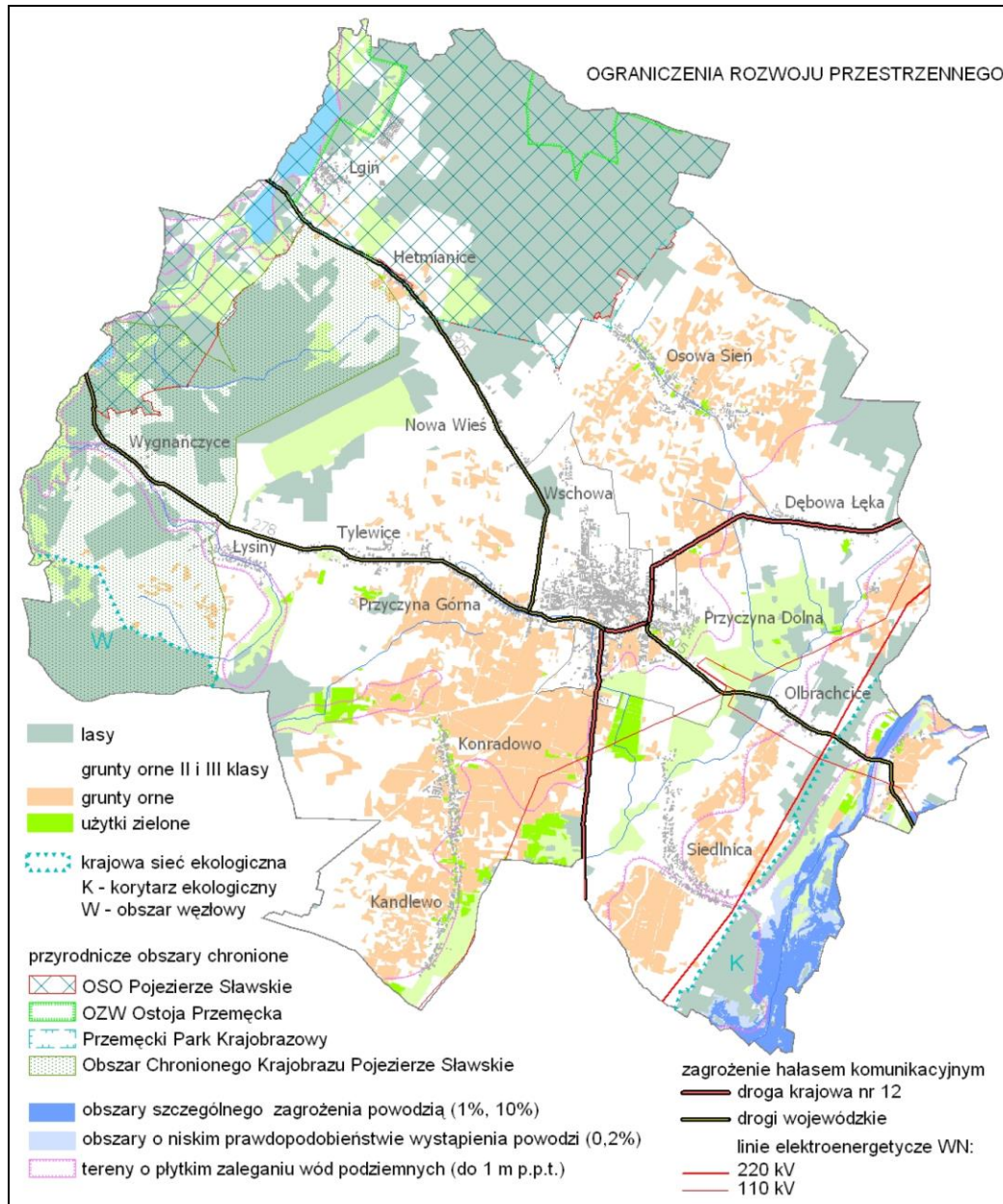
Gmina jest prawie w całości zwodociągowana (z wyłączeniem Wincętowa), w większości na obszarze wsi brakuje natomiast kanalizacji sanitarnej, którą posiadają jedynie Miasto Wschowa (bez ul. Nowe Ogrody) Przyczyna Dolna i Osowa Sień, oraz w części wieś Przyczyna Górna.

Struktura podmiotowa gospodarki gminy według klasyfikacji działalności (PKD 2007) pozwala zaliczyć ją do gmin usługowo-przemysłowych. Aktywność gospodarcza mieszkańców wyrażona liczbą podmiotów na tysiąc mieszkańców plasuje gminę nieco powyżej średniej w województwie. Stały przyrost liczby podmiotów w ostatnich latach, w tym zakładów osób fizycznych pozwala oczekiwać na dalszy rozwój tej grupy.

Dochody budżetowe ogółem jak i dochody własne gminy (2014 r.) w przeliczeniu na 1 mieszkańca były nieco niższe od średniej dla gmin w powiecie oraz niższe od średniej dla gmin w województwie. Niższe też w przeliczeniu na 1 mieszkańca były wydatki.

Sporządzony bilans terenów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową oraz usługową i

przemysłową w pełni zabezpieczy (z nadwyżką) potrzeby rozwojowe Gminy Wschowa zakładając nawet tylko częściowe ich zagospodarowanie. Sporządzony bilans wskazuje, że nie ma potrzeby wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jak również zabudowy usługowej i przemysłowej poza obszarami wyznaczonych zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych jednostek osadniczych oraz poza obszarami objętymi aktualnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.



*Źródło: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Wschowa, adplan*

## V. KIERUNKI ROZWOJU GMINY WSCHOWA

### 11. Kierunki rozwoju gminy

#### 11.1. Główne cele rozwoju

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Ustalenia zawarte w tej części niniejszego dokumentu wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego i lokalne zasady zagospodarowania terenu gminy. Nie ma tu jednak



ścisłego przesądzenia o granicach zainwestowania i użytkowania terenu, co powinno być dokładniej określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W studium zostały określone kierunki i generalne zasady zagospodarowania poszczególnych obszarów gminy. Studium zawiera również elementy postulowane i zalecane, które warto wprowadzić, aby właściwie określać i realizować politykę przestrzenną gminy w zgodzie z ładem przestrzennym, poszanowaniem i zachowaniem wartości środowiska naturalnego i kulturowego.

Podstawowym celem rozwoju przestrzennego gminy jest uzyskanie takiej jej struktury funkcjonalno - przestrzennej, która w harmonijny i zrównoważony sposób wykorzysta walory przyrodnicze i kulturowe oraz własne zasoby dla potrzeb rozwoju oraz poprawy warunków życia mieszkańców.

Z uwagi na istniejące uwarunkowania, przewiduje się, że główną funkcją gminy Wschowa będzie:

- funkcja gospodarcza z konkurencyjnymi terenami inwestycyjnymi, generującymi nowe miejsca pracy,
  - funkcja rekreacyjno - turystyczna (w związku z atrakcyjnymi terenami leśnymi, wodnymi i cennymi przyrodniczo oraz dogodnymi połączeniami komunikacyjnymi z regionem),
  - funkcja mieszkaniowa, w oparciu o istniejące i planowane zainwestowanie,
  - funkcja rolnicza, uwzględniająca także działalność agroturystyczną,
- zaś głównymi funkcjami miasta: funkcja mieszkalna i usługowa (w tym: obsługa administracyjna w mieście stanowiącym ośrodek centrotwórczy gminy).

## **11.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

Zakłada się dalszy umiarkowany rozwój przestrzenny zainwestowania, w tym zabudowy mieszkaniowej, usługowej i obiektów aktywności gospodarczej w obszarach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych wszystkich jednostek osadniczych.

Przyrost terenów zainwestowanych powinien polegać przede wszystkim 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.

### **11.2.1. Tereny mieszkaniowe**

We wszystkich miejscowościach gminy ustala się utrzymanie i rozbudowę istniejących układów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Przyrost zabudowy powinien mieć charakter sukcesywny, oparty na dostępności do istniejącej sieci drogowej i sieci infrastruktury technicznej.

Należy uwzględniać ograniczenia wynikające z uciążliwości lokalizowania obiektów mieszkalnych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg kołowych o dużym natężeniu ruchu samochodowego oraz obszarów przemysłowych. Pod uwagę winny być brane również ograniczenia związane z występowaniem obszarów cennych przyrodniczo i kulturowo oraz terenów szczególnego zagrożenia powodzią.

W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, produkcji nieuciążliwej oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

### **11.2.2. Turystyka**

Z uwagi na wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy oraz zabytkowy charakter miasta przewiduje się dalszy rozwój usług turystyki, wypoczynku, sportu i rekreacji. Zakłada się aktywny rozwój różnego rodzaju form wypoczynku. Pożądane jest również wprowadzanie na terenie gminy wszelkich form agroturystyki rozumianej jako zorganizowany sposób spędzania czasu w zagrodach wiejskich.

Wzrasta zapotrzebowanie na turystykę weekendową. Rośnie popularność bazy pobytowej o rozbudowanych funkcjach: ośrodki rekreacyjno - wypoczynkowe, sportowe, turystyki zdrowotnej, o bardzo atrakcyjnych i różnorodnych programach. Atrakcje naturalne wzmocnione przez atrakcje specjalne w tym celu budowane stanowią dziś niezwykle dochodowy rodzaj przemysłu turystyczno-rozrywkowego.

Bogate i zróżnicowane walory krajobrazowe i przyrodnicze gminy sprzyjają uprawianiu turystyki wypoczynkowej i krajoznawczej. Głównym kierunkiem rozwoju tego typu turystyki jest edukacja ekologiczna i popularyzacja ochrony przyrody – zielone szkoły, kursy, szkolenia oraz ośrodki edukacji ekologicznej, powstawanie tras i ścieżek dydaktycznych.

Aktywizacja i udostępnienie nowych obszarów dla turystyki, rekreacji i wypoczynku będzie mieć miejsce na terenach zainwestowanych wybranych miejscowości (głównie Lginia) oraz w ich otoczeniu, a także na terenach leśnych, zieleni urządzonej i terenach otwartych. Należy jednak pamiętać o ochronie przed nadmierną

penetracją najcenniejszych obszarów przyrodniczych. Ważne jest, aby kształtowanie turystyki odbywało się w poszanowaniu środowiska.

### 11.2.3. Tereny gospodarczo - usługowe

Aktywizacja gospodarcza terenów gminy jest jednym z czynników jej rozwoju przestrzennego. Większe tereny przewidziane pod usługi i szeroko rozumianą aktywność gospodarczą wyznaczono głównie we wschodnim i południowo-wschodnim obszarze funkcjonalnym miasta. Tworzą one zwarte kompleksy o łącznej powierzchni przekraczającej 280 ha.

Blisko 95% podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w gminie mieści się w przedziale od 1 do 9 osób zatrudnionych. Działalność podmiotów tej klasy lokalizowana jest najczęściej na terenach zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, w obiektach wolnostojących, dobudowanych lub wbudowanych. Z tego względu na terenach mieszkaniowych wszystkich jednostek osadniczych dopuszczono realizację drobnej wytwórczości oraz innych usług nieuciążliwych.

Wobec silnej konkurencji poszczególnych samorządów w walce o nowych inwestorów podstawowym elementem rozstrzygającym o konkretnej lokalizacji zakładu/firmy jest kompleksowe przygotowanie terenów pod działalność gospodarczą. Dotyczy to głównie odpowiednio położonych i uzbrojonych działek budowlanych/inwestycyjnych, na których bez problemów technicznych i administracyjnych można wybudować w szybkim czasie obiekty służące produkcji lub usługom. Dlatego też bardzo istotnym jest, aby to gmina, po wytypowaniu obszarów pod inwestycje zewnętrzne (ze wskazaniem dopuszczalnych sektorów i branż), sukcesywnie przygotowała odpowiednie wyposażenie infrastrukturalne w ich otoczeniu (energia elektryczna, sieci telekomunikacyjne, drogi dojazdowe, wodociągi i kanalizacja).

## 11.3. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

### 11.3.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Pod względem funkcjonalno - przestrzennym Gmina Wschowa charakteryzuje się przeważającym udziałem rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Użytki rolne zajmują prawie 65% powierzchni gminy.

Główne kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- proekologiczne przekształcenie rolnictwa (rolnictwo ekologiczne) – dostosowanie kierunków produkcji i stosowanych agrotechnik do warunków siedliskowych i wrażliwości środowiska gruntowo-wodnego,
- likwidacja monokultur rolnych,
- utrzymanie istniejących oczek wodnych, zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych,
- w strukturze użytkowania gruntów rolnych – co najmniej utrzymanie dotychczasowy udział trwałych użytków zielonych, zwłaszcza łąk na wilgotnych siedliskach,
- ograniczenie stosowania środków ochrony roślin i nawozów sztucznych,
- ochrona cieków przed zanieczyszczeniami spływającymi z pól uprawnych
- dostosowanie wielkości gospodarstw i ich możliwości produkcyjnych do warunków ekonomicznych na zmieniających się rynkach zbytu,
- rozwój produkcji zwierzęcej,
- ochrona gruntów najwyższych klas bonitacyjnych (II- III) przed zmianą użytkowania na cele inne niż rolne, położonych poza terenami zainwestowanymi.

### 11.3.2. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej

Tereny leśne zajmują ponad 28% powierzchni gminy. Studium zakłada ochronę gruntów leśnych i ogranicza przeznaczenie ich na cele nieleśne jedynie do przypadków niezbędnego przeprowadzenia dróg lub poszerzenia istniejących pasów drogowych oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalna jest zmiana przeznaczenia dla zagospodarowania oraz lokalizacji zabudowy, w tym o funkcji turystycznej lub powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych.

Główne kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej:

- dopuszcza się modernizację istniejącej sieci dróg leśnych oraz gminnych przebiegających przez większe kompleksy leśne dla transportu pozyskiwanego drewna,
- udostępnienie dla rekreacji i turystyki wyznaczonych do tego obszarów leśnych, a w tym: wykorzystanie części dróg leśnych jako szlaków pieszych, rowerowych i konnych oraz wyznaczenie na terenach lasów zorganizowanych miejsc wypoczynku,

- sukcesywna przebudowa struktury gatunkowej, stosownie do warunków siedliskowych,
- 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),
- 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 bezpośrednio przy granicy lasu,
- pod zalesienie dopuszcza się przeznaczenie gruntów klasy V i VI nie przylegających bezpośrednio do terenów leśnych.
- lasy łęgowe zaleca się wyłączyć z gospodarki leśnej lub gospodarcze wykorzystanie tych siedliskowych typów lasów istotnie ograniczyć (m.in. poprzez minimalizowanie rębności).

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

Północna i zachodnia część gminy Wschowa leży w granicach następujących przyrodniczych obszarów chronionych:

- Obszar Natura 2000 „Pojezierze Sławskie” (kod obszaru: PLB300011),
- Obszar Natura 2000 „Ostoja Przemęcka” (kod obszaru: PLH30\_17),
- Przemęcki Park Krajobrazowy,
- Obszar Chronionego Krajobrazu „20 Pojezierze Sławsko – Przemęckie”.

Ochroną objęte są również:

- pomniki przyrody,
- grunty rolne klas I – III oraz grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia organicznego, których ochrona polega m.in. na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze, zapobieganiu procesom ich degradacji i dewastacji oraz konieczności ich rekultywacji,
- grunty leśne,
- rośliny i zwierzęta objęte ochroną w celu zabezpieczenia dziko występujących gatunków, zwłaszcza rzadkich lub zagrożonych wyginięciem oraz zachowanie różnorodności gatunkowej i genetycznej.

W celu zapewnienia właściwej ochrony walorów naturalnych niezbędne będzie zastosowanie się do następujących podstawowych zasad:

- utrzymanie szczególnej ochrony na obszarach najbardziej cennych przyrodniczo,
- zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej wewnątrz systemu obszarów chronionych,
- zachowanie różnorodności ekologicznej,
- wzmożona ochrona zasobów środowiska (gleby, lasy i zadrzewienia, wody otwarte, torfowiska, bagna itp.) oraz naturalnej konfiguracji terenu (skarpy, krawędzie tarasów i inne),
- wzbogacenie i naturyzacja oraz przestrzenna integracja małych form krajobrazowych (zadrzewienia śródpolne i przydrożne, małe oczka wodne itp. elementy wytwarzające lokalne kanały ekotonowe) na obszarach monokultur rolnych, gdzie zalesienia ze względu na jakość gleb są raczej niemożliwe,
- na terenach podmokłych należy zachować naturalne cechy siedlisk; w szczególności pożądanym jest zachowanie lasów łęgowych, torfowisk, oczek wodnych i starorzeczy wraz z siedliskami nadbrzeżnymi,
- zwiększenie obszarów leśnych i zadrzewionych zwłaszcza w obrębie gruntów słabych i zawodnych w uprawie rolniczej,
- ochrona lasów:
  - ograniczanie przeznaczenia ich na cele nieleśne,
  - zapobieganie procesom ich degradacji i dewastacji,
  - sukcesywna przebudowa struktury gatunkowej, stosownie do warunków siedliskowych
  - przywracanie wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej,
- ochrona wód powierzchniowych i podziemnych:
  - racjonalne gospodarowanie ich zasobami,
  - niedopuszczenie do ich zanieczyszczenia oraz zapobiegania i przeciwdziałanie szkodliwym wpływom na obszary ich zasilania,

- zakaz wprowadzania ścieków (bytowych, komunalnych, przemysłowych) do cieków wodnych oraz rowów,
- doprowadzenie wód do najwyższych obowiązujących klasach czystości oraz podnoszenie retencji wodnej w każdej postaci (zbiorniki wodne, zabiegi fitomelioracyjne itp.),
- ochrona i odtwarzanie możliwie jak najszerszych korytarzy ekologicznych i roślinnych pasów ochronnych spełniających funkcję izolacyjną wzdłuż cieków aby zmniejszyć możliwość spływu powierzchniowego zanieczyszczeń do wód powierzchniowych,
- konsekwentne działania administracyjne na rzecz porządkowania gospodarki wodno-ściekowej zlewni rzek,
- wdrażanie odpowiednich (proekologicznych) kierunków produkcji rolniczej i agrotechnik,
- pozostawienie wzdłuż cieków, wolne od zabudowy pasy terenów o szerokości 3 m (licząc od górnej krawędzi koryt potoków) w celu umożliwienia administratorom cieków wykonywania prac remontowych,
- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, występujących w południowo - wschodniej części gminy, wzdłuż Kanału Kopanica i Rowu Polskiego, obowiązują przepisy odrębne,
- rekultywacja terenów o obniżonych walorach przyrodniczych,
- zakaz składowania i rolniczego wykorzystania osadów ściekowych na terenie całej gminy,
- podnoszenie wiedzy na temat wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego na terenie gminy poprzez działalność informacyjną i edukacyjną, a także rozwój infrastruktury turystycznej takiej jak ścieżki rowerowe i piesze,
- zasoby przyrody muszą podlegać skutecznej ochronie we wszystkich jej komponentach w oparciu o obowiązujące przepisy.

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

Studium zakłada kształtowanie harmonijnego, współczesnego krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem uwarunkowań i tradycji historycznych oraz regionalnych.

Ustala się ochronę istniejących zabytków na terenie gminy Wschowa. Ochroną objęte zostaną:

- Zespół urbanistyczno – krajobrazowy miasta Wschowa wpisany do rejestru zabytków i granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- Krajobrazowa strefa ochrony konserwatorskiej „K” wpisana do rejestru zabytków,
- Układy ruralistyczne,
- Zabytkowe zespoły wpisane do rejestru zabytków,
- Cmentarze wpisane do rejestru zabytków,
- Stanowiska archeologiczne,
- Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- Obszary i obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytkowej,

Zgodnie z ustaleniami Studium jest przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych bardziej rygorystycznych i szczegółowych regulacji konserwatorskich niż te, które zostały określone w niniejszym dokumencie.

##### **11.5.1. Ochrona archeologiczna**

Obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne wykazane na rysunku studium, którą należy uwzględnić przy zagospodarowywaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

##### **11.5.2. Obiekty i obszary zabytkowe**

Ochroną konserwatorską objęte zostały obszary, zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w rejestrze i ewidencji zabytków. Podlegają one rygorom ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ewidencja zabytków architektury i budownictwa obejmuje różne obiekty nieruchome powstałe przed 1945 rokiem, w których późniejsza działalność nie zatarała cech świadczących o ich historycznym rodowodzie, stanowiące charakterystyczne przykłady działalności budowlanej dawnych epok lub posiadające znaczące w skali lokalnej walory artystyczno - architektoniczne.



Na terenie gminy Wschowa wyznaczono **Zespół urbanistyczno – krajobrazowy miasta Wschowa wpisany do rejestru zabytków i granicą strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej**, gdzie obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- nakaz ochrony i rewaloryzacji charakterystycznego ukształtowania i rozplanowania układów urbanistycznych i ruralistycznych oraz wszystkich elementów wchodzących w jego skład, w szczególności ulic i placów, zieleni, zabudowy, małej architektury, a także zachowanie i ochrona oraz przywracanie historycznych osi kompozycyjnych i widokowych oraz panoram, historycznych dominant architektonicznych i krajobrazowych oraz przestrzennych, typu historycznej zabudowy,
- nakaz kształtowania nowej zabudowy o lokalizacji, proporcjach i gabarytach dostosowanych do sąsiadującej zabudowy historycznej (forma nowej zabudowy powinna odpowiadać gabarytom pobliskiej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, bryły, a także innym cechom tej zabudowy pod względem wysokości kondygnacji, podziałów architektonicznych oraz materiału wykończenia zewnętrznego i pokryć dachowych),
- nakaz rewaloryzacji kompozycji zieleni na obszarach istniejącej zieleni oraz zachowania i ochrony starodrzewu,
- nakaz ochrony nawierzchni historycznych (nakaz zachowania istniejących nawierzchni brukowanych w ciągach ulic, chodników i placów),
- zakaz wznoszenia obiektów i elementów dysharmonizujących,
- nakaz kształtowania elementów reklamowych i informacyjnych, itp. oraz elementów małej architektury, oświetlenia ulic i budynków z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obszaru,
- zakaz podejmowania działań mogących powodować degradację chronionych wartości obszaru,
- zakaz stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, m.in. blachy falistej, dachówkopodobnej, okładzin typu siding, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

Wokół miasta Wschowy wyznaczono pas o szerokości około 1 km. Otoczenie to stanowi **strefę K – ochrony krajobrazowej zespołu urbanistycznego miasta Wschowa wpisanego do rejestru zabytków**. Zagospodarowanie terenów w tej strefie nie może zakłócić funkcji tej strefy jako przedpola ekspozycji biernej panoramy chronionego zespołu.

Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury na terenie Gminy Wschowa wyznaczono **strefy ochrony historycznych układów ruralistycznych**, w obrębie których obowiązują następujące wymogi:

- nakaz ochrony i rewaloryzacji charakterystycznego ukształtowania i rozplanowania układu ruralistycznego oraz wszelkich elementów wchodzących w jego skład: ulic i placów, zieleni, zabudowy, małej architektury;
- nakaz stosowania pokryć dachowych czerwoną dachówką ceramiczną lub cementową na dachach o nachyleniu połąci 30 stopni i większym; dopuszcza się stosowanie materiałów dachówkopodobnych na budynkach gospodarczych i inwentarskich;
- nakaz rewaloryzacji kompozycji zieleni i ochrony starodrzewu;
- nakaz ochrony nawierzchni kamiennych odkrytych w trakcie prac remontowych;
- zakaz stosowania materiałów zewnętrznych na elewacjach budynków typu siding i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, z dopuszczeniem ich lokalizacji jako tymczasowe urządzenia na czas odbywających się imprez i służących wykonaniu obowiązków związanych z informacją publiczną;
- zakaz stosowania nośników informacyjnych umieszczonych na obiektach budowlanych o wymiarach przekraczających: dla nośników płaszczyznowych – max 2,0 m<sup>2</sup> powierzchni, dla nośników prostopadłych, tzw. wysięgników – maksymalnie odległość 80cm mocowanych od elewacji do krańca wysięgnika z sztydem oraz maksymalnie do 60cm wysokości;
- zakaz lokalizacji reklam powyżej linii parteru budynku (gzymsu rozdzielającego parter od pierwszego piętra);
- zakaz lokalizacji reklam w sposób zasłaniający charakterystyczne detale architektoniczne budynku.

Dla **obiektów zabytkowych, podlegających ochronie poprzez wpis do rejestru zabytków**, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- zakaz lokalizowania elementów dekomponujących i mających negatywny wpływ na wartość obiektu, zwłaszcza od strony przestrzeni publicznych,
- zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków rozumiany jako: zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy (w tym dobudowy przedsionków),
- nakaz zachowania historycznej formy i rodzaju pokrycia dachu,
- obowiązek renowacji zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego,
- nakaz przywrócenia historycznej kolorystyki obiektu w oparciu o badania,
- zakaz ocieplania z zewnątrz budynków,
- zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych,
- zakaz zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
- w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej obowiązek zachowania historycznych podziałów, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki,
- nakaz zachowania wyposażenia i wystroju wewnątrz (t.j. stolarka schodów, drzwi, klamki, boazerie, piece, kominki, sztukaterie itd.),
- obowiązek usunięcia z elewacji lub dostosowania do kolorystyki elewacji elementów szpecących tj. okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych.

Dla **obiektów podlegających ochronie zgodnie z wykazem zabytków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków**, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków, rozumiany jako: zakaz nadbudowy, zaś ewentualne rozbudowy należy podporządkować wymogom ochrony zabytków; zakaz zmiany elewacji frontowych polegających na odejściu od rozwiązań historycznych, stanowiących o wartości zabytkowej budynku, dopuszczenie wyłącznie takiej przebudowy i rozbudowy, która przywraca historyczną formę obiektu,
- zakaz instalowania anten satelitarnych od frontu budynku, a także reklam wielkogabarytowych, urządzeń klimatyzacyjnych,
- nakaz podporządkowania kolorystyki elewacji i reklam architekturze i uwarunkowaniom historycznym; w kolorystyce budynków zabytkowych należy uwzględnić ich cechy stylistyczne; podczas remontów części elewacji ograniczonych jedynie do pierwszej elewacji nadziemnej, należy nową kolorystykę dostosować do istniejącej na wyższych kondygnacjach.

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

Niezbędnym czynnikiem aktywizacji poszczególnych obszarów gminy jest poprawa stanu technicznego istniejącej infrastruktury drogowej, komunalnej oraz społecznej, jak również wdrażanie nowych rozwiązań w tym zakresie. Studium zakłada systematyczny, równoległy z zagęszczaniem sieci osadniczej oraz liczbą inwestycji rozwój infrastruktury technicznej. Zakłada się zwiększenie sieci energetycznej, kanalizacyjnej oraz rozbudowanie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych.

Realizacja takich przedsięwzięć jest podstawą do szybszego oraz kompleksowego rozwoju lokalnego poprzez przyciąganie nowych inwestorów i wzmocnienie konkurencyjności firm istniejących. Jednocześnie ma ona służyć poprawie jakości życia mieszkańców. Kompleksowa poprawa stanu infrastruktury technicznej, przy jednoczesnym umiejętnym wykorzystaniu przyrodniczych i środowiskowych atutów gminy, jest również czynnikiem determinującym rozwój turystyki weekendowej i urlopowej.

### **11.6.1. Infrastruktura komunikacyjna**

Studium zakłada budowę, przebudowę, rozbudowę i remont układu komunikacyjnego zgodnie z programami rządowymi i samorządowymi, a w szczególności:

- przebudowę drogi krajowej nr 12,
- budowę obwodnicy miasta Wschowa w ciągu drogi krajowej nr 12,
- przebudowę drogi wojewódzkiej nr 278 na odcinku Stare Strącze – Wschowa,

- budowę obwodnicy miasta Wschowa w ciągu dróg wojewódzkich nr 278 i 305 – Etap II,
- przebudowę drogi wojewódzkiej nr 305 na odcinku Wschowa – granica województwa.

#### Zasady rozwoju infrastruktury drogowej:

- przewiduje się możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i remont dróg publicznych na terenie gminy z dostosowaniem ich do warunków wynikających z obowiązujących przepisów, w tym: obejścia miejscowości, poszerzenia przekroju poprzecznego, korekty nienormatywnych łuków, przebudowę skrzyżowań, budowę zatok autobusowych itp.,
- obsługa projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej w sąsiedztwie dróg głównych i zbiorczych powinna odbywać się z wykorzystaniem dróg klas niższych, tj. dróg lokalnych, dojazdowych lub pieszo – jezdnych.

Istotnym elementem układu komunikacyjnego gminy jest rozbudowa systemu tras pieszo - rowerowych. Obok przenoszenia codziennego, lokalnego ruchu mieszkańców gminy będzie miał on istotne znaczenie dla obsługi ruchu turystycznego. W studium zakłada się:

- rozwój systemu tras pieszo - rowerowych z wykorzystaniem dróg gminnych o niskim natężeniu ruchu i odpowiedniej, utwardzonej nawierzchni na terenach otwartych gminy, przy odpowiednim ich oznakowaniu,
- prowadzenie odcinków tras pieszo - rowerowych na terenach zabudowanych poszczególnych miejscowości jako urządzonych i oznakowanych ścieżek, wyposażonych w oddzielną jezdnię z odpowiednią nawierzchnią i bezkolizyjne skrzyżowania z drogami lub ulicami.

#### Zasady rozwoju infrastruktury kolejowej:

- zakłada się modernizację linii kolejowej relacji Leszno - Głógów i przywrócenie na niej ruchu pasażerskiego.

### **11.6.2. Infrastruktura techniczna**

Zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

#### **zaopatrzenie w wodę:**

- zakłada się utrzymanie istniejącego systemu zaopatrzenia gminy w wodę wykorzystującego istniejących ujęć oraz dalszą rozbudowę tego systemu, w tym działania związane z dalszym wodociągowaniem gminy. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się ponadto konieczność modernizacji sieci wodociągowej w celu poprawy jakości i ilości wody,
- zakłada się zagwarantowanie odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w jednostkach osadniczych, obiektach budowlanych i budynkach poprzez przeciwpożarową sieć wodociagową, zgodną z wymogami ochrony przeciwpożarowej określonymi w przepisach odrębnych,
- na terenie gminy występują następujące ujęcia wody z terenem ochrony bezpośrednio:
  - ujęcie wody podziemnej dla potrzeb zakładu (Budowlane Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Usługowo – Handlowego ORTO Sp. z o.o.) w Hetmanicach – dec. Starosty Wschowskiego nr SOB 6223/35/2005 z dnia 07.02.2006r.
  - ujęcie wody podziemnej dla potrzeb wodociągu w miejscowości Dębowa Łęka – dec. Starosty Wschowskiego nr SOB 6223/26/2005 z dnia 16.11.2005r.
  - ujęcie wody podziemnej dla celów zakładu Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej we Wschowie – dec. Starosty Wschowskiego nr SOB 6223/11d/2002 z dnia 28.02.2002r.
  - ujęcie wody podziemnej dla potrzeb zakładu MARINO Sp. z o.o. we Wschowie – dec. Starosty Wschowskiego nr SOB 6223/14/2005 z dnia 13.06.2005r.

#### **odprowadzanie ścieków:**

- zakłada się utrzymanie istniejącego systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków oraz jego sukcesywną rozbudowę,
- docelowo zaleca się wyposażenie całego obszaru gminy w systemy kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek likwidacji bezodpływowych zbiorników przeznaczonych na nieczystości ciekłe oraz przyłączenie odbiorców do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- ścieki z miasta Wschowa oraz wsi: Osowa Sień, Przyczyna Górna, Przyczyna Dolna, w dalszym ciągu odprowadzane będą do biologicznej oczyszczalni ścieków we Wschowie,
- planuje się budowę sieci kanalizacyjnej we wsiach: Konradowo, Lgiń, Hetmanice, Nowa Wieś, a także przy ulicy Nowe Ogrody w mieście Wschowa z odprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w mieście Wschowa, do tego czasu, w celu rozwiązania problemu gospodarki ściekowej na tym obszarze, zastosowane zostaną zbiorniki bezodpływowe,
- na pozostałym obszarze gminy możliwe jest zastosowanie oczyszczalni przydomowych oraz rozwiązań indywidualnych w przypadkach gdzie jest to ekonomicznie i technicznie uzasadnione.
- Odprowadzenie ścieków musi uwzględniać Program ochrony środowiska dla województwa lubuskiego, przyjętego uchwałą nr XXIX/450/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 10 kwietnia 2017r. oraz Krajowy program oczyszczania ścieków komunalnych.

**gospodarka odpadami:** stałe odpady bytowo-gospodarcze i przemysłowe gromadzić w sposób zapewniający ochronę środowiska do kontenerów zlokalizowanych na terenie własnym, według przyjętego na terenie gminy systemu i zgodnie z przepisami szczególnymi oraz zgodnie z Aktualizacją wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami wraz z Planem Inwestycyjnym w zakresie odpadów komunalnych – uchwała nr XXIX/448/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 10 kwietnia 2017r.

#### **zaopatrzenie w gaz:**

- dopuszcza się możliwość modernizacji i rozbudowy istniejącej sieci gazowej,
- wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia, obowiązują strefy kontrolowane,
- strefa kontrolowana sieci gazowej wysokiego ciśnienia stanowi obszar, w którym operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację,
- lokalizacja obiektów, w tym zabudowy wzdłuż strefy kontrolowanej oraz sposób jej zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zgodnie z Planem Rozwoju PSG Sp z o.o. na lata 2014 – 2018 planowana jest budowa stacji red-pom I st. Q=6300 m<sup>3</sup>/h „Wschowa II” wraz z gazociągiem przyłączeniowym dla tej stacji.

#### **elektroenergetyka:**

- dopuszcza się możliwość eksploatacji i modernizacji elementów sieci elektroenergetycznej oraz możliwości jej odbudowy, rozbudowy, przebudowy,
- ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od linii elektroenergetycznych,
- wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV wyznacza się pas technologiczny 50 metrów (po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach) ograniczonego zagospodarowania, w obrębie którego obowiązują przepisy odrębne,
- wzdłuż linii elektroenergetycznych o napięciu 110kV wyznacza się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, w obrębie którego obowiązują przepisy odrębne,
- dla zaopatrzenia w energię elektryczną nowych obszarów przewidzianych do zainwestowania niezbędna będzie budowa nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV, linii zasilających kablowych i napowietrzno-kablowych 20 kV oraz sieci rozdzielczej nn,
- na obszarze gminy dopuszcza się możliwość pozyskiwania energii elektrycznej z niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych. Lokalizacja inwestycji wykorzystujących odnawialne źródła energii musi uwzględniać obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa.

#### **elektroenergetyczna sieć przesyłowa:**

- dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych 400kV albo linii wielo-torowych, wielonapięciowych po trasie istniejącej linii o napięciu 220 kV. Istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. 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.

- Ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej oraz nowych linii po ich ewentualnym wybudowaniu.

#### telekomunikacja:

- dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i w nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej,
- zakłada się objęcie gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej,
- zakłada się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i w regionie.

#### 11.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów krajowych

Zakłada się, iż na całym obszarze gminy dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Wśród ważnych obiektów i terenów służących realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych na terenie gminy wymienić należy:

- inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej,
- system ścieżek pieszo – rowerowych, szlaków turystycznych oraz zabytków, powiązanych z układem regionalnym,
- obiekty sportowe i kulturalne, takie jak: świetlice, hale i boiska sportowe, place zabaw.

#### Inwestycje Celu Publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie sieci drogowej i kolejowej:

##### Inwestycje wynikające z programów rządowych :

Nazwa inwestycji	Dokumenty źródłowe
Przebudowa drogi krajowej nr 12 wraz z obwodnicą Wschowy	Kontrakt Terytorialny dla Województwa Lubuskiego – przedsięwzięcia warunkowe, których realizacja jest uzależniona między innymi od dostępności środków finansowych
Budowa chodnika w m. Wschowa	Program Likwidacji Miejsc Niebezpiecznych w ramach Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014–2023 (z perspektywą do 2025 r.). Ma on na celu zwiększenie poziomu bezpieczeństwa na najbardziej niebezpiecznych odcinkach dróg krajowych. W zakres prac wchodzi m.in. przebudowy skrzyżowań, budowa chodników, dróg dla rowerów, zatok autobusowych, doświetlenie przejść dla pieszych
Montaż aktywnych znaków D-6 w m. Wschowa.	
Budowa ścieżki pieszo – rowerowej Wschowa - Lgiń oraz Wschowa - Osowa Sień.	
Prace na linii kolejowej nr 14 wraz z elektryfikacją odcinka Krotoszyn – Głogów	Kontrakt Terytorialny dla Województwa Lubuskiego
	Strategia Rozwoju Transportu do 2020 roku (z perspektywą do 2030 roku) Krajowy Program Kolejowy do 2023
Linia WN-110 kV relacji Wschowa - Huta Głogów - przebudowa linii napowietrznej do przekroju 240mm <sup>2</sup>	„Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego” przyjęta przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 7 sierpnia 2012 r. poz. 1533)
Budowa stacji gazowej redukcyjno – pomiarowej w/c we Wschowie	

##### Inwestycje wynikające z programów samorządowych :

Nazwa inwestycji	Dokumenty źródłowe
przebudowa drogi wojewódzkiej nr 278 na odcinku Stare Strącze – Wschowa	Plan inwestycji priorytetowych planowanych do realizacji na drogach wojewódzkich w ramach RPO – Lubuskie 2020 – lista podstawowa

budowa obwodnicy miasta Wschowa w ciągu dróg wojewódzkich nr 278 i 305 – Etap II	Plan inwestycji priorytetowych planowanych do realizacji na drogach wojewódzkich w ramach RPO – Lubuskie 2020 – lista zadań rezerwowych, obwodnice: lista warunkowa
przebudowa drogi wojewódzkiej nr 305 na odcinku Wschowa – granica województwa	Plan inwestycji priorytetowych planowanych do realizacji na drogach wojewódzkich w ramach RPO – Lubuskie 2020 – lista zadań rezerwowych, obwodnice: lista warunkowa
droga woj. nr 278 – łącząca przyległy obszar S-3	„Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego” przyjęta przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 7 sierpnia 2012 r. poz. 1533)
Budowa obwodnicy w m. Wschowa – II etap – w ciągu drogi woj. nr 305	
Budowa obwodnicy m. Wschowy w ciągu drogi woj. nr 278 i 305 - Etap I	
Rewitalizacja Starego Miasta we Wschowie	

### 11.8. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

W południowo - wschodniej części gminy, wzdłuż Kanału Kopanica i Rowu Polskiego występują, wskazane na rysunku studium, obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, oraz
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

Na obszarach tych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

Na obszarze gminy nie zidentyfikowano obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

Studium nie wskazuje żadnych obiektów ani obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

### 11.10. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)

Na obszarze miasta i gminy Wschowa nie znajdują się obszary pomników zagłady i stref ochronnych.

### 11.11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Wschowa przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji wymagają tereny związane z obecną i przyszłą eksploatacją surowców mineralnych, która wiąże się z silną ingerencją i degradacją walorów przyrodniczo-krajobrazowych środowiska w tych rejonach. Dla terenów tych przewiduje się rolny, leśny lub wodny kierunek rekultywacji.

Ponadto na obszarze gminy należy wyróżnić następujące obiekty i obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji:

- obiekty zabytkowe oraz założenia pałacowo - parkowe, wymagające remontów i właściwego zagospodarowania;
- nieużytkowane obiekty hodowlane, głównie po byłych PGR-ach, wymagające przywrócenia pierwotnej funkcji lub przebranzowienia np. na obiekty produkcyjne czy usługowe;
- nieużytkowane obiekty produkcyjne wymagające przywrócenia pierwotnej funkcji;
- istniejąca zabudowa mieszkaniowa, głównie sprzed 1945 r. pozostająca w złym stanie technicznym.

Działania w zakresie przekształceń i rehabilitacji na tych obszarach powinny polegać na:

- dostosowaniu funkcji współczesnej do wartości zabytkowych zespołów i obiektów;
- wyeliminowaniu funkcji uciążliwych i degradujących oraz obiektów dysharmonijnych;
- adaptacji istniejących, nieużytkowanych obiektów zgodnie z funkcją oznaczoną w studium;

- poprawie stanu technicznego obiektów poprzez ich remonty i modernizacje oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **11.12. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Tereny zamknięte na obszarze gminy Wschowa obejmują tereny, na których usytuowane są linie kolejowe. Brak jest wyznaczonych stref ochronnych dla tych terenów

#### **11.13. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**

W obrębie miasta i gminy Wschowa nie występują dodatkowe obszary problemowe, których zakresu nie wyzerpano by we wcześniejszych ustaleniach.

### **12. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy**

#### **12.1. Wytyczne ogólne**

Wytyczne ogólne dla całego obszaru gminy:

- ustalenia funkcjonalne, należy rozpatrywać jako tereny brutto. Oznacza to, że w ramach określonych funkcji na etapie realizacji planów miejscowych, mogą znaleźć się inne funkcje uzupełniające, w tym takie jak np. elementy szczegółowego układu komunikacyjnego, miejsca postojowe, obiekty infrastruktury technicznej, zieleni, zbiorniki wodne, funkcje sportowo - rekreacyjne, a także obiekty małej architektury czy funkcje uzupełniające. W takim wypadku zgodność planu miejscowego z niniejszym studium zostaje zachowana,
- 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 funkcjonalnych jednostek terenowych na mniejsze, z bardziej szczegółowo ustalonymi funkcjami („węzłymi”) oraz sposobami zagospodarowania (bardziej szczegółowymi lub bardziej rygorystycznymi),
- dopuszcza się możliwość korekty zasięgu poszczególnych stref na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w taki sposób, aby dociągać wskazane zasięgi do istniejących, najbliższych granic działek o odległość do 50 metrów.
- zgodne z ustaleniami studium jest przyjmowanie w planach miejscowych mniejszych zakresów poszczególnych funkcji,
- dopuszcza się, uznając za zgodne z ustaleniami studium, przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych utrzymania dotychczasowego sposobu zagospodarowania i zabudowy lub sposobu wykorzystania terenu, także na terenach, na których studium przewiduje ich zmianę,
- przy sporządzaniu planów miejscowych i zmian planów dopuszcza się utrzymanie funkcji dotychczas obowiązującego planu miejscowego na obszarach wszystkich funkcji,
- przy sporządzaniu planów miejscowych dopuszcza się wprowadzenie funkcji zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy oraz inwestycji celu publicznego na obszarach wszystkich funkcji,
- dopuszcza się możliwość realizacji celów publicznych w obszarach wszystkich stref, stosownie do potrzeb mieszkańców gminy,
- projektowanie i budowa obiektów budowlanych na terenie gminy musi być zgodna z wymogami ochrony przeciwpożarowej określonymi w przepisach odrębnych, szczególnie w zakresie zagwarantowania odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz zapewnienia dostępności dróg pożarowych i dojazdów dla służb ratowniczych,
- na obszarze gminy nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

#### **12.2. Funkcje terenów**

**MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej**, 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 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.),
- 2) Dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach, zieleni urządzonej oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, a także obiekty małej architektury,
- 3) Dopuszcza się przeprowadzanie dróg, lokalizowanie miejsc postojowych oraz przeprowadzanie podziemnych sieci infrastruktury technicznej; niedopuszczalne jest przeprowadzanie nadziemnych/napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- 4) Zakazuje się lokalizacji nowych:
  - składów, hurtowni i magazynów, w których przestrzenie do składowania zlokalizowane są poza budynkami lub pod wiatami,
  - składów, hurtowni i magazynów w budynkach. Zaleca się, żeby powierzchnia użytkowa wykorzystywana na składowanie nie przekraczała 50 m<sup>2</sup>,
  - baz, w tym transportowych i budowlanych,
  - obiektów obsługi gospodarki komunalnej takich jak warsztaty, bazy i obiekty infrastruktury technicznej itp.
- 5) Nowe obiekty nie będące celami publicznymi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, mogą należeć wyłącznie do kategorii obiektów nieuciążliwych,
- 6) 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.
- 7) W obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się zabudowanie całej powierzchni działki.

**MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, na których zakłada się rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością realizacji drobnej wytwórczości oraz innych usług nieuciążliwych.

- 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 możliwość realizacji wszelkich form działalności usługowej (komercyjnej i publicznej), prowadzonej zarówno przez podmioty publiczne jak i prywatne, także wolnostojących.
- 5) 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,
- 6) Nowe obiekty nie będące celami publicznymi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, mogą należeć wyłącznie do kategorii obiektów nieuciążliwych,
- 7) Powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki, z zastrzeżeniem terenów znajdujących się w obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy, gdzie dopuszcza się zabudowanie całej powierzchni działki.

**M - tereny zabudowy mieszkaniowej**, na których zakłada się rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej), wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej i letniskowej z możliwością realizacji drobnej wytwórczości oraz innych usług nieuciążliwych.

- 1) Dopuszcza się realizacji wszelkich form działalności usługowej (komercyjnej i publicznej), w tym rzemiosła, agroturystyki i innych, prowadzonej zarówno przez podmioty publiczne jak i prywatne, także wolnostojące.
- 2) Dopuszcza się składy, hurtownie i magazyny w budynkach.



- 3) 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
- 4) Postuluje się aby działki miały kształt regularny, zbliżony do kwadratu, ewentualnie regularnego prostokąta z zapewnioną dostępnością komunikacyjną,
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki, z zastrzeżeniem terenów znajdujących się w obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy, gdzie dopuszcza się zabudowanie całej powierzchni działki,
- 6) W granicach stref ochrony sanitarnej wyklucza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej.

**U – tereny zabudowy usługowej**, na których zakłada się rozwój wszelkich formy działalności usługowej (komercyjnej i publicznej), w tym rzemiosła, agroturystyki i innych, prowadzonej zarówno przez podmioty publiczne jak i prywatne.

- 1) Dopuszcza się usługi oświaty i wychowania, kultury, sportu, ochrony zdrowia i opieki społecznej,
- 2) Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach realizację funkcji mieszkaniowej w ramach mieszkania czy wydzielonej działki dla właściciela terenu.
- 3) Wiodącym przeznaczeniem są wszelkie usługi publiczne i komercyjne oraz drobna wytwórczość,
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie rzemiosła,
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10% powierzchni działki,
- 6) Działalność usługowa nie może powodować zakłócenia warunków zamieszkania w sąsiedztwie ani powodować kolizji z formami użytkowania terenów położonych w pobliżu.

**UT – tereny turystyczno - rekreacyjne**, na których zakłada się rozwój bazy obsługującej ruch turystyczno-wypoczynkowy

- 1) Dopuszcza się możliwość realizacji usług użyteczności publicznej, w szczególności: kultury, usług hotelowych, oraz handlu, gastronomii, agroturystyki, sportu oraz innych drobnych usług.
- 2) Wiodącym przeznaczeniem są wszelkie obiekty dla potrzeb rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 4) Dopuszcza się usługi handlu i gastronomii towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
- 5) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki lub zorganizowanie odpowiedniego parkingu.

**US – tereny sportowo - rekreacyjne**, wyznaczone w celu utrzymania i poprawy jakości zamieszkania oraz aktywizacji sportowej mieszkańców. Zakłada się dalsze intensywne użytkowanie istniejących terenów i urządzeń sportowych oraz pozyskiwanie nowych terenów i budowę szerokiej bazy dla rozwoju kultury fizycznej.

- 1) Dopuszcza się możliwość realizacji wszelkiego rodzaju usług publicznych oraz usług handlu, gastronomii i hotelarskich.
- 2) Na obszarach sportowo-rekreacyjnych będą wprowadzane nowe usługi sportowe,
- 3) Dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

**AG - tereny aktywności gospodarczej i przemysłu**, na których zakłada się rozwój działalności gospodarczej, przemysłu, baz, składów, usług, obsługi ruchu transportowego, stacje paliw.

- 1) Powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10% powierzchni działki.
- 2) Dopuszcza się obiekty sportowe.

**PG – tereny eksploatacji surowców mineralnych**, na których zakłada się prowadzenie eksploatacji kopalni, przemysłu, baz, składów, usług, obsługi ruchu transportowego.

- 1) Obowiązuje sposób eksploatacji złoża zgodny z przepisami odrębnymi,
- 2) Określa się rolny, leśny lub wodny kierunek rekultywacji terenów przekształconych górnictwo,
- 3) Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych związanych wyłącznie z działalnością górnictwa,
- 4) Ustala się, że wszelka uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granic terenu górniczego,
- 5) Dopuszcza się lokalizację utwardzonych dróg wewnętrznych.

**RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych**, na których zakłada się rozwój wszelkich form obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych.

- 1) Dodatkowo dopuszcza się także funkcje usługowe czy przemysłowe w formie obiektów wolnostojących.
- 2) Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach realizację funkcji mieszkaniowej w ramach mieszkania czy wydzielonej działki dla właściciela terenu.
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki.
- 4) Dopuszcza się zieleń urządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym

**ZC - tereny cmentarzy,**

- 1) Dopuszcza się lokalizację 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 zarówno pochówki urnowe jak i ziemne (tradycyjne),
- 5) Wskazane jest wprowadzanie zieleni urządzonej,
- 6) Kompozycje zieleni, ogrodzenia, bramy, kaplice itp., powinny cechować wysokie walory estetyczne,
- 7) Obszary cmentarzy zamkniętych należy chronić przed zniszczeniem i utrzymywać jako tereny zieleni urządzonej z zachowaniem pozostałości nekropolii.
- 8) Wokół cmentarzy obowiązują strefy sanitarne 50m i 150m, których zasięg i sposób zagospodarowania określają właściwe przepisy.

**ZP – tereny zieleni parkowej**, które obejmują parki, skwery, zieleńce wraz z niezbędną infrastrukturą. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz usługi handlu i gastronomii.

**ZL - tereny lasów i zadrzewień,**

Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących wędrownikom turystycznym (ścieżki - piesze, rowerowe, konne, ławki, wiaty itp.),

**ZD - tereny 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,

**R - tereny rolnicze,**

- 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 budowę stawów hodowlanych pod warunkiem, że nie będą wpływać negatywnie na wody innych akwenów (zanieczyszczenie, eutrofizacja),
- 4) Dla terenów udokumentowanych złóż kopalin dopuszcza się ich wydobywanie.

**WS - tereny wód otwartych i płynących** - zbiorniki wodne oraz cieki wodne w rozumieniu przepisów odrębnych.

**KK – tereny komunikacji kolejowej** – użytkowanie zgodne z przepisami odrębnymi

**W – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, K – tereny urządzeń unieszkodliwiania ścieków, E – tereny urządzeń elektroenergetycznych, G – tereny urządzeń gazownictwa** – na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, zieleni o charakterze izolacyjnym, obiektów gospodarczych, oraz dróg dla potrzeb funkcji wiodącej.

Uzupełnieniem wytycznych dla wszystkich wymienionych terenów są treści ustaleń dla stref związanych z ochroną kulturową, ochroną krajobrazu oraz ochroną przyrodniczą.

### 12.3. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Rozwój nowoprojektowanych terenów należy prowadzić poprzez dopełnienie i intensyfikację istniejącej tkanki oraz dodanie nowych terenów zainwestowanych bezpośrednio do granic istniejących terenów osadniczych. Niedopuszczalne jest rozpraszanie nowej zabudowy poza skupione układy osadnicze. Na nowych terenach rozwojowych przyrost zabudowy powinien również mieć charakter sukcesywny, a nie rozproszony, oparty na dostępności do istniejącej sieci drogowej i sieci infrastruktury technicznej.

#### Ustala się następujące wskaźniki dla terenów projektowanych:

- 1) maksymalna liczba kondygnacji:
  - dla zabudowy wielorodzinnej: 5 kondygnacji,
  - dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej: 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
  - dla zabudowy usługowej: 3 kondygnacje, w tym 3-cia kondygnacja w poddaszu,
  - dla zabudowy przemysłowej: do wysokości 4 kondygnacji.
- 2) geometria dachu:
  - dla zabudowy mieszkaniowej: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie;
  - dla zabudowy usługowej: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się dachy płaskie,
  - dla zabudowy przemysłowej i handlowo - usługowej: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe; geometria i forma dachów powinna być dostosowana do celów technologicznych; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich,
- 3) minimalna powierzchnia działki:
  - dla zabudowy mieszkaniowej, w tym:
    - + dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup> w strefie miejskiej i 700 m<sup>2</sup> na terenach wiejskich,
    - + dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup> w strefie miejskiej i 700 m<sup>2</sup> na terenach wiejskich,
    - + dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, atrialnej i innej nie wymienionej powyżej - 300 m<sup>2</sup>
    - + dla zabudowy wielorodzinnej- 1000 m<sup>2</sup>,
    - + dla zabudowy letniskowej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy usługowej: 1200 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy przemysłowej: 1500 m<sup>2</sup>.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów mogą być zmieniane w zakresie tolerancji do 20% na etapie ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dla zabudowy istniejącej należy dostosować wskaźniki do stanu faktycznego.

### 12.4. Strefy zakazu zabudowy

W celu ochrony bioróżnorodności terenów cennych przyrodniczo i dla poprawy prawidłowego rozwoju istniejących ekosystemów, wskazane byłoby pozostawienie bez zainwestowania (tj. bez zabudowy) pasa terenu wzdłuż cieków wodnych o szerokości min. 3 m, liczonego po obu stronach, celem ochrony i zachowania korytarzy ekologicznych cieków wraz ze wszystkimi elementami przyrodniczymi dolin rzecznych.

Ograniczenia w zainwestowaniu wprowadza się również na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanego na rysunku studium, gdzie obowiązują przepisy odrębne.

Wzdłuż linii elektroenergetycznych i gazociągów znajdują się pasy technologiczne ograniczonego zagospodarowania, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne,

Ponadto w celu ochrony ładu przestrzennego na terenach rolnych nie przewiduje się realizacji obiektów kubaturowych z wyłączeniem obiektów mieszkalnych i produkcyjnych związanych z produkcją i działalnością rolną.

## 13. Obszary sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

**13.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.**

Na terenie gminy Wschowa, nie występują obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Nie przewiduje się również wyodrębnienia obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości; ewentualne wskazanie takich terenów nastąpi na etapie realizacji planów miejscowych.

Obszarami przestrzeni publicznej są tereny komunikacji, zieleni parkowej i sportu i rekreacji.

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

Z uwagi na potrzebę zapewnienia prawidłowych rozwiązań urbanistycznych oraz zachowania ładu przestrzennego uwzględniającego zarówno aspekty estetyczne, ekologiczne, jak i zdrowia ludzi, gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla całej powierzchni gminy. Kolejność obejmowania poszczególnych terenów planami oraz zakres ich ustaleń wynikać będzie z bieżących potrzeb.

Ze względu na występowanie w gminie gleb wysokich klas bonitacyjnych (klasy II – III) część wyznaczonych w studium terenów zabudowy wymagać będzie na etapie opracowania planu miejscowego, uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zasięg gleb wysokich klas bonitacyjnych (klasy II – III) zaznaczono na rysunku studium.

**14. Synteza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa**

Do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wschowa przystąpiono na podstawie Uchwały nr VI/46/15 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 30 kwietnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wschowa.

Celem sporządzenia studium było określenie polityki przestrzennej gminy oraz uaktualnienie w/w dokumentu do obowiązujących uwarunkowań prawnych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ma charakter opracowania ujednoczonego i kompleksowego.

Dotychczasową strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru miasta i gminy Wschowa ocenić można jako zgodną z generalnymi uwarunkowaniami 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, 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.

W określeniu kierunków zagospodarowania przestrzennego dążono do utrzymania pozytywnych cech dotychczasowego zagospodarowania przy usprawnieniu funkcjonowania układów. Założono dalszy umiarkowany rozwój przestrzenny zainwestowania, w tym zabudowy mieszkaniowej, usługowej i obiektów aktywności gospodarczej we wszystkich jednostkach osadniczych, przy zachowaniu zasady nierozpraszania zabudowy poza obszary zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych. Przyrost terenów zainwestowanych powinien polegać przede wszystkim 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.

Z uwagi na istniejące uwarunkowania, przewiduje się, że główną funkcją gminy Wschowa będzie:

- funkcja gospodarcza, z konkurencyjnymi terenami inwestycyjnymi, generującymi nowe miejsca pracy,
- funkcja rekreacyjno - turystyczna (w związku z atrakcyjnymi terenami leśnymi, wodnymi i cennymi przyrodniczo oraz dogodnymi połączeniami komunikacyjnymi z regionem),
- funkcja mieszkaniowa, w oparciu o istniejące i planowane zainwestowanie,
- funkcja rolnicza, uwzględniająca także działalność agroturystyczną,

zaś głównymi funkcjami miasta: funkcja mieszkalna i usługowa (w tym: obsługa administracyjna w mieście stanowiącym ośrodek centrotwórczy gminy).

Aktywizacja gospodarcza terenów gminy jest jednym z czynników jej rozwoju przestrzennego. Większe tereny przewidziane pod usługi i szeroko rozumianą aktywność gospodarczą wyznaczono głównie we wschodnim i południowo-wschodnim obszarze funkcjonalnym miasta. Tworzą one zwarte kompleksy o łącznej powierzchni przekraczającej 250 ha.

Z uwagi na wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy oraz zabytkowy charakter miasta przewiduje się dalszy rozwój usług turystyki, wypoczynku, sportu i rekreacji. Zakłada się aktywny rozwój różnego rodzaju form wypoczynku. Pożądane jest również wprowadzanie na terenie gminy wszelkich form agroturystyki rozumianej jako zorganizowany sposób spędzania czasu w zagrodach wiejskich.

Niezbędnym czynnikiem aktywizacji poszczególnych obszarów gminy jest poprawa stanu technicznego istniejącej infrastruktury drogowej, komunalnej oraz społecznej, jak również wdrażanie nowych rozwiązań w tym zakresie. Studium zakłada systematyczny, równoległy z zagęszczaniem sieci osadniczej oraz liczbą inwestycji rozwój infrastruktury technicznej. Zakłada się zwiększenie sieci energetycznej, kanalizacyjnej oraz rozbudowanie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych. Studium przewiduje modernizację i rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z programami rządowymi i samorządowymi, a w szczególności: modernizację dróg krajowych i wojewódzkich oraz budowę obwodnic miasta Wschowa w ciągu drogi krajowej nr 12 i dróg wojewódzkich nr 278 i 305.

## VI. WYKORZYSTANE MATERIAŁY

W toku prac nad zmianą studium oparto się na istniejącej wiedzy o gminie zawartej w następujących materiałach:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa uchwalone Uchwałą nr XXXV/392/13 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 26 września 2013 r.,
- Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Wschowa, adplan, Leszno 2016 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Wschowa, Ecoland, Wrocław 2006 r.,
- Strategia Rozwoju Gminy Wschowa na lata 2016-2022. Wschowa, kwiecień 2016.
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wschowa (Uchwała Rady Miejskiej we Wschowie Nr XXII/244/2004 z dnia 13 października 2004 r.).
- Raporty o stanie środowiska w woj. lubuskim w latach: 2004-2014. Inspekcja Ochrony Środowiska, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska. Biblioteka Monitoringu Środowiska, Zielona Góra,
- Uchwała Nr II/11/14 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 grudnia 2014 roku w sprawie wyznaczenia aglomeracji Wschowa (Dz.Urz. Woj. Lubuskiego z 2014 r., poz. 2481),
- „Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego” przyjęta przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 7 sierpnia 2012 r. poz. 1533)
- Aktualizacja wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami wraz z Planem Inwestycyjnym w zakresie odpadów komunalnych – uchwała nr XXIX/448/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 10 kwietnia 2017r.
- Program ochrony środowiska dla województwa lubuskiego, przyjętego uchwałą nr XXIX/450/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 10 kwietnia 2017r.
- Krajowy program oczyszczania ścieków komunalnych