UCHWAŁA NR LVII/708/2023
RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE

z dnia 27 września 2023 r.

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Komorowie i Wolsztynie

Na podstawie art. 12 ust 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.), Rada Miejska w Wolsztynie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, uchwalonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r. z późn. zm., zwaną dalej zmianą Studium.

§ 2. Załączniki do uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1 – ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn”;
2) załącznik nr 2 – ujednolicony tekst studium pt.: „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn”;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany Studium, wniesionych przez osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nieposiadające osobowości prawnej;
4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych w formie określonej w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.).

§ 3. 1. Zmiana Studium, oznaczona jako zmiana nr 30, dotyczy obszaru położonego w obrębach Komorowo i Wolsztyn i polega na zmianie przeznaczenia terenów oznaczonych dotychczas jako tereny oczyszczalni ścieków o symbolu NO i tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej o symbolu P/U – na cele terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu MW, przy czym na terenie zabudowy mieszkaniowej wprowadza się możliwość lokalizowania usług towarzyszących zazwyczaj zabudowie mieszkaniowej, takich jak usługi oświaty, usługi handlu i inne usługi podstawowe.

2. Zmiana Studium polega również na dostosowaniu rysunku i tekstu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn do wprowadzonych zmian.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolsztyna.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolsztynie

Jarosław Adamczak

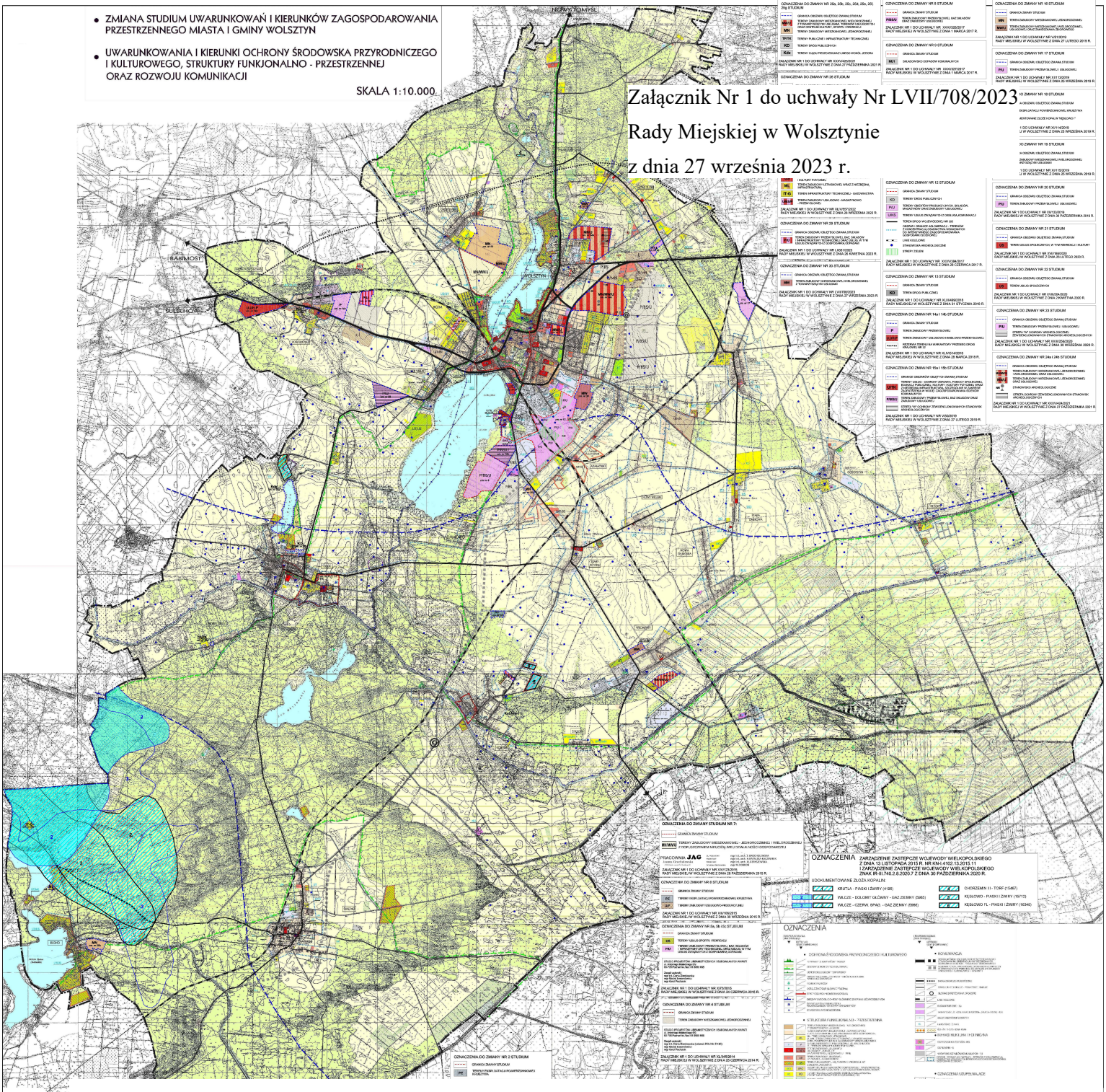
- ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WOLSZTYN
- UWARUNKOWANIA I KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWSKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO, STRUKTURY FUNKJONALNO - PRZESTRZENNEJ ORAZ ROZWOJU KOMUNIKACJI

SKALA 1:10.000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVII/708/2023

Rady Miejskiej w Wolsztynie

z dnia 27 września 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/708/2023
Rady Miejskiej w Wolsztynie
z dnia 27 września 2023 r.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WOLSZTYN

TEKST UJEDNOLICONY ZE ZMIANAMI NR 1-7
(Zmiana nr 7 została oznaczona kolorem niebieskim i kursywą)
Tekst ujednolicony Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wolsztyn w zakresie udokumentowanych złóż kopalin, po wprowadzeniu ustaleń Zarządzenia zastępczego Wojewody Wielkopolskiego nr KN-I.4102.13.2015.11 z dnia 13.11.2015r.
TEKST UJEDNOLICONY ZE ZMIANAMI NR 8-11 (zmiany nr 8-11 zostały oznaczone kolorem czerwonym i kursywą)
TEKST UJEDNOLICONY ZE ZMIANĄ NR 12 (zmiana nr 12 została oznaczona kolorem niebieskim i kursywą)
TEKST UJEDNOLICONY ZE ZMIANĄ NR 13 (zmiana nr 13 została oznaczona kolorem zielonym i kursywą)
TEKST UJEDNOLICONY ZE ZMIANAMI NR 14a i 14b, NR 15a i 15b, NR 16 (zmiany nr 14a i 14b, nr 15a i 15b, nr 16 zostały oznaczone kolorem czerwonym i kursywą)
TEKST UJEDNOLICONY ZE ZMIANAMI NR: 17, 18, 19, 20, 21, 22 (zmiany nr: 17, 18, 19, 20, 21, 22 zostały oznaczone kolorem czarnym)
TEKST UJEDNOLICONY ZE ZMIANĄ NR 23 (zmiana nr 23 została oznaczona kolorem czarnym)
Tekst ujednolicony Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn w zakresie udokumentowanych złóż kopalin, po wprowadzeniu ustaleń Zarządzenia zastępczego Wojewody Wielkopolskiego znak: IR-III.740.2.8.2020.7 z dnia 30.10.2020 r.
TEKST UJEDNOLICONY ZE ZMIANĄ NR 24a i 24b (zmiany nr 24a i 24b zostały oznaczone kolorem czarnym)
TEKST UJEDNOLICONY ZE ZMIANAMI NR 25a-25g (zmiany od nr 25a do nr 25g zostały oznaczone kolorem czarnym)
TEKST UJEDNOLICONY ZE ZMIANĄ NR 26 (zmiana nr 26 została oznaczona kolorem czarnym)
TEKST UJEDNOLICONY ZE ZMIANĄ NR 27 (zmiana nr 27 została oznaczona kolorem czarnym)
TEKST UJEDNOLICONY ZE ZMIANĄ NR 28a-28d (zmiana od nr 28a do nr 28d została oznaczona kolorem czarnym)
TEKST UJEDNOLICONY ZE ZMIANĄ NR 29 (zmiana nr 29 została oznaczona kolorem czarnym)
TEKST UJEDNOLICONY ZE ZMIANĄ NR 30 (zmiana nr 30 została oznaczona kolorem czarnym)

JELENIOGÓRSKIE BIURO
PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA
SP. Z O.O.

2015

SPIS TREŚCI:

Uchwała Rady Miejskiej w Wolsztynie o zmianie studium str. 4
Sporządzający studium i jednostki autorskie str. 5
Wprowadzenie –zakres zmiany studium
1. Wstęp str. 9
2. Zakres studium str. 10
3. Podstawy prawne str. 11
4. Materiały wyjściowe str. 12

Część I- Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego
1. Położenie miasta i gminy str. 14
2. Podstawowe dane
   2.1. Charakterystyka struktury osadniczej str. 14
   2.2. Demografia str. 16
   2.3. Przemysł i budownictwo str. 18
   2.4. Rolnictwo i leśnictwo str. 19
   2.5. Turystyka str. 20
   2.6. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu, użytkowanie i stan prawny gruntów str. 22
   2.7. Stan ładu i planowania przestrzennego str. 22
3. Środowisko przyrodnicze
   3.1. Położenie geograficzne str. 23
   3.2. Geologia i geomorfologia str. 23
   3.3. Gleby str. 24
   3.4. Wody powierzchniowe i podziemne str. 25
   3.5. Klimat str. 27
   3.6. Tereny rolnicze i leśne str. 28
   3.7. Flora i fauna str. 28
   3.8. Wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu str. 29
   3.9. Obszary chronione str. 29
   3.10. Złoża kopalin str. 32
   3.11. Zagrożenia dla środowiska i jego stan oraz funkcjonowanie str. 33
4. Środowisko kulturowe
   4.1. Historia rozwoju przestrzennego miasta i jego zabytki str. 34
   4.2. Historia rozwoju przestrzennego terenów wiejskich i ich zabytki str. 38
   4.3. Zabytki archeologiczne str. 42
   4.4. Miejsca pamięci narodowej str. 43
5. Warunki i jakość życia mieszkańców
   5.1. Zasoby mieszkaniowe str. 43
   5.2. Oświata str. 43
   5.3. Kultura str. 44
   5.4. Rekreacja i wypoczynek str. 44
   5.5. Ochrona zdrowia i opieka społeczna str. 44
   5.6. Jakość życia mieszkańców str. 44
   5.7. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia str. 45
6. Infrastruktura techniczna
   6.1. System drogowy str. 46
   6.2. System kolejowy str. 47
   6.3. Transport lotniczy i wodny str. 47
   6.4. Zaopatrzenie w wodę str. 47
   6.5. Gospodarka ściekowa str. 48
   6.6. Gospodarka odpadami str. 48
   6.7. Zaopatrzenie w gaz i ciepłownictwo str. 49
   6.8. Elektroenergetyka str. 49

6.9. System łączności i przesyłu informacji str. 50
6.10. Mała retencja i ochrona przeciwpowodziowa str. 50
7. Wytyczne z opracowań wyższego rzędu str. 50
8 Synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego – potrzeby i możliwości rozwoju gminy str. 53
Analizy uzupełniające do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn str. 54

Część II- Kierunki zagospodarowania przestrzennego
1. Cele rozwoju przestrzennego str. 85
2. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz wytyczne do planów miejscowych
2.1. Zasady ochrony przyrody str. 86
2.2. Obszary chronione str. 87
3. Kierunki ochrony środowiska kulturowego oraz wytyczne do planów miejscowych
3.1. Zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego str. 88
3.2. System stref ochrony konserwatorskiej str. 89
3.3. Zasady ochrony dziedzictwa archeologicznego str. 90
3.4. Zasady ochrony pomników pamięci str. 90
4. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy oraz wytyczne do planów miejscowych
4.1. Zasady zagospodarowania przestrzennego miasta str. 91
4.2. Zasady zagospodarowania terenów wiejskich str. 93
4.3. Wskaźniki urbanistyczne str. 94
4.4. Kierunki kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej str. 94
4.5. Kierunki kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej str. 95
4.6. Kierunki rozwoju produkcji i usług str. 95
4.7. Kierunki rozwoju rekreacji i turystyki str. 95
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wytyczne do planów miejscowych
5.1. Kierunki rozbudowy systemu drogowego str. 96
5.2. Kierunki modernizacji systemu kolejowego str. 97
5.3. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w wodę str. 97
5.4. Kierunki rozbudowy gospodarki ściekowej str. 97
5.5. Kierunki rozwoju gospodarki odpadami str. 98
5.6. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz i ciepłownictwa str. 98
5.7. Kierunki rozbudowy elektroenergetyki str. 98
5.8. Kierunki modernizacji małej retencji i ochrony przeciwpowodziowej str. 99
6. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych str. 99
7. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji str. 99
8. Zasady zagospodarowania terenów zamkniętych str. 99
9. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych str. 99
10. Program prac planistycznych dla obszarów wskazanych do objęcia planami miejscowymi str. 100
11. Uzasadnienie przyjętych w studium rozwiązań str. 100

Część III – Dokumentacja formalno – prawna
1. Omówienie uzgodnień i opinii str. 101
2. Protokół z przeprowadzenia dyskusji publicznej str. 103

Część IV - Zmiany studium ***str. 106***

CZĘŚĆ GRAFICZNA

Rys.1 Studium	Uwarunkowania i kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej i komunikacji - skala 1:10.000
Rys.2 Studium	Uwarunkowania i kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej - skala 1:25.000

UCHWAŁA NR VIII/71/2007 RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE
Z DNIA 30 maja 2007 r.
O ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WOLSZTYN

Na podstawie art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) i w związku z art. 7 ust. 1 i art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie uchwały nr XXVIII/215/2005 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 31 marca 2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, uchwalonego uchwałą nr XXX/243/01 Rady Miejskiej w Wolsztynie w dniu 29 marca 2001 r
Rada Miejska uchwala się, co następuje:

§ 1.

Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego j miasta i gminy Wolsztyn jako podstawę merytoryczną do prowadzenia polityki i gospodarki przestrzennej na terenie m. i gm. Wolsztyn, w tym do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz innych opracowań, mających odniesienia przestrzenne, z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi, uchwalanymi częściami zmiany studium są następujące załączniki:
1) część tekstowa zmiany studium, określająca „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego" oraz „Kierunki zagospodarowania przestrzennego",
2) rysunek zmiany studium, określający „Uwarunkowania i kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej i komunikacji" opracowany w skali 1:10.000,
3) rysunek zmiany studium określający „Uwarunkowania i kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej" opracowany w skali 1:25.000
4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany studium.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SPORZĄDAJĄCY STUDIUM W 2001 r.:
Zarząd Miasta i Gminy Wolsztyn

JEDNOSTKA AUTORSKA:
Invest-Plan Sp. z o.o.
Biuro Planowania Przestrzennego Architektury Usług Inwestycyjnych
ul.S. Wyspiańskiego 12/5, 60-749 Poznań

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
Główny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska (nr upr.urb.926/89)
Inż. Janina Bellmann
Tech. Jadwiga Cybińska
Inż. Stefan Rutkowiak
Mgr Magdalena Kalinowska
Mgr Janina Łyszczek
Mgr Lutomiła Niełacna
Mgr inż. Alicja Pogorzelska
Mgr Andrzej Rybczyński
Mgr Maciej Kaźmierczak
Mgr Jeremi Pudliszek

SPORZĄDZAJĄCY ZMIANĘ STUDIUM Nr 1 W 2006 r.:
Burmistrz Miasta i Gminy Wolsztyn

JEDNOSTKA AUTORSKA:
Jeleniogórskie Biuro Planowania i Projektowania Sp. z o.o.
ul. A. Mickiewicza 26, 58-500 Jelenia Góra

ZESPÓŁ AUTORSKI:
Główny Projektant: mgr inż. arch. Janusz Korzeń (nr upr. 305/88, Nr czł. ZOIU – 160)
Zasady rozwoju przestrzennego: mgr inż. Jarosław Róg,
Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego: mgr Urszula Kuncewicz
Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego: mgr Krzysztof Korzeń
Systemy transportu i infrastruktury technicznej: mgr inż. Włodzimierz Lewowski
Opracowanie techniczne: Janusz Lichocki i Jacek Waliszewski

ZMIANĘ STUDIUM Nr 2 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska (członek ZOIU Nr Z-180)
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz
Projektant stażysta: mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 3 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska (członek ZOIU Nr Z-180)
Olga Suterska
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz

ZMIANĘ STUDIUM Nr 4 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska (członek ZOIU Nr Z-180)
Olga Suterska
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz

ZMIANĘ STUDIUM Nr 5 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz

ZMIANĘ STUDIUM Nr 6 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, mgr Karol Pacholak
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz

ZMIANĘ STUDIUM NR 7 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. arch. Joanna Grocholewska (nr upr. 1660, czł. ZOIU Z – 257)
Współpraca autorska: mgr inż. arch. Hanna Rapalska-Kaczmarek
mgr inż. arch. Maja Geryszewska (czł. ZOIU Z – 544),
Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego: mgr Maria Dobroń

ZMIANĘ STUDIUM Nr 8 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 9 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 10 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 11 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 12 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, mgr Karol Pacholak
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 13 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, mgr Karol Pacholak
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 14a i 14b OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 15a i 15b OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 16 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska

Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 17 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 18 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, mgr Karol Pacholak
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 19 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 20 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 21 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 22 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 23 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie: graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 24a i 24b OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 25a, 25b, 25c, 25d, 25e, 25f i 25g OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr Karol Pacholak

ZMIANĘ STUDIUM Nr 26 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr inż. Joanna Pruchlat

ZMIANĘ STUDIUM Nr 27 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr inż. Joanna Pruchlat

ZMIANĘ STUDIUM Nr 28a, 28b, 28c i 28d OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska

Opracowanie graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr inż. Joanna Pruchlat

ZMIANĘ STUDIUM Nr 29 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr inż. Joanna Pruchlat

ZMIANĘ STUDIUM Nr 30 OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:
Generalny Projektant: mgr inż. Daria Ziemkowska, Olga Suterska
Opracowanie graficzne: mgr Maciej Lewandowicz, mgr inż. Joanna Pruchlat

WPROWADZENIE - ZAKRES ZMIANY STUDIUM

1. Wstęp

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest obok strategii jednym z dwu podstawowych dokumentów planowania strategicznego, służącym określeniu polityki przestrzennej gminy. Stosownie do wymagań określonych w obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium stanowi wykładnię tej polityki w odniesieniu do całego obszaru gminy, wypracowaną na podstawie zidentyfikowanych uwarunkowań, celów oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, określonych na tle jej powiązań z otoczeniem. Studium nie jest przepisem gminnym i stanowi akt kierownictwa wewnętrznego władz samorządowych gminy. Oznacza to, że uchwalenie studium a także jego zmiany zobowiązują władze gminy do działania w sposób określony w odpowiednich uchwałach. Nie stwarza to bezpośrednich skutków prawnych dla mieszkańców, właścicieli nieruchomości, czy też inwestorów, wywiera jednak istotne skutki pośrednie, przede wszystkim w sferze zagospodarowania przestrzennego poprzez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów. Studium wiąże władze gminy przy:

1) sporządzania planów miejscowych,
2) wydawaniu w/w decyzji administracyjnych,
3) prowadzenia analiz zgodności planów miejscowych ze studium,
4) wykorzystania ustaleń studium do opracowania programów branżowych i koncepcji rozwojowych oraz działań promocyjnych.

2. Niniejszy projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. i gm. Wolsztyn, uchwalonego uchwałą nr XXX/243/01 Rady Miejskiej w Wolsztynie w dniu 29 marca 2001 r. został wykonany w związku z opracowaną w marcu 2005 r. oceną aktualności w/w studium. W ocenie tej wykazano, że w związku z wejściem w życie nowej ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i koniecznością uwzględnienia nowych potrzeb rozwojowych gminy, a także wypracowania zaktualizowanych podstaw opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego niezbędne jest opracowanie nowej edycji studium. W związku z tym Rada Miejska podjęła uchwałę nr XXVIII/215/2005 z dnia 31 marca 2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia jego zmiany zgodnie z regulacjami w/w ustawy. Zmiana ta opracowana została przez Jeleniogórskie Biuro Planowania i Projektowania w formie całkowicie nowej redakcji części tekstowej i graficznej studium dla uzyskania jednorodności i spójności całego dokumentu oraz wyeliminowania nieaktualnych danych oraz uwzględnienia nowych wymogów prawnych.

3. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dn. 22.08.2006 r., przeprowadzeniu w dn. 25.08-25.10 uzgodnień i opiniowania projekt zmiany studium, uwzględniający uzyskane uwagi i zalecenia w tej fazie prac planistycznych został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 20.11-19.12.2006 r. oraz przedstawiony społeczności miasta i gminy oraz zainteresowanym w trakcie dyskusji publicznej w dniu 19.12.2006. W związku z podjętymi pracami studialnymi nad docelowym wytrasowaniem przebiegu drogi krajowej nr 32 oraz drogi 32 bis przedłużył się okres wewnętrznych dyskusji nad wypracowaniem najkorzystniejszych rozwiązań w tej dziedzinie dla miasta i gminy Wolsztyn oraz wprowadzeniem ich do finalnej redakcji projektu zmiany studium przy utrzymaniu uzyskanych wcześniej opinii zainteresowanych stron. Po rozpatrzeniu uwag zgłoszonych do zmiany studium w trakcie jego wyłożenia projekt przedłożony będzie do uchwalenia przez Radę Miejską.

2. Zakres studium

1. Studium obejmowało w swojej I edycji, uchwalonej uchwałą nr XXX/243/2001 Rady Miejskiej z 29.03.2001 r.:
   1) część tekstową, złożoną z:
      - uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia studium,
      - „Diagnozy stanu m. i gm. Wolsztyn", zawierającej następujące rozdziały:
        - wprowadzenie,
        - położenie i ogólna charakterystyka gminy,
        - środowisko przyrodnicze,
        - gospodarka rolna,
        - charakterystyka sfery społecznej i gospodarczej,
        - turystyka,
        - wypoczynek i rekreacja,
        - przestrzeń zurbanizowana,
        - systemy techniczne,
        - ocena stanu zagospodarowania gminy;
      - „Kierunków zagospodarowania przestrzennego", zawierających następujące rozdziały:
        - wstęp,
        - polityka przestrzenna,
        - tereny chronione na podstawie przepisów szczególnych,
        - ochrona środowiska,
        - funkcje miasta i gminy oraz zasady ich rozwoju,
        - organizacja przestrzeni gminy,
        - zasady gospodarowania w przestrzeni;
      - „Uzasadnienie przyjętych kierunków rozwoju;
   2) załączników graficznych:
      - rysunku „Studium", wykonanego w skali 1:10 000,
      - 3 rysunków: „Tło przyrodnicze", „Ukształtowanie powierzchni", „Struktura funkcjonalno-przyrodnicza", wykonanych w skali 1:50 000,
      - 6 rysunków: „Sieć gazowa", „Sieć wodociągowa", „Sieć kanalizacyjna", „Sieć elektroenergetyczna", „Komunikacja" i „Archeologia-konserwacja", wykonanych w skali 1:25 000.

2. W 2006 r. została dokonana zmiana studium nr 1, uchwalona uchwałą nr XXXIX/325/2006 z 30.03.2006 r. i obejmująca zmianę przeznaczenia i zagospodarowania działek nr 805/2-4 i cz. 804 w Karpicku (o pow. ok. 1,5 ha) z dotychczasowego przeznaczenia na tereny ośrodków wypoczynkowych i zabudowy jednorodzinnej. Zmiana obejmuje syntetyczną część tekstową i załącznik graficzny, stanowiący fragment rysunku studium w rejonie Karpicka.

3. Niniejsza zmiana studium stanowiąca jego II edycję obejmuje:
   1) część tekstową, w której skład wchodzą następujące części:
      - Wprowadzenie – zakres zmiany studium, zawierające następujące rozdziały:
        - wstęp,
        - zakres studium,
        - podstawy prawne,
        - materiały wyjściowe;
      - cz. I – „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego", zawierające następujące rozdziały: podstawowe dane o gminie, środowisko przyrodnicze, środowisko kulturowe, warunki i jakość życia mieszkańców, infrastruktura

techniczna, wytyczne z opracowań wyższego rzędu, synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego – potrzeby i możliwości rozwoju;

- cz. II – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego", zawierające następujące rozdziały: cele rozwoju przestrzennego, kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy oraz wytyczne do planów miejscowych, kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz wytyczne j.w., kierunki ochrony środowiska kulturowego oraz wytyczne j.w., kierunki rozwoju systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej oraz wytyczne j.w., zadania służące realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych, syntezę uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, zasady zagospodarowania terenów zamkniętych, obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych, program prac planistycznych dla obszarów wskazanych do objęcia planami miejscowymi oraz uzasadnienie przyjętych w studium rozwiązań i syntezę jego ustaleń;

2) załącznik graficzny: Rysunek Studium - „Uwarunkowania i kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz rozwoju struktury funkcjonalno przestrzennej, komunikacji i infrastruktury technicznej", wykonany w skali 1: 10.000

4. Szósta zmiana studium z 2015 r. obejmuje obszar działek nr 550/2 i 550/4 położonych w Chorzeminie. Na zmianę studium składa się uchwała Rady Miejskiej w Wolsztynie oraz załączniki:

1) ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn";

2) ujednolicony tekst studium pt.: „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn";

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu zmiany studium wniesionych przez osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nieposiadające osobowości prawnej.

3. Podstawy prawne

1) Umowa z dnia 9.11.2005 r., zawarta pomiędzy Burmistrzem M. i Gm. Wolsztyn a Jeleniogórskim Biurem Planowania i Projektowania na wykonanie zmiany studium,
2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.),
3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233),
4) Ustawa z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. nr 114 poz. 492 z późn. zm. Dz.U. z 2001 r. Nr 99, poz. 1079, Nr 100, poz. 1085, Nr 110, poz. 1189, Nr 145, poz. 1623, z 2002 r. Nr 130, poz. 1112, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Nr 203, poz. 1966.),
5) Ustawa z dnia 24 października 1974 r. prawo wodne (Dz. U. nr 38/74,poz.230 z późn. zm. z1980 r. Nr 3, poz. 6, z 1983 r, Nr44 poz. 201, z 1989 r. Nr 26 poz. 139, Nr 35 poz. 192, z 1990 r. Nr 34 poz. 198, Nr 39 poz. 222, z 1991 r. Nr 32 poz. 131, Nr 77 poz. 335, z 1993 r. Nr 40 poz. 183, z 1994 r. Nr 27 poz. 96, z 1995 r. Nr 47 poz. 243, z 1996 r. Nr 106 poz. 496, z 1997 r. Nr 47 poz. 299, Nr 88 poz. 554, Nr 133 poz. 885, z 1998 r. Nr 106 poz. 668, z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 89 poz. 991, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 5 poz. 43, Nr 72 poz. 747, Nr 100 poz. 1085, Nr 125 poz. 1368),
6) Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. nr 27/94, poz. 96, z późn. zm. Dz.U. z
2005 r. Nr 228, poz. 1947, z 2006 r. Nr 133, poz. 934.),
7) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U.nr 89, poz. 414, z późn. zm.),

8) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. nr 16. poz. 78, z późn. zm. Dz. U. Z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 oraz z 2005 r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63),
9) Ustawa z dnia 12 czerwca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 , z późn. zm.),
10) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. nr 14/85 póz.60 z późn. zm. Dz.U. z 2004 r. Nr 204, poz. 2086, Nr 273, poz. 2703, z 2005 r. Nr 163, poz. 1362 i 1364, Nr 169, poz. 1420, Nr 172, poz. 1440 i 1441, Nr 179, poz. 1486, z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 170, poz. 1217),
11) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999 r. poz. 430),

oraz inne akty prawne.

Zmiany studium opracowano w oparciu o aktualne akty prawne, obowiązujące w trakcie opracowania poszczególnych dokumentów.

4. Materiały wyjściowe

1) Opracowania planistyczne:
   - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. i gm. Wolsztyn, Uchwała nr XXX/243/2001 Rady Miejskiej w Wolsztynie z 29.03.2001 r., Wolsztyn 2001,
   - Zmiana studium, Uchwała nr XXXIX/325/2006 Rady Miejskiej w Wolsztynie z 30.03.2006 r.,
   - Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla części terenów gminy, Rada Miejska w Wolsztynie, Wolsztyn 2002-05,
   - Plan zagospodarowania przestrzennego woj. Wielkopolskiego, Sejmik Samorządowy Woj. Wielkopolskiego, Poznań 2001,
   - Studium rekreacji – rejony Wolsztyński, Nadodrzański i Nowotomyski, WBU, Poznań 2004.
2) Programy i opracowania branżowe:
   - Strategia rozwoju gminy, Uchwała nr XXX/242/2001 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 29.03.2001, Wolsztyn 2001,
   - Plan rozwoju lokalnego, Uchwała XX/150/2004 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24.06.2004, Wolsztyn 2004,
   - Program ochrony zasobów przyrodniczych gminy, Uchwała nr XLI/341/98 Rady Miejskiej z dnia 19.02.1998 r., Wolsztyn 1998,
   - Program ochrony środowiska, Uchwała nr XX/151/2004 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24.06.2004, Wolsztyn 2004,
   - Lokalny plan rewitalizacji obszarów miejskich M. Wolsztyn, Rada Miejska w Wolsztynie, Wolsztyn 2004,
   - Program gospodarki odpadami, Uchwała nr XX/151/2004 Rady Miejskiej z dnia 24.06.2004, w Wolsztynie, Wolsztyn 2004,
   - *„Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wolsztyn" przyjęty Uchwałą RM nr XXVI/208/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., zmieniony Uchwałą RM nr XXXVII / 321 / 2014 z dnia 26 marca 2014 r.(Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 6.05.2014, poz. 2954)*
   - Gospodarka ściekowa Gm. Wolsztyn – program ogólny, Uchwała nr XXVIII/228/97 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30.01.1997 r. (ze zmianami z 27.10.2005 r.), Wolsztyn 1997-2005,
   - Koncepcja programu gazyfikacji gminy, Wolsztyn 1996,
   - Program kompleksowej modernizacji, rozbudowy, przebudowy i rozwoju oświetlenia ulicznego m. i gm., Wolsztyn 2003.
3) Opracowania studialne i dokumentacje:

- Zasoby przyrodnicze gm. Wolsztyn, TZUP, Wolsztyn 1998,
- Ekofizjografia dla m. i gm. Wolsztyn, JBPiP, Jelenia Góra 2006,
- Raport o stanie zabytków w gminie Wolsztyn, Poznań 2004,
- Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. i gm. Wolsztyn, Biuro Projektowania i Planowania Przestrzennego i Obsługi Inwestycji „Bewa-Malczyński", Leszno 2005,
- *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru w Chorzeminie, gm. Wolsztyn, Maria Dobroń, Leszno 2014 r.*

4) Opracowania kartograficzno-geodezyjne:
   - mapy topograficzne w skali 1:50000, 1:25000, 1:10000,
   - mapy ewidencji gruntów 1:5 000.
5) Inne:
   - dane statystyczne GUS z 2004 i 2005 r.,
   - Raporty Państwowej Inspekcji Ochrony Środowiska z 2005 r.,
   - Mapy i przewodniki turystyczne.

CZĘŚĆ I- UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. POŁOŻENIE MIASTA I GMINY

1. Miasto i Gmina Wolsztyn jest jedną z 3 gmin powiatu wolsztyńskiego, położoną w południowo-zachodniej części województwa wielkopolskiego, w odległości ok. 80 km od Poznania i 70 km od Zielonej Góry. Centrum dyspozycyjno-usługowe gminy i jednocześnie siedziba powiatu to miasto Wolsztyn położone na skrzyżowaniu dróg krajowej nr 32, prowadzącej z Poznania do przejścia granicznego w Gubinku i wojewódzkiej nr 305, łączącej węzeł na autostradzie A2 pod Nowym Tomyślem ze Wschową na trasie drogi krajowej nr 12. Przez Wolsztyn przebiegają też dwie linie kolejowe o znaczeniu lokalnym. Dzięki tym połączeniom miasto i gmina są bardzo dobrze skomunikowane z głównymi szlakami komunikacyjnymi Polski.

2. Jednostka sąsiaduje z następującymi gminami: Siedlec, Nowy Tomyśl, Rakoniewice i Przemęt, wchodzącymi w skład województwa wielkopolskiego oraz gminami: Sława, Kolsko, Kargowa i Babimost, należącymi do województwa lubuskiego. Jej tereny wchodzą w skład atrakcyjnego regionu turystycznego Wielkopolski Zachodniej, a dolina Dojcy z jeziorami Wolsztyńskim i Berzyńskim, otaczającymi Wolsztyn, jest jedną z bardziej atrakcyjnych jego części.

3. Powierzchnia miasta i gminy wynosi 249,6 km^2 i jest zamieszkana przez 29,5 tys. mieszkańców, z czego 13,8 tys. osób to mieszkańcy miasta. Sieć osadniczą jednostki tworzą miasto Wolsztyn i 23 sołectw, wśród których 3 składają się z 2-4 miejscowości. W Wolsztynie koncentrują się usługi administracji, sądownictwa, szkolnictwa, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, handlu oraz ochrony bezpieczeństwa publicznego. Obok funkcji mieszkalnych i usługowych miasto pełni także rolę ważnego ośrodka działalności produkcyjno-budowlanej, a także rekreacji i obsługi ruchu turystycznego. Podstawowymi funkcjami terenów wiejskich są mieszkalnictwo, rolnictwo i działalność gospodarcza, w tym turystyka.

2. PODSTAWOWE DANE

2.1 Charakterystyka struktury osadniczej

1. Podstawową strukturę osadniczą jednostki tworzy miasto Wolsztyn i położone w jego najbliższym otoczeniu, przy głównych ciągach komunikacyjnych gminy jej największe wsie, takie jak: Chorzemin, Karpicko, Komorowo-Berzyna, Tłoki, Stary Widzim, Obra, Niałek Wielki i Powodowo. W dalszej odległości od ośrodka gminnego znajdują się takie duże wsie jak Gościeszyn, Kębłowo, Świętno i Wroniawy. Pozostałe 10 sołectw stanowią wsie o znacznie mniejszym zaludnieniu. Koncentracja osadnictwa w obszarze gminy ma miejsce w trójkącie Wolsztyn-Gościeszyn-Kębłowo.

2. Miasto Wolsztyn, zlokalizowane nad dwoma Jeziorami Wolsztyńskim i Byczyńskim w dolinie rzeki Dojcy, charakteryzuje się zróżnicowanym zagospodarowaniem wynikającym z urozmaiconej topografii terenu. W jego historycznym centrum dominuje rynek z ratuszem i pobliskimi kościołami. Mimo znacznie zmienionego w ciągu wieków, a szczególnie po wielkim pożarze w 1810 r. planu miasta, zachował się jego podstawowy, historycznie

ukształtowany układ urbanistyczny. Tworzą go w obszarze śródmiejskim rynek i dzisiejsze, główne ulice: 5-go Stycznia, Poznańska i dr R. Kocha. Od północy przylegają do zabytkowego centrum tereny Parku Miejskiego z pałacem, od wschodu, południa i zachodu– tereny mieszkaniowe i mieszkalno-usługowe. Przez tereny te przebiega z północy na południe i dalej na zachód droga krajowa nr 32 w ciągach ulic: Obwodowej, S. Żeromskiego i Al. Niepodległości, dzieląca wraz z torami kolejowymi tereny miasta na dwie wyraźne części. Na południowy wschód od w/w trasy zlokalizowane zostały tereny przemysłowe i produkcyjno-usługowe.

3. Wśród 23 sołectw, tworzących zespół wiejskich ośrodków osadniczych gminy, wymienić należy:

1) Adamowo - wieś położoną przy południowo – wschodniej granicy miasta, tworzącą czytelny układ typowej ulicówki, z zabudową regularnie rozmieszczoną wzdłuż głównej drogi;
2) Barłożnię Wolsztyńską, Barłożnię Gościeszyńską, Nowy Młyn oraz Wolę Dąbrowicką - niewielkie wsie, położone w północno – wschodniej części gminy z rozproszoną zabudową;
3) Berzyna-Komorowo - wsie położone na południow0-wschodnim przedmieściu Wolsztyna; zabudowę pierwszej z nich stanowi zespół folwarczny, położony na płaskim terenie, łagodnie opadającym w kierunku jeziora Berzyńskiego, drugiej – zabudowa ulicowa;
4) Błocko - wieś położoną przy drodze, prowadzącej z Wolsztyna do Wielichowa; jej zabudowę tworzą budynki gospodarcze i mieszkalne;
5) Chorzemin - wieś położoną na północ od Wolsztyna ze zwartą zabudową, ukształtowaną wzdłuż głównej drogi; ważnym elementem wsi jest istniejący tu zespół pałacowo-parkowy;
6) Gościeszyn i Zdrogowo - wsie położone ok. 6 km na południowy wschód od Wolsztyna przy drodze prowadzącej do Wielichowa; z d. folwarkiem, z zabudową gospodarczą i mieszkalną;
7) Karpicko - wieś położoną od północy, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta, ze zwartą zabudową o miejskim charakterze, rozmieszczoną w układzie wielodrożnicy;
8) Kębłowo - jedną z czterech największych wsi w gminie, położoną w odległości ok. 7 km na południe od Wolsztyna, przy lokalnej drodze łączącej Wolsztyn ze Świętnem, ze zwartą zabudową, ukształtowaną w rozbudowanym układzie owalnicowym;
9) Niałek Wielki - wieś sołecką, położoną na zachód od Wolsztyna nad Jeziorem Berzyńskim, ze zwartą zabudową, rozmieszczoną w układzie wielodrożnicowym z pozostałościami d. folwarku;
10) Nową Dąbrowę – wieś położoną na południowy zachód od Wolsztyna, z zabudową o luźnym charakterze, skupioną wzdłuż głównej ulicy;
11) Nową Obrę – wieś położoną na południowy-zachód od Wolsztyna, z zabudową rozmieszczoną przy głównej drodze;
12) Nowe Tłoki - wieś położoną w odległości ok. 3 km na północny-wschód od Wolsztyna, z luźną zabudową, rozmieszczoną przy głównej drodze;
13) Nowy Widzim - wieś położoną na południowy wschód od Wolsztyna, z zabudową o wielodrożnicowym układzie;
14) Obrę - największą wieś w gminie, położoną przy drodze do Nowej Soli, w odległości ok. 7 km od Wolsztyna w kierunku na południowy-zachód, z zabudową powstałą w układzie wielodrożnicy, z pocysterskim zespołem klasztornym;
15) Powodowo - wieś położoną w odległości 5 km na zachód od Wolsztyna, przy drodze krajowej nr 32 z luźną zabudową, zespołem pałacowo-parkowym i stacją kolejową; zlokalizowany jest tu duży zakład produkcji betonu i kostki brukowej;

16) Rudno - wieś położoną na południowo-zachodnim skraju gminy, nad jeziorem Rudno i stanowiącą miejscowość o dominującej funkcji turystycznej, z zabudową luźno ukształtowaną wzdłuż głównej drogi;
17) Stary Widzim - wieś położoną na południowy wschód od Wolsztyna, z zabudową luźno ulokowaną w układzie wielodrożnicy;
18) Stradyń – małą wieś położoną na południowo-zachodnim skraju gminy, z zabudową skupioną wzdłuż drogi głównej;
19) Stara Dąbrowa - wieś położoną na południowy zachód od Wolsztyna, z układem osadniczym związanym z d. folwarkiem;
20) Świętno - jedną z czterech największych wsi w gminie, położoną 12 km na południowy-zachód od Wolsztyna, przy drodze prowadzącej do Nowej Soli, z zabudową rozwiniętą w układzie wielodrożnicy;
21) Tłoki - wieś położoną na wschód od Wolsztyna;
22) Wilcze - małą wieś położoną przy południowo-zachodniej granicy gminy, nad jeziorem Wilcze o funkcji turystycznej, z luźną zabudową powstałą wzdłuż głównej drogi;
23) Wroniawy-Borki - wsie położone w odległości 7 km na południowy-wschód od Wolsztyna, przy drodze Wolsztyn-Wschowa; Wroniawy są jedną z większych wsi gminy, ze zwartą zabudową, rozlokowaną w układzie wielodrożnicy z zespołem pałacowo-parkowym; Borek stanowi pojedyncze wielkoobszarowe gospodarstwo, funkcjonuje tu ośrodek badawczo- rozwojowy.

2.2. Demografia

1. Miasto i gminę zamieszkuje obecnie 29,4 tys. mieszkańców, którzy stanowią ok. 0,9% ogółu ludności województwa wielkopolskiego i jednocześnie ok. 53,2% ludności powiatu wolsztyńskiego. Gęstość zaludnienia gminy wynosi ok. 118 osób na 1 km^2.W ciągu ostatnich 10 lat, tj. w latach 1996-2005 liczba ludności wzrosła o ok. 500 osób, tj. wzrastała średniorocznie o ok. 1,7%, w okresie tym wyraźnie ubyło ludności w mieście (z 14.136 do 13.808 mieszkańców) i przybyło na terenach wiejskich (z 14.786 do 15.673 mieszkańców). W poniższej tabeli przedstawia się dynamikę tych zmian.

Tab. 1. Stan ludności miasta i gminy Wolsztyn w latach 1996 – 2005

Lata	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Miasto	14.136	14.123	14.104	14.115	14.071	14.055	14.025	13.939	13.874	13.808
Tereny wiejskie	14.786	14.904	15.028	15.124	15.244	15.328	15.382	15.419	15.544	15.673
RAZEM	28.922	29.027	29.132	29.239	29.315	29.383	29.407	29.358	29.418	29.481

Tab. 2. Zmiany w liczbach ludności miasta i gminy Wolsztyn w latach 1986-2005

Lp.	Nazwa jednostki	Ludność w latach			
		1986	1994	1997	2005
1)	Wolsztyn	14.500	14.182	14.123	13.808
2)	Adamowo	751	807	818	885
3)	Barłożnia	184	185	192	126
4)	Berzyna - Komorowo	151	363	419	210
5)	Błocko	245	218	220	223
6)	Chorzemin	772	762	775	792
7)	Gościeszyn	536	484	461	433
8)	Karpicko	1.068	1.145	1.193	1.310

9)	Kębłowo	1.646	1.699	1.762	1.834
10)	Niałek Wielki	555	591	649	662
11)	Nowa Dąbrowa	426	448	439	402
12)	Nowa Obra	110	92	104	93
13)	Nowe Tłoki	352	348	365	471
14)	Nowy Widzim	323	332	340	322
15)	Obra	1.969	2.005	2.031	2.059
16)	Powodowo	662	612	612	571
17)	Rudno	50	52	46	33
18)	Stary Widzim	667	753	788	990
19)	Stradyń	76	79	83	81
20)	Stara Dąbrowa	346	351	357	394
21)	Świętno	1.039	1.066	1.056	1.067
22)	Tłoki	731	746	742	769
23)	Wilcze	56	58	57	68
24)	Wroniawy	1.289	1.358	1.395	1.307

2. Na tle przedstawionych wyżej danych można ocenić, że na terenach wiejskich gminy największy przyrost ludności nastąpił we wsiach Karpicko i Komorowo, bezpośrednio sąsiadujących z miastem. Znaczne przyrosty mieszkańców miały miejsce we wsiach o największej liczbie ludności, takich jak: Kębłowo, Karpicko, Wroniawy i Obra (za wyjątkiem Świętna, gdzie przyrost był minimalny), a także we wsiach o mniejszej liczbie ludności, takich jak: Stary Widzim, Adamowo i Niałek Wielki. Natomiast większe spadki ludności odnotować należy we wsiach: Gościeszyn, Powodowo i Błocko. W większości pozostałych wsi liczba mieszkańców zmieniała się w minimalnym stopniu. Przebieg procesów demograficznych na terenie miasta i gminy cechuje nierównomierna dynamika, co wiąże się z różną skalą rozwoju urbanizacji oraz różnym stopniem przyrostu naturalnego i migracją ludności.

3. Cechą charakterystyczną dla miasta jest niski udział ludności w wieku przedprodukcyjnym (ok. 26%) z uwagi na coraz mniejszą liczbę urodzeń oraz wysoki udział wieku produkcyjnego (ok. 60%) i poprodukcyjnego (ok. 14%). Na terenach wiejskich z kolei udział wieku przedprodukcyjnego jest wyższy i kształtuje się na poziomie 28,5%, gdyż na wsi w mniejszym stopniu spada liczba urodzeń, zaś udziały osób w wieku produkcyjnym wynoszą ok. 59% i poprodukcyjnym ponad 11,5%. Wskaźnik feminizacji w mieście wynosi 108 kobiet na 100 mężczyzn (102 na 100 mężczyzn na terenach wiejskich). Są to wskaźniki feminizacji zbliżone dla danych większości miast i gmin województwa wielkopolskiego. Dane na ten temat przedstawia się w tabeli nr 3.

Tab. 3. Stan ludności miasta i gminy Wolsztyn wg grup wiekowych w latach 2001 – 2005

Przedziały wiekowe	Miasto										Tereny wiejskie									
	Kobiety					Mężczyźni					Kobiety					Mężczyźni				
	2001	2002	2003	2004	2005	2001	2002	2003	2004	2005	2001	2002	2003	2004	2005	2001	2002	2003	2004	2005
0 – 4	324	324	320	324	320	387	373	345	328	327	476	434	426	433	422	537	531	495	492	494
5 – 9	398	375	337	326	306	413	390	384	376	371	540	555	540	528	523	625	595	581	579	565
10 – 14	523	505	484	449	427	538	531	509	479	438	644	616	593	573	561	623	633	630	636	639
15 – 19	615	572	540	512	514	671	641	615	576	553	698	693	670	648	646	754	728	691	652	629
20 – 24	617	637	635	641	608	619	647	654	643	657	606	621	649	661	677	772	769	794	785	796
25 – 29	515	527	531	550	570	541	541	561	604	600	622	619	615	646	628	601	643	649	687	677
30 – 34	451	472	475	465	458	458	478	499	498	480	527	555	579	578	607	558	579	581	584	611
35 – 39	447	433	418	413	439	396	391	396	412	436	457	447	463	493	515	542	525	521	537	543
40 – 44	560	521	496	482	432	495	469	448	412	394	537	523	505	490	472	550	543	539	520	545
45 – 49	621	609	587	573	573	552	542	533	529	512	514	530	550	545	545	616	604	624	620	576
50 – 54	626	648	645	622	598	537	545	531	512	513	495	489	472	484	513	438	489	482	501	546

55 – 59	380	434	506	577	624	309	360	408	471	503	286	340	413	453	484	319	337	389	435	447
60 i więcej	1273	1269	1284	1288	1321	789	791	798	812	834	1147	1136	1127	1143	1153	844	848	841	841	859
RAZEM	7350	7326	7258	7222	7190	6705	6699	6681	6652	6618	7549	7558	7602	7675	7746	7779	7824	7817	7869	7927

2.3. Przemysł i budownictwo

1. Wolsztyn jest lokalnym ośrodkiem gospodarczym o zróżnicowanej strukturze gałęziowej i różnej wielkości podmiotów gospodarczych. Dominujący udział w gospodarce ma tu przemysł budowlany, rolno-spożywczy i usługi. Wg danych GUS na koniec 2005 r. w rejestrze REGON zarejestrowane były na terenie miasta 2153 podmioty gospodarcze (w tym 125 podmiotów sektora publicznego, 2074 prywatnego, w tym 1742 osób fizycznych), zaś na terenach wiejskich 1291 podmiotów (w tym 36 sektora publicznego i 1259 sektora prywatnego, w tym 1084 osób fizycznych). W stosunku do danych z 2001 r. na terenie miasta przybyło ok. 8% podmiotów, zaś na terenach wsi aż 18%. W/w dane wskazują przy tym, że znaczny potencjał gospodarczy posiadają mają gospodarcze osób fizycznych, prowadzące działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru.

2. Do największych przedsiębiorstw działających na terenie miasta należą zatrudniające od 300 do 100 osób:
   1) Krawiecka Spółdzielnia Pracy „Bojownik” w Wolsztynie,
   2) Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „Inter-Kram”,
   3) Wolsztyńska Fabryka Okuć „Wolmet,
   4) Firestrone Industrial Products Poland Sp. z o.o.,
   5) Zakład Przetwórstwa Mleka „Mlecz”,
   6) Szynaka Meble Sp. z o.o. Wolsztyńska Fabryka Mebli,

oraz przedsiębiorstwa zatrudniające od 100 do 20 osób, t.j.:
   7) „Scan-Win”,
   8) Zakład Przetwórstwa Mięsnego „Kędzia”,
   9) Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „Arex”,
   10) Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska,
   11) Elit Fonster Sp. z o.o.,
   12) Nagel Polska Sp. z o.o.,
   13) Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „Dana-Bud”,
   14) Wytwórnia Opakowań Kartonowych,
   15) Zakład Usług Technicznych „Irlech”,
   16) Zakłady Przetwórstwa mięsnego „Kaczmarek”,
   17) Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe „Sawpol”,
   18) ISOwent Sp. z o.o.

Koncentracja zakładów przemysłowych i budowlanych w Wolsztynie jest bardzo wyraźna, o czym zadecydowało jego dogodne skomunikowanie z otoczeniem oraz dobry stan uzbrojenia technicznego.

3. Do największych przedsiębiorstw działających na terenach wsi należą:
   1) Inter Groclin Auto S.A. w Karpicku (z zatrudnieniem ok. blisko 1000 osób),
   2) „Prefbet” Zakłady Produkcji Betonów w Powodowie (z zatrudnieniem 500 osób),

oraz przedsiębiorstwa zatrudniające od 250 do 30 osób, t.j.:
   3) Zakład Produkcji Materiałów Instalacyjnych „Gorgiel” w Karpicku,
   4) Spółdzielnia Inwalidów „Powstaniec” w Karpicku w Karpicku,
   5) Skład Ogumienia „Kowalscy” w Niałku Wielkim,
   6) „Izomet” w Niałku Wielkim,
   7) Nawrot Sp. z o.o. Gospodarstwo Ogrodniczo-Pieczarkarskie w Nowych Tłokach,

8) „Hama-Bis” w Starym Widzimiu.

2.4. Rolnictwo i leśnictwo

1. Tereny wiejskie gminy związane są przede wszystkim z produkcją rolną, w części z prowadzonym tu przetwórstwem rolno-spożywczym oraz działalnością produkcyjno-usługową. Do charakterystycznych cech rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy zaliczyć należy m.in.:
1) koncentrację terenów upraw w środkowej części gminy, we wsiach o stosunkowo wysokiej wartości bonitacyjnej gleb, takich jak Stary Widzim, Stara Dąbrowa i Gościeszyn,
2) znaczny udział użytków zielonych z największymi ich kompleksami we wsiach Wroniawy, Stara Dąbrowa i Gościeszyn,
3) wykształcenie kierunków produkcji rolniczej w zakresie produkcji roślinnej, a także wyspecjalizowanej produkcji zwierzęcej w rozwiniętej bazie produkcyjnej.

2. Rozwój rolnictwa na terenie gminy jest uwarunkowany jego naturalnymi predyspozycjami, których ocena pozwala na wydzielenie w jej obszarze rejonów takich jak:
1) leśno-hodowlany rejon pradoliny Obry i dolnego odcinka doliny rzeki Dojcy, położony w południowej i centralnej części gminy, niemal w całości w granicach obszaru chronionego krajobrazu oraz chronionych struktur wodonośnych; płaski, w większości zalesiony lub zajęty przez rozległe powierzchnie użytków zielonych - predestynowany do użytkowania rolniczego, głównie hodowli i produkcji pasz oraz gospodarki leśnej i lokalnie dla potrzeb rekreacji;
2) rolniczo-leśny rejon obejmujący zróżnicowane obszary wysoczyzny morenowej oraz równiny sandrowej, położone w zachodniej i wschodniej części gminy, częściowo w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu; o dobrych warunkach glebowych - predestynowany dla użytkowania rolniczego oraz w części gospodarki leśnej oraz umiarkowanego rozwoju turystyki i rekreacji;
3) zurbanizowany rejon Wolsztyna, o urozmaiconej rzeźbie, związanej z otoczeniem rynny Jeziora Wolsztyńskiego i Berzyńskiego - predestynowany dla rozwoju funkcji osadniczej oraz nieuciążliwego przemysłu i obsługi turystyki.

3. Gminę charakteryzuje stosunkowo wysoki udział terenów użytkowanych rolniczo w stosunku do jej powierzchni ogólnej. Użytki rolne o powierzchni 11.720 ha stanowią 46,9% tego obszaru. W ich strukturze dominują grunty orne, które stanowią 68,5% ogólnej powierzchni, następnie łąki i pastwiska - 31,1%. Niewielki udział mają sady, gdyż zajmują tylko 0,16% użytków rolnych. Lasy, o powierzchni 9.424 ha stanowią 37,7% obszaru gminy. (W/w dane przyjęto za informacjami GUS z 2005 r.). Grunty orne gminy charakteryzują się średnią i niską jakością gruntów: kl. IIIa i b jest 6%, kl. IVa i b - 33%, kl. V - 27,3%, kl. VI - 32,8%, kl. VI z - 1,2%. Gleby klas V i VI oraz gleby nieprzydatne rolniczo - klasy VIz stanowią aż 61,3% całego areału. Ogólny wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni gminy wg IUNiG w Puławach, uwzględniający podstawowe czynniki środowiska przyrodniczego, takie jak: gleby, rzeźbę terenu, warunki wodne i agroklimat wynosi 53,5 punktów (przy średnim wskaźniku dla Polski = 66,6 pkt).

4. Głównymi zakładami rolnymi, funkcjonującymi na terenie gminy są:
1) „Animex Wielkopolska” S.A. z/s w Konarzewie, Oddział Rakoniewice, które gospodaruje na ok. 1700 ha użytków rolnych,
2) „Agrofirma” spółdzielnia działająca we Wroniawach, gospodarująca na ok. 500 ha,
3) Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Tłokach, gospodarująca na ok. 364 ha użytków rolnych.

5. Zasadniczy udział w produkcji rolnej mają rolnicy indywidualni, dysponujący ok. 60% ogólnej powierzchni użytków rolnych gminy. Największa liczba gospodarstw indywidualnych występuje we wsiach: Kębłowo, Stary Widzim, Obra i Tłoki. Ogółem rolnicy indywidualni prowadzą ok. 1000 gospodarstw o powierzchni powyżej 1 ha gruntów rolnych. Cechą charakterystyczną struktury gospodarstw w gminie Wolsztyn jest przewaga gospodarstw małych od 1-5 ha (ok. 50%), oraz mały udział, bo nieco ponad 20% gospodarstw powyżej 10 ha. Średnia wielkość gospodarstwa indywidualnego w gminie jest mała i wynosi ok. 7 ha. Produkcja roślinna w gospodarstwach indywidualnych ze względu na przewagę słabych gleb nastawiona jest przede wszystkim na uprawę zbóż i ziemniaków. Bardzo dobrze rozwinięte są tu produkcja ogrodnicza pod szkłem i folią oraz pieczarkarstwo. Rozwija się także hodowla szparagów i uprawy sadownicze głównie truskawek, malin, jabłek, śliw i wiśni. W produkcji zwierzęcej gospodarstwa te nastawione są na hodowlę trzody chlewnej, bydła oraz produkcję drobiarską.

6. Liczne akweny wodne na terenie gminy sprzyjają rozwojowi rybactwa, prowadzonego przez:
1) Gospodarstwo Rybackie w Zbąszyniu, zarządzające jeziorami: Wolsztyńskim, Berzyńskim i Oborskim,
2) Gospodarstwo Rybackie w Sławie, zarządzające jeziorami: Rudno, Wilcze i Wuszno,
3) Polski Związek Wędkarski w Zielonej Górze, zarządzające jeziorem Krutla oraz Jeziorami Świętno i Morskie Oko.

Ośrodki te prowadzą także hodowlę ryb w Ruchockim Młynie, Barłożni i Kębłowie w przystosowanych do tego celu wyrobiskach po d. eksploatacji torfu.

7. W strukturze użytkowania gruntów na terenie gminy znaczny udział mają lasy (ok. 9424 ha). Wskaźnik lesistości gminy wynosi 36,7% (przy 25% w Wielkopolsce i 28% w Polsce). Do głównych kompleksów leśnych gminy zalicza się:
1) kompleks położony na północ od Wolsztyna,
2) kompleks rozciągający się pomiędzy Kębłowem, Obrą, Świętnem oraz Wilczem,
3) kompleks położony w rejonie Wielkiego Łęgu Obrzańskiego.

Lasy na terenie gminy pochodzą z nasadzeń sztucznych, w nielicznych miejscach np. w dolinie Dojcy lasy mają charakter zbliżony do naturalnego. Większością lasów na terenie gminy zarządza Nadleśnictwo Wolsztyn, częścią Nadleśnictwo Sława. Skład gatunkowy drzewostanów jest dość ubogi, przeważają tu monokultury sosnowe z domieszką brzozy (udział sosny wynosi 92,7%).Średni wiek drzewostanów jest niski i wynosi 50 lat (przy wieku rębności sosny – 100 lat), co ma istotne znaczenie dla ograniczonych możliwości pozyskiwania drewna na terenie gminy. Lasy liściaste i mieszane zajmują z reguły tereny dolinne i grunty podmokłe. Dla wzmocnienia ekosystemów leśnych, w tym m.in.: ograniczenia pozyskania drewna na dużych powierzchniach zrębowych i wykonania określonych zabiegów ochronnych, ograniczenia dostępności leśnych kompleksów (m.in. w okresie suszy), część lasów gminy objęto ochroną.

2.5. Turystyka

1. Gmina położona jest w centrum atrakcyjnego regionu turystycznego Wielkopolski Zachodniej, w skład którego wchodzą cenne przyrodniczo i krajobrazowo obszary takie jak: rynna jezior Zbąszyńskich, Pojezierze Sławskie, dolina Dojcy z Jeziorami Wolsztyńskim i Berzyńskim oraz Parki Krajobrazowe Pszczewski i Przemęcki. Bogate walory przyrodniczo – krajobrazowe gminy stanowią podstawę jej istniejącego zagospodarowania turystycznego. Walory te uzupełniają także wartości historyczno – kulturowe tego obszaru, w tym istnienie takich obiektów jak:
1) zespół staromiejski w Wolsztynie,
2) zespoły pałacowo-parkowe w szeregu wsi,
3) zespół klasztorny w Obrze,

4) Muzea Marcina Rożka oraz dr Roberta Kocha w Wolsztynie,
5) Skansen Budownictwa Ludowego Zachodniej Wielkopolski (tamże),
6) Parowozownia (tamże).

Z wypoczynku na terenie gminy korzystają obok mieszkańców miasta i gminy, przede wszystkim mieszkańcy Zachodniej Wielkopolski, zwłaszcza Poznania i okolic oraz mieszkańcy Dolnego Śląska.

2. Głównymi rejonami uprawiania różnych form turystyki i wypoczynku są rejon Wolsztyna z Jeziorami Wolsztyńskim i Berzyńskim oraz rejon Rudnej i Wilczego z Jeziorami Rudno i Wilcze. Bazę dla zaspokojenia potrzeb w tej dziedzinie stanowią:

1) hotele z 356 miejscami noclegowymi (w tym z 143 na terenie miasta i 213 na terenie wsi Karpicko),
2) ośrodki wypoczynku pobytowego o charakterze wakacyjnym i weekendowym z 710 miejscami noclegowymi (w tym ośrodki w Karpicku oraz w Rudnej),
3) gospodarstwa agroturystyczne z 70 miejscami noclegowymi w Kębłowie, Obrze, Starej Dąbrowie i Wilczem (z koordynacją działalności przez Wolsztyńskie Stowarzyszenie Agroturystyczne),
4) pole campingowo-namiotowe w Karpicku z ok. 200 miejscami, w Obrze z ok. 500 miejscami, w Rudnej z 500 miejscami i w Wilczem z ok. 300 miejscami,
5) schroniska młodzieżowe w Wolsztynie z 60 miejscami.

3. Infrastrukturę turystyczno – wypoczynkową gminy obok w/w bazy noclegowej stanowią także kąpieliska i urządzenia przywodne, a także szlaki turystyczne, ścieżki dydaktyczne, rowerowe i szlaki wędrówek wodnych. Na terenie gminy znajduje się pięć kąpielisk, z tego 2 urządzone (nad jeziorami Wolsztyńskim i Świętym) oraz 3 nieurządzone (nad Jeziorami Wilczem i Rudno). Przez obszar gminy prowadzą następujące szlaki:

1) piesze:
   - brązowy koło Jeziora Świętego o dł. 17,1 km,
   - niebieski przy Jeziorze Berzyńskim o dł.9,8 km,
   - żółty „Żurawi" wzdłuż Jeziora Wolsztyńskiego i Dojcy o dł 10,5 km,
   - zielony, prowadzący na tzw. Szwedzkie Szańce o dł. 21,3 km,
   - czerwony „Konwaliowy" o dł 19,5 km;
2) 5 ścieżek dydaktycznych o łącznej dł. ok. 25 km (Leśna Ścieżka Dydaktyczna koło Charzewskiego Bagna, ścieżki przy Jeziorach Wilcze, Wuszno i Rudno oraz ścieżka „Nasza Chata")
3) rowerowe (w części przebiegające przez tereny gminy):
   - Wolsztyn - Tuchorza – Zbąszyn o dł. 33 km,
   - Nowy Tomyśl - Trzciel - Zbąszyń - Wolsztyn - Nowy Tomyśl o dł. 87 km,
   - Świętno - Wolsztyn - Kargowa - Babimost - Zbąszynek - Międzyrzecz o dł. 97 km,
   - Nowy Tomyśl - Zbąszyń - Kargowa - Świętno – Wolsztyn o dł. 81 km;
4) pieszo - rowerowe:
   - szlak brązowy - Kąpielisko Krutla o dł.7 km,
   - szlak niebieski - Ptasi Raj o dł. 9 km,
   - szlak żółty - Szlak Żurawi dł. o 8,5 km,
   - szlak zielony - Szwedzkie Szańce o dł. 2,5 km,
   - szlak Czerwony – Konwaliowy o dł.38 km.
5) wodne:
   - Jezioro Wolsztyńskie - Dojca - Jezioro Berzyńskie - Kanał Północny Obry – Obra.

4. Wolsztyn jest ośrodkiem dobrze wyposażonym w obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, wśród których wymienić należy:

1) Ośrodek Sportu i Rekreacji ze stadionem z widownią na ok. 300 miejsc, kortem tenisowym, strzelnicą i boiskami,
2) Miejską Salę Sportowo-Widowiskową „Świtezianka",

3) sale sportowe przy szkołach w Kębłowie i Świętnie,
4) strzelnicę Bractwa Kurkowego w Krutli,
5) Ośrodek Sportów Wodnych i Żeglarstwa nad jeziorem Berzyńskim.

Zagospodarowanie turystyczne, wypoczynkowe i rekreacyjne wzbogaca bogata i zróżnicowana baza gastronomiczna z ok. 2000 miejscami, zlokalizowanymi przede wszystkim na terenie miasta.

2.6. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i użytkowanie i stan prawny gruntów

1. Zmiany w dotychczasowym przeznaczeniu terenów w obszarze miasta i gminy wiążą się z ich postępującą urbanizacją i zmniejszaniem się w konsekwencji tego procesu areału gruntów rolnych. Zjawiska te występują przede wszystkim na terenie miasta i w jego najbliższym otoczeniu, zwłaszcza w obrębie wsi Karpicko, Berzyna i Adamowo. W obszarze miasta znaczny udział mają tereny mieszkaniowe, mieszkalno-usługowe, usługowe i produkcyjne a także tereny zieleni urządzonej oraz tereny komunikacyjne. Inna struktura cechuje tereny wiejskie, w których zasadniczy udział mają grunty rolnicze i leśne.

2. Postępy procesów urbanizacyjnych powodują, że w ostatnich latach nastąpiły istotne zmiany w strukturze użytkowania gruntów na terenie miasta i gminy. Zmiany te przedstawia się w poniższym zestawieniu:

Tab. 4. Struktura użytkowania gruntów w obszarze m. i gm. Wolsztyn w latach 1999, 2005

	1999		2005	
Wyszczególnienie	**ha**	**%**	**ha**	**%**
Powierzchnia ogólna gminy,	24 964	100,0	24964	100,0
- w tym: miasto	478	1,9	478	1,9
użytki rolne ogółem, w tym:	12 530	50,2	11.720	46,9
- grunty orne	8 392	33,6	8.26	32,1
- sady	55	0,2	40	0,16
- łąki i pastwiska	4083	16,4	3654	14,6
lasy i grunty leśne	9 389	37,6	9424	37,7
wody	1 098	4,4	1098	4,4
tereny osiedlowe, komunikacyjne i pozostałe	1947	7,8	2722	10,9

W okresie ostatnich kilku lat nastąpił wzrost terenów osiedlowych, komunikacyjnych i pozostałych o ok. 779 ha, tj. o blisko 2,1% powierzchni całej gminy.

3. Na terenie miasta i gminy dominuje udział gruntów prywatnych, znaczny jest też udział Skarbu Państwa, w tym we władaniu Administracji Lasów Państwowych oraz Agencji Nieruchomości Rolnych i innych jednostek. Grunty komunalne gminy nadające się do zagospodarowania i zabudowy stanowią znikomy odsetek.

2.7. Stan ładu i planowania przestrzennego

1. O ładzie przestrzennym terenów zainwestowanych gminy decyduje troska o utrzymanie jej historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej oraz dopasowanie do niej skali i charakteru nowej zabudowy, wprowadzanej w istniejące układy osadnicze. Na terenie miasta (zwłaszcza w jego południowo-wschodniej części) oraz w obszarze niektórych jednostek wiejskich wystąpiły odstępstwa od tych zasad, co wiąże się z realizacją szeregu obiektów mieszkaniowych (w formie typowych modernistycznych bloków w zabudowie wielorodzinnej),

usługowych i produkcyjnych o gabarytach znacznie przekraczających historycznie ukształtowaną skalę zabudowy, powstających także na terenach otwartych i w oddaleniu od ciągów istniejącej zabudowy. Brakuje często w otoczeniu tych obiektów komponowanej zieleni, która mogłaby złagodzić pojawiające się dysonanse w zagospodarowaniu przestrzennym niektórych części gminy. Na dostrzegalną jednak w ostatnich latach poprawę ładu przestrzennego w obszarze miasta i gminy znaczny wpływ ma przeprowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych w wielu budynkach, a także realizacja nowych obiektów o starannie zaprojektowanym i zrealizowanym kształcie architektonicznym.

2. Dla terenów miasta i gminy wykonano od 19.12.1996 r. *do 31.12.2014 r. - 31* miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zostały sporządzone w trybie zarówno ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym jak i ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plany te, w przeważającej części opracowane zostały dla niewielkich terenów (obejmujących łącznie ok. ~~96~~ 157ha gruntów wg sprawozdania dla GUS za r. ~~*2006*~~ *2014*), przede wszystkim w obszarze miasta i najbliżej położonych wsi takich jak Chorzemin, Karpicko, Adamowo i Powodowo; plany takie opracowano także dla części terenów wsi Obra. Obejmują one swymi ustaleniami tereny:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
3) zabudowy letniskowo-mieszkaniowej,
4) usług i produkcji,
5) urządzeń obsługi technicznej,
6) komunikacji samochodowej,
7) wód otwartych.

Podstawą dla przygotowania procesów inwestycyjnych na terenie miasta i gminy były obok w/w planów decyzje o warunkach i kształtowaniu zabudowy, które *wydawane są* od 2003 r. - ~~*do 2012 r.*~~

3. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

3.1. Położenie geograficzne

Według regionalizacji fizyczno-geograficznej J. Kondrackiego tereny miasta i gminy leżą na styku 4 mezoregionów: Pojezierza Poznańskiego, będącego częścią makroregionu Pojezierza Wielkopolsko-Kujawskiego, Kotliny Kargowskiej i Doliny Środkowej Obry, wchodzących w skład Pradoliny Warciańsko-Odrzańskiej oraz Równiny Kościańskiej, wchodzącej w skład Pojezierza Leszczyńskiego. Zróżnicowany charakter rzeźby i pokrycia tych mezoregionów decyduje o wybitnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych tych terenów.

3.2. Geologia i geomorfologia

1. Tereny miasta i gminy stanowią fragment dużej jednostki geostrukturalnej- monokliny przedsudeckiej, pokrytej grubą warstwą osadu kenozoiku. W budowie geologicznej wyróżnia się tu kompleks skał paleozoicznych, mezozoicznych i trzeciorzędowych oraz przykrywających je osadów czwartorzędowych. Głębokie podłoże tych terenów tworzy tzw. platforma paleozoiczna, na której spoczywa późniejsza pokrywa skał osadowych, zbudowana m.in. z iłowców i piasków jury dolnej. Bezpośrednio na utworach mezozoicznych położona jest seria osadów trzeciorzędowych oligocenu i neogenu, o łącznej miąższości dochodzącej do 200 m. Były one akumulowane w rozległym, obejmującym Polskę środkową i północną obniżeniu, powstałym w czasie tzw. orogenezy alpejskiej, w którym osadzone zostały piaski drobnoziarniste, piaski ilaste, mułki i węgle brunatne. Zostały one przykryte następnie przez kilkudziesięciometrową warstwę utworów plioceńskich, stanowiących bezpośrednie podłoże czwartorzędu.

2. Czwartorzęd reprezentowany jest na omawianych terenach przez utwory akumulacji lodowcowej, wodnolodowcowej, rzecznej, jeziorno-bagiennej i wietrznej o łącznej miąższości rzędu 50-70 m, których odkładanie trwało od zlodowacenia środkowopolskiego po holocen. Wśród późniejszych osadów plejstoceńskich dominują gliny zwałowe, m.in. budujące powierzchnie wysoczyznowe wschodniej i północnej części gminy z rozległymi obszarami występowania piasków akumulacji wodnolodowcowej i rzecznej. W obszarze równiny terasowej w południowo-zachodniej części gminy występują utrwalone formy wietrzne. W obrębie pradoliny warszawsko-berlińskiej, zajętej przez system kanałów Obry, duże połacie terenu zajmują grunty organiczne (głównie namuły i torfy) oraz próchniczne. W dnach rynien jeziornych występują również gytie i kreda jeziorna.

3. Warunki gruntowe gminy są zróżnicowane. W podłożu rozległych obszarów wysoczyznowych niemal powszechnie występują utwory bezpośredniej akumulacji lodowcowej - gliny, gliny piaszczyste i piaski gliniaste, najczęściej o konsystencji twardoplastycznej i półzwartej. W wielu miejscach gliny zwałowe przykryte są cienką warstwą osadów wód płynących (wodnolodowcowych i rzecznych), warstwowych piasków i żwirów. Występują one m.in. w obrębie płytkich rynien subglacjalnych i rozległych powierzchni terasowych w pradolinie. Większość zalegających w podłożu piasków i żwirów to grunty zagęszczone, o co najmniej kilku lub kilkunastometrowej miąższości. Jedynie na obszarze terasy zalewowej, w stropowej części podłoża przeważają piaski luźne, często z licznymi przewarstwieniami i domieszkami próchnicy. Niedużą na ogół miąższością odznaczają się osady holoceńskie, reprezentowane przez piaski próchniczne i namuły organiczne, nieco większą torfy i gytie, wypełniające większe obniżenia terenu.

4. Rzeźba terenów gminy jest wynikiem rozcinania wysoczyzny morenowej w okresach zlodowaceń przez rynny lodowcowe oraz doliny wód roztopowych. Jej szkielet stanowią lokalne kulminacje i obniżenia, których różnice poziomu dochodzą do ok. 30 m. Najwyżej położonymi punktami gminy jest kulminacja wału wydmowego tzw. Łysej Góry (87.0 m n.p.m.), położona na zachód od Świętna, a najniżej lustro wody jeziora Rudno (około 54.3 m n.p.m.), leżącego na południowo-zachodnim skraju gminy. Mimo niedużych deniwelacji terenu, ukształtowanie powierzchni gminy jest zróżnicowane a jej krajobraz tworzą:

1) płaska wysoczyzna morenowa, o spadkach 0-3%, wyniesiona od ok. 65 do 86 m n.p.m. i położona w północno-wschodniej i północnej części gminy,
2) równina sandrowa, wyniesiona około 60-75 m n.p.m., urozmaicona licznymi wzniesieniami pochodzenia sandrowo-kemowego i porośnięta lasem, występująca na północnych obrzeżach gminy,
3) wydmowa terasa środkowa, wyniesiona na około 59-62 m n.p.m., urozmaicona wałami wydmowymi i porośnięta lasem, zajmująca południowo-zachodnią część gminy,
4) dna rynien i dolin wód roztopowych, o specyficznym, podłużnym kształcie i wyrównanym dnie, ale zmiennej szerokości,
5) liczne drobne doliny erozyjno-denudacyjne, rozcinające powierzchnię wysoczyzny morenowej,
6) wydmy wałowe i paraboliczne, widoczne głównie na terenach zalesionych w południowej części gminy.

3.3. Gleby

1. Gleby gminy charakteryzują się średnią lub niską jakością i składają się z różnych typów. Przeważają w jej obszarze gleby brunatne właściwe i bielicowe, wytworzone z glin i piasków gliniastych mocnych lub lekkich na glinie, a także położone lokalnie w sąsiedztwie dolin cieków czarne ziemie. Uzupełnione są one glebami brunatnymi, wyługowanymi i bielicowymi, wytworzonymi z piasków gliniastych, lekkich lub słabogliniastych na glinie. Osuszenie znacznych, pierwotnie podmokłych terenów w dolinie Obry umożliwiło rolnicze wykorzystanie

dużej części torfowisk. Zróżnicowane gleby torfowe, mułowo-torfowe, murszowo-mineralne i murszowate, czarne ziemie właściwe i zdegradowane itp., położne w dolinach rzek i cieków, zajęte zostały tu przez średnie bądź słabe użytki zielone. Z uwagi na pełnione funkcje przyrodniczo-ekologiczne, tereny te zasługują na szczególną ochronę.

2. Grunty rolne zajmują ok. 47% ogólnej powierzchni gminy a kompleksy najżyźniejszych gleb wytworzyły się w rejonie Powodowa i Chorzemina oraz we wschodniej części gminy we wsiach: Tłoki, Gościeszyn, Dąbrowa Stara. Blisko 2/3 areału gruntów ornych zdominowanych jest przez kompleksy żytnie: słaby i bardzo słaby, kompleks żytni dobry zajmuje tylko ok. 20% powierzchni tych gruntów. Nieduży jest tu odsetek gleb hydrogenicznych, głównie 6 i 9 kompleksu glebowo-rolniczego. Na terenie gminy dominują gleby bardzo kwaśne lub kwaśne (jest ich 53%), narażone są one w dużym stopniu na erozję wietrzną, nadmierne przesuszanie wierzchnich warstw i zanieczyszczenia, związane z nieuporządkowaną gospodarką wodno-ściekową na znacznych jeszcze obszarach.

3.4. Wody powierzchniowe i podziemne

1. Tereny miasta i gminy położone są w dorzeczu rzeki Obry, jednego z największych dopływów Warty. Południową ich część przecinają trzy, połączone z sobą kanały Obry: Północny (stanowiący główne koryto Obry na jej odcinku o dł. 23,8 km), Środkowy (18 km) i Południowy (6,5 km). Największym dopływem Obry na terenie gminy jest przepływająca przez jezioro Wolsztyńskie i jezioro Berzyńskie rzeka Dojca (na dł. 9 km). Kanał Środkowy Obry odwadnia najniżej położone fragmenty doliny i uchodzi do jeziora Obrzańskiego, z którego odpływa do Północnego Kanału Obry. Przy wysokich stanach przyjmuje on część wody z Południowego Kanału Obry, który uchodzi do jeziora Rudno. Okresowe kontrole stanu czystości cieków na obszarze gminy przeprowadzone w latach 2000-2002, w tym w Kanałach Północnym, Środkowym i Południowym Obry oraz w Dojcy, wskazywały na to, że ich wody należy zakwalifikować do klasy III lub pozaklasowych z uwagi na zanieczyszczenie substancjami organicznymi i związkami biogennymi.

2. Na terenie gminy znajdują się następujące jeziora, które uzupełniają jej układ hydrograficzny:

1) Jezioro Berzyńskie - przepływowe (z rzeką Dojcą), o powierzchni 330,8 ha, z maksymalną głębokością 4,5 m i średnią 2,4 m, o owalnym kształcie, z osią o przebiegu z północnego wschodu na południowy zachód, z wodami II klasy czystości, z zamulonym dnem, zakwalifikowane jako poza kategorią w ocenie podatności na degradację;
2) Jezioro Wolsztyńskie - przepływowe (z rzeką Dojcą), o powierzchni 124,2 ha, z maksymalną głębokością 4,2 m i średnią 2,0 m, o wydłużonym kształcie i osi przebiegającej z północnego zachodu na południowy zachód; w części środkowej jezioro znacznie się poszerza w kierunku wschodnim, gdzie znajduje się wyspa o pow. 1,3 ha; z wodami III klasy czystości, z III kategorią podatności na degradację, z zamulonym dnem; jezioro jest osłonięte dookoła wąskim pasem drzew, jego południowe brzegi okolone są zabudową miejską, od wschodu przylega wieś Karpicko;
3) Jezioro Rudno (Orchowe) - przepływowe (z kanałem Południowym Obry i Obrzycą), o powierzchni 163,0 ha (z czego ok. 60% w gminie Wolsztyn), z maksymalną głębokością 9,1 m i średnią 4,1 m, z wodami II klasy czystości, z III klasą podatności na degradację; Jezioro ma rozwiniętą linię brzegową z dużym półwyspem od strony południowo-wschodniej; wokół niego znajdują się liczne ośrodki wypoczynkowe;
4) Jezioro Obrzańskie (Oberskie) - przepływowe (z kanałem Środkowym Obry), o powierzchni 86,8 ha, z maksymalną głębokością 5,1 m i średnią 1,8 m, z wodami n o n klasy czystości, z III klasą podatności na degradację; Jezioro ma kształt bardzo nieregularny, z przewężeniem w środku, jego część północna jest mniejsza i płytsza, część południowa – większa, o głębokości do 5,1 m;

5) Jezioro Wilcze o powierzchni 48,2 ha, ze średnią głębokością 6,0 m, otoczone od strony północnej i północno wschodniej zabudową letniskową (nie badane przez WIOŚ);
6) Jezioro Krutla (Święte) o powierzchni 23,3 ha, z maksymalną głębokością 5,2 m i średnią 1,8 m, z wodami II klasy czystości i z III klasą podatności na degradację;
7) Jezioro Wuszno (śródleśne) o powierzchni 22,4 ha, ze średnią głębokością 1,4 m, otoczone od strony południowej zabudową letniskową (nie badane przez WIOŚ);
8) Jezioro Świętno (śródleśne) o powierzchni 4,5 ha, ze średnią głębokością 2,5 m (nie badane przez WIOŚ).

3. W wyniku szeroko zakrojonych prac regulacyjnych, prowadzonych w latach 1796-1863, Obra została uregulowana, w wyniku czego koryta zbudowanych wtedy 3 kanałów w jej dolinie zostały wyprostowane i umocnione. Zbudowana wtedy także bardzo gęsta sieć rowów melioracyjnych w dolinie Środkowej Obry przyczyniła się do osuszenia dużych powierzchni, pierwotnie podmokłych. Niestety, zmianie uległy również funkcje szeregu cieków, które charakteryzują się śnieżno-deszczowym reżimem zasilania, z dwoma wysokimi stanami wody w ciągu roku. Po osiągnięciu wiosennego maksimum (marzec, kwiecień), stany wód i ich przepływy podnoszą się od września do listopada.

4. Zasoby wód podziemnych w rejonie Wolsztyna należą do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej o reżimie wysokiej ochrony (OWO). Zalegają one w utworach, które składają się z różnoziarnistych piasków i żwirów akumulacji wodnolodowcowej i rzecznej, o miąższości dochodzącej do 30 m. Struktury te zasilane są przez wody głębokiego krążenia, infiltrowane z terenów przyległych obszarów wysoczyznowych i częściowo przez wody powierzchniowe, płynące kanałami Obry. Wykorzystywane są one m.in. przez komunalne ujęcie wody dla Wolsztyna i okolicznych wsi, usytuowane w pobliżu wsi Wroniawy. Na obszarach wysoczyznowych wody piętra czwartorzędowego występują generalnie w 2-3 poziomach. Poziom gruntowy zalega płytko i z uwagi na silne zanieczyszczenie na ogół nie jest eksploatowany. Najczęściej użytkowane są wody międzyglinowe, bądź podglinowe, występujące w przedziale 15-40 lub 30-50 m p.p.t. W utworach trzeciorzędowych występują dwa poziomy wodonośne: oligoceński i mioceński. Ich znaczenie gospodarcze jest jednak nieduże.

5. Wody gruntowe swym charakterem i głębokością występowania odzwierciedlają cechy konfiguracyjne terenu oraz budowę geologiczną jego podłoża. W efekcie na dużych połaciach gminy występują płytko (około 1-2 m p.p.t.), a w obrębie pradoliny Obry nawet bardzo płytko (0.0-1.0 m p.p.t.). W obszarze gminy wydzielone zostały następujące strefy wodne, stanowiące:
1) obszary dolinne, z koncentracją wód powierzchniowych i podziemnych, zasilane wodami opadowymi infiltracyjnymi oraz spływem z terenów sąsiednich, ze swobodnym zwierciadłem wód lub występującym pod niewielkim ciśnieniem hydrostatycznym, charakteryzujące się m.in. zdolnością do magazynowania dużych ilości wody; głębokość występowania wody uzależniona jest tu od stanów wód powierzchniowych, najczęściej jednak zwierciadło wody utrzymuje się na poziomie 0 - 1 m p.p.t.;
2) obszary pozadolinne o swobodnym zwierciadle wody, obejmujące głównie południowo-zachodnie i północne połacie gminy i zajęte przez piaski sandrowe i terasowe; wody gruntowe występują tu na ogół na poziomie od 3 do 10 m p.p.t.;
3) obszary pozadolinne o nieciągłym zwierciadle wody, charakterystyczne dla większości obszarów wysoczyznowych ze zwierciadłem wody o charakterze napiętym, czasem ze śladami wód w postaci sączeń, które utrzymują się z reguły głębiej niż 2 - 3 m p.p.t.; okresowo po intensywnych opadach oraz w czasie wiosennych roztopów następować może w w/w obszarach długotrwałe utrzymywanie się wód gruntowych (lub ich spływ) na stropie słabo przepuszczalnego podłoża, a w skrajnych przypadkach nawet na powierzchni terenu.

3.5. Klimat

1. Klimat terenów gminy należy do strefy klimatu umiarkowanego, wg regionalizacji klimatycznej W. Sokołowicza leży ona na skraju regionu śląsko-wielkopolskiego, cechującego się słabnącą przewagą wpływów oceanicznych. Cechą tego klimatu jest wzajemne oddziaływanie powietrza morskiego i kontynentalnego, skutkujące zmiennymi stanami pogody. Najczęściej napływa tu powietrze polarno - morskie znad północnego Atlantyku, latem - chłodne, powodujące znaczne zachmurzenie i opady atmosferyczne, zimą - powodujące ocieplenie i odwilż. Drugim typem napływającego powietrza jest powietrze polarno - kontynentalne z Europy Wschodniej i Azji, które przynosi ochłodzenie z jednoczesnym wypogodzeniem, napływające głównie zimą i wiosną. Bardzo rzadko notuje się obecność powietrza znad Arktyki oraz z Wysp Azorskich i Azji Mniejszej. Powietrze znad Arktyki przynosi duże ochłodzenie, natomiast powietrze z południa Europy powoduje wzrost temperatury w zimie i upały w lecie.

2. Charakterystycznymi wskaźnikami klimatu gminy są:
1) długość okresu wegetacyjnego, wynosząca około 220 dni,
2) roczna suma opadów, wynosząca około 550-600 mm,
3) średnia miesięczna temperatura powietrza, wynosząca +8^{o}C,
4) średnia temperatury najzimniejszego miesiąca (stycznia) -3.1^{o}C i najcieplejszego (lipca) +17.6^{o}C,
5) najwyższe wartości wilgotności względnej, notowane w okresie od października do lutego ze średnią miesięczną 84-88%) oraz minimum przypadającym w czerwcu (72-73%)
6) najwyższe zachmurzenie w okresie jesienno-zimowym, z maksimum 7.9 w skali 11-stopniowej w grudniu i najniższe we wrześniu (5.1-5.5);
7) liczba dni pochmurnych w roku, wynosząca około 140 – 150 (najwięcej w grudniu, około 19, najmniej we wrześniu, około 6-9),
8) roczna suma opadów, wynosząca od 334 (w Świętnie w 1959 r., tj. w roku "suchym") do 846 mm (w Wolsztynie w 1967 r., w roku "mokrym"),
9) maksimum opadowe, przypadające w czerwcu/lipcu (średnio z 72-78 mm), najniższe w miesiącach zimowych (styczeń-marzec, od 29-33 mm), z 60 dniami z pokrywą śnieżną w roku,
10) przeważające wiatry zachodnie (ok. 40 do 50%); zimą i wiosną zwiększa się udział wiatrów wschodnich, a z kolei latem i jesienią wzrasta odsetek cisz, które stanowią 26.7-28.5% ogółu wiatrów.

3. Opisane wyżej cechy klimatu gminy są modyfikowane przez lokalny układ terenu i formy jego pokrycia. W jej obszarze obserwuje się pewne różnice klimatyczne pomiędzy użytkowanymi rolniczo obszarami wysoczyzny morenowej, a wilgotnymi terenami, zajętymi przez użytki zielone oraz wodne, z rynnami polodowcowymi i dolinami rzek. Te pierwsze charakteryzują się dobrymi warunkami termicznymi, równomiernym nasłonecznieniem, małą wilgotnością powietrza i dobrym przewietrzaniem. Mniej korzystnymi lub nawet niekorzystnymi warunkami termiczno-wilgotnościowymi, częstym występowaniem mgieł, zastoisk chłodnego powietrza i inwersji temperatur oraz zdecydowanie ukierunkowanym przewietrzaniem wyróżniają się dna większych obniżeń dolinnych. Specyficzne warunki klimatu lokalnego panują także na rozległych terenach leśnych, które charakteryzują się na ogół dobrymi warunkami termiczno-wilgotnościowymi o zmniejszonych wahaniach dobowych, i gorszymi warunkami solarnymi, związanymi z zacienieniem. Są to jednak tereny o wzbogaconym składzie fizyko-chemicznym powietrza w tlen, ozon, olejki eteryczne oraz inne substancje podnoszące komfort bioklimatyczny.

3.6. Tereny rolnicze i leśne

1. Rozległe tereny upraw rolnych, zajmujące blisko połowę powierzchni gminy, dominują w obszarze jej środkowej części i stanowią swoistą dominantę krajobrazową tych terenów. W większości są to przestrzenie o dużych areałach upraw, wydzielonych przez drogi polne oraz drogi publiczne, często obsadzone przydrożnymi drzewami. Na terenach użytków zielonych znajduje się znaczna ilość zadrzewień śródpolnych, a w sąsiedztwie kompleksów leśnych pojawiają się także ślady naturalnej, leśnej sukcesji. Długotrwała działalność człowieka oraz intensywna eksploatacja środowiska doprowadziły na terenie gminy do powstania rozległych pól, przy silnym wylesieniu obszarów wysoczyznowych, odznaczających się z reguły dobrymi warunkami glebowymi.

2. Na przestrzeni ostatnich stuleci na terenie gminy nastąpiły istotne zmiany w jej środowisku przyrodniczym, które doprowadziły m.in. do zastąpienia dawnych wielogatunkowych lasów liściastych i mieszanych przez lasy sosnowe. Lasy te odznaczają się dość dużym zróżnicowaniem siedlisk borowo-lasowych. Największe powierzchnie zajmuje bór świeży, w którego drzewostanie dominuje sosna, a suche, zwydmione fragmenty teras nadzalewowych porasta bór suchy. Zespołom boru świeżego suchego towarzyszą niewielkie fragmenty boru mieszanego świeżego, charakteryzujące się większym zróżnicowaniem drzewostanu, w którym obok sosny występuje brzoza, dąb, świerk, modrzew, olcha i inne. Urozmaicony drzewostan wyróżnia lasy mieszane świeże i lasy świeże, zajmujące żyzne, bądź ubogie siedliska grądowe wyższych teras akumulacyjno-erozyjnych w pradolinie. Wiele występujących tu gatunków drzew (dąb, grab, klon, wiąz, lipa, świerk i inne), bujny podszyt z leszczyny i trzmieliny oraz urozmaicone runo sprawiają, że są to zespoły atrakcyjne krajobrazowo i turystycznie. Odmienny charakter mają bory i lasy siedlisk wilgotnych oraz bagiennych. Te pierwsze występują jedynie lokalnie w obniżeniach powierzchni terasowych, m.in. w niektórych nieckach deflacyjnych. Tworzącymi ich drzewostan, pojedynczym sosnom i brzozom towarzyszy runo charakterystyczne dla tych siedlisk. Z kolei znacznie większe powierzchnie zajmują olsy właściwe i olsy jesionowe, towarzyszące często na długich odcinkach korytom rzek i cieków oraz wypełniające liczne zagłębienia terenu. W drzewostanie największy udział ma tu olcha, ale obok niej występuje jesion, topola, brzoza.

3.7. Flora i fauna

1. Szata roślinna, występująca na terenie gminy jest bardzo zróżnicowana, co jest spowodowane urozmaiceniem pochodzenia i rzeźby terenu, stosunków wodnych, glebowych oraz stopniem ingerencji człowieka w naturalne biocenozy. Szatę tę poza opisanymi wcześniej zbiorowiskami leśnymi tworzą następujące zespoły roślinne:

1) zespoły wodne i bagienne (torfowiska wysokie, przejściowe i niskie),
2) zespoły zaroślowe,
3) zespoły łąkowe.

Na terenie gminy zidentyfikowano także ok. 28 gatunków roślin dziko rosnących, objętych ścisłą ochroną gatunkową oraz 21 objętych ochroną częściową.

2. Świat zwierzęcy gminy jest typowy dla nizinnych obszarów kraju. W lasach żyją jelenie, daniele, sarny i dziki, a także lisy, borsuki i kuny. Spośród innych ssaków najczęściej spotykane to zając i dziki królik, a z chronionych - wydra, wiewiórka, orzesznica, żołędnica, jeż zachodnioeuropejski, ryjówka aksamitna, kret oraz nietoperze, nocek duży i mroczek posrebrzany. Najlepiej rozpoznana jest fauna ptaków, niemal w całości podlegająca ochronie gatunkowej. W lasach i rozległych obniżeniach dolinnych, zwłaszcza w pradolinie Obry, stwierdzono występowanie całego szeregu gniazdujących i żerujących ptaków, w tym m.in. gatunków zagrożonych w skali europejskiej: rybitwy czarnej, żurawia, bociana białego, kureczki zielonej, bąka, błotniaka stawowego, błotniaka zbożowego, rycyka, sowy błotnej, kani czarnej, dzięcioła czarnego, lelka, zimorodka, dzierzby gąsiorka, skowronka borowego.

Liczebność tych gatunków spada, głównie na skutek obniżenia poziomu wód oraz wskutek wielu niekorzystnych czynników antropogenicznych, w tym m.in. używania pestycydów w rolnictwie. Mniejsze zróżnicowanie ekosystemów na obszarach wysoczyznowych wpływa również na zubożenie żyjącej tu awifauny lęgowej. Wyjątkiem są niewielkie zbiorniki wodne, będące miejscami koncentracji ptaków lęgowych i przelotnych (łabędzia niemego, cyraneczki, perkoza, kurki wodnej i in.). Na polach spotkać można bażanty i kuropatwy.

3. Spośród chronionych gatunków kręgowców występują na obszarze gminy cztery gatunki gadów: jaszczurka zwinka, padalec, zaskroniec i żmija zygzakowata oraz płazy reprezentowane wyłącznie przez żaby i ropuchy. Fauna ryb ogranicza się do gatunków pospolitych, w wielu zbiornikach wodnych kształtowana jest przez działalność gospodarczą człowieka. Duży wpływ na ilość i jakość ryb w rzekach ma zły stan czystości ich wód. W efekcie coraz rzadziej spotykane są: kiełb białopłetwy, śliz, piskorz, czy pocierniec. Licznie reprezentowane są owady, wśród których występują m.in. tęczniki, biegacze, koziorożec dębosz, rohatyniec nosorożec, modliszka oraz paź królowej i paź żeglarz.

3.8. Wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu

1. W gminie występują obszary o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, wśród których należy wymienić przede wszystkim:
1) kompleksy użytków zielonych, zalesień i zadrzewień w dolinie trzech kanałów Obry,
2) zróżnicowaną pod względem morfologicznym oraz pokrycia terenu dolina Dojcy z Jeziorami Berzyńskim i Wolsztyńskim,
3) kompleksy leśne, położone na północ od Wolsztyna oraz w rejonie Obry i Świętna.

2. Szczególnie cennymi pod względem przyrodniczym, odznaczającymi się wysokim stopniem naturalności są zbiorowiska wodne i bagienne podmokłych zagłębień oraz płytkich, zarastających zbiorników wodnych, zachowane w dolinie Obry. Istniejące tu torfowiska należą do największych w Polsce, mimo że zapoczątkowane w końcu XVIII w. prace hydrotechniczne, w których efekcie powstała tu gęsta sieć rowów melioracyjnych i sterowany obieg wody, spowodowały osuszenie znacznych powierzchni terenu i zamienienie ich w wilgotne i świeże zespoły łąkowe. W wysokim stopniu pierwotny charakter zachowało torfowisko, położone nad Kanałem Wroniawskim, unikatowy charakter ma torfowisko przejściowe „Chorzemińskie Bagno”, w dolinie Dojcy, objęte ochroną rezerwatową. Na uwagę zasługuje także torfowisko „Rosiczka”, położone w lesie, na północ od Świętna.

3. Na walory przyrodniczo-krajobrazowe składają się także parki podworskie (w bardzo dobrym stanie znajdują się parki w Wolsztynie oraz w Gościeszynie i Powodowie), cmentarze, ogrody działkowe oraz liczne zadrzewienia przywodne, śródpolne i przydrożne. W otwartym krajobrazie rolniczej części gminy elementy te pełnią nie tylko funkcję krajobrazowo-estetyczną, ale także ekologiczną, korzystnie wpływając na mikroklimat oraz walory użytkowe terenów.

3.9. Obszary chronione

1. W obszarze gminy występują następujące formy ochrony przyrody, utworzone na mocy ustawy o ochronie przyrody:
1) obszar chronionego krajobrazu, wyznaczony uchwałą nr VII/49/85 WRN w Zielonej Górze z 21.06.1985 r. i zweryfikowany rozporządzeniem nr 6 Wojewody Zielonogórskiego z 10.07. 1996 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu (obecnie trwają w Urzędzie Wojewódzkim w Poznaniu prace nad aktualizacją tego rozporządzenia i dostosowania go do aktualnie obowiązujących przepisów o ochronie przyrody);

2) rezerwat przyrody „Chorzemińskie Bagno”, utworzony zarządzeniem MLiPD nr 151 z 05.05.1959 r., na pow. 3.7 ha dla ochrony śródleśnego torfowiska przejściowego, powstałego w bezodpływowym zagłębieniu terenu;
3) część obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, powołanego rozporządzeniem Ministra Środowiska z 21.07.2004 r. pod nazwą „Wielki Łęg Obrzański” (z kodem PLB300004) na powierzchni całkowitej 4056,6 ha,
4) pomniki przyrody:
   - nr 150 - sosna pospolita o obwodzie 232 cm i wys. 23 m, przy rezerwacie Chorzemińskie Bagno w Leśnictwie Nowe Tłoki, w, oddziale 105k,
   - nr 153 - grupa 7 sosen pospolitych o obwodzie 163-230 cm oraz wys. 21-25 m w Nowym Młynie, w Leśnictwie Nowe Tłoki, w oddziale 120,
   - nr 154 - dąb szypułkowy o obwodzie 480 cm i wys. 22 m (martwy) w Powodowie,
   - nr 155 - grupa 167 drzew, w różnym wieku, głównie lip drobnolistnych, o obwodzie do 460 cm, wys. do 30 m z udziałem kasztanowców, klonów i dębów przy drodze Gościeszyn – Dąbrowa Stara,
   - nr 156 - lipa drobnolistna o obwodzie 440 cm i wys. 25 m przy ul. 5 Stycznia w Wolsztynie,
   - nr 157 - 9 lip drobnolistnych o obwodzie 300-610 cm i wys. 20-26 m obok boiska w Obrze,
   - nr 158 - grupa 12 dębów szypułkowych o obwodzie 280-660 cm oraz wys. 10-25 m w lesie w pobliżu wsi Kębłowo, w Leśnictwie Kębłowo, w oddziale 96b,
   - nr 159 - 2 platany, o obwodzie 380 i 420 cm oraz wysokości 18 m w parku podworskim we Wroniawach,
   - nr 461 - dąb szypułkowy o obwodzie 420 cm i wys. 28 m w parku miejskim w Wolsztynie,
   - nr 462 - topola kanadyjska (późna) o obwodzie 490 cm i wys. 30 m (tamże),
   - nr 463 - dąb szypułkowy o obwodzie 420 cm i wys. 30 m (tzw. Dąb Rożka, tamże),
   - nr 678 - miłorząb dwuklapowy o obwodzie 150 cm i wys. 19 m (tamże),
   - nr 706 - dąb szypułkowy o obwodzie 450 cm i wys. 25 m na terenie Zespołu Szkół Specjalnych (tamże),
   - nr 707 - dąb szypułkowy o obwodzie 400 cm i wys. 26 m przy budynku Starostwa Powiatowego (tamże),
   - nr 708 - dąb szypułkowy (odmiana piramidalna) o obwodzie 440 cm i wys. 27 m w parku miejskim (tamże),
   - nr 709 - buk pospolity o obwodzie 360 cm i wys. 28 m, w parku miejskim (tamże),
   - nr 710 - dąb szypułkowy o obwodzie 400 cm i wys. 26 m na terenie LOK (tamże),
   - nr 711 - dąb szypułkowy o obwodzie 470 cm i wys. 25 m obok poczty(tamże),
   - nr 818 - dąb szypułkowy o obwodzie 425 cm i wys. 20 m, w Leśnictwie Dąbrowa, w oddziale 50a,
   - nr 819 - dąb szypułkowy o obwodzie 520 cm i wys. 21 m przy drodze z Borek do Solca, w Leśnictwie Dąbrowa, w oddziale 36f,
   - nr 976 - wiąz szypułkowy o obwodzie 334 cm i wys. 28 m, w Leśnictwie Dąbrowa, w oddziale 4d,
   - nr 993 - śródleśne torfowisko z rosiczką okrągłolistną na pow. ok. 0.10 ha, w Leśnictwie Zacisze, w oddziale 130d,
   - nr 994 - lilia złotogłów w podszycie drzewostanu dębowego na pow. 0.82 ha, w Leśnictwie Dąbrowa, w oddziale 14b,
   - nr 995 – jesion wyniosły o obwodzie 560 cm, wys.25 m, w Leśnictwie Kębłowo, w oddziale 61d,
   - nr 1039 – wiąz szypułkowy o obwodzie 300 cm, wys. 29 m, w Leśnictwie Dąbrowa, w oddziale 3f,
   - nr 1034 – 2 buki zwyczaje o obwodzie 340 i 360 cm, wys. 25 i 26 m, w Leśnictwie Powodowo, w oddziale 168d,
4) użytki ekologiczne, a w tym:

- „Torfowisko” - kompleks łąk kośnych, nieużytków, zadrzewień i szuwarów o powierzchni 61.59 ha, obejmujący torfowisko niskie, związane z wodami Środkowego Kanału Obry i Kanału Wroniawskiego;
- „Rozlewiska przy Dojcy” - bagno o powierzchni 2,29 ha, położone na terenie Nadleśnictwa Wolsztyn, w Leśnictwie Nowe Tłoki, w oddziale 122 g,j;
- „Żurawie Bagno” - bagno o powierzchni 2,39 ha, położone w Nadleśnictwie Wolsztyn, w Leśnictwie Zacisze, w oddziale 109b, 128f;
- „Karasiowy Stawek” - bagno o powierzchni 5,11 ha, położone w Nadleśnictwie Wolsztyn, w Leśnictwie Zacisze, w części oddziału 130f,d i 131d;
- „Grzęzawisko Wilczewskie” - bagno o powierzchni 2,23 ha, położone w Nadleśnictwie Wolsztyn w Leśnictwie Mariance w oddziale 152g;
- „Kobyle Błoto” - bagno o powierzchni 1,69 ha, położone na terenie Nadleśnictwa Wolsztyn, w Leśnictwie Nowe Tłoki, na częściach oddziałów 135, 137g i 138a.

2. Poza w/w obiektami na ochronę zasługują okazałe drzewa występujące:
   1) w parkach podworskich, m.in. w Wolsztynie (3 jesiony), Powodowie (świerk, dęby szypułkowe, buki pospolite, klon jawor i inne), Gościeszynie (dęby szypułkowe, lipa, jesiony, platany, wiąz, klon, olsza czarna);
   2) w alejach, m.in. przy drodze oddzielającej byłe majątki Tłoki i Dąbrowa Stara oraz przy drodze Dąbrowa Stara – Gościeszyn;
   3) pojedynczo, jak np. dąb szypułkowy w Chorzeminie, dąb szypułkowy w lesie koło Powodowa, robinia akacjowa w Świętnie, lipy drobnolistne w Obrze.

Cennymi pod względem wartości przyrodniczych są także:
   1) stanowiska gniazdowania ptaków, m.in. rybitwy czarnej, łabędzia, żurawia, remiza, na zabagnionym terenie położonym u ujścia rzeki Dojcy do jeziora Wolsztyńskiego oraz liczne miejsca lęgowe bąka, czajki, gęsi gęgawy, krwawodzioba, remiza, świergotka łąkowego, zimorodka, znajdujące się na południowych i wschodnich obrzeżach jeziora Berzyńskiego, ponadto stanowiska kani czarnej na Gapiej Górze w rejonie Powodowa, kulika wielkiego i rycyka - na łąkach w rejonie Błocka, żurawia, perkoza rdzawoszyjnego, zausznika, gęsi gęgawy i innych na zabagnionym, północnym brzegu jeziora Obrzańskiego,
   2) miejsca występowania wydry w Jeziorze Berzyńskim;
   3) stanowiska roślin chronionych i rzadkich, jak np. dziewięćsiła bezłodygowego w lesie, przy drodze z Ruchockiego Młyna do Chorzemina.

3. Obszarami i obiektami chronionymi są także:
   1) lasy ochronne grupy I, głównie wodochronne i glebochronne, skoncentrowane w pradolinie Obry oraz dolinie Dojcy; obejmujące drzewostany na powierzchni 3.360 ha, z czego lasy wodochronne o pow. 2.384 ha służą ochronie drzewostanów w strefie zlewni Obrzycy, w dolinie Obry i Dojcy a lasy glebochronne o pow. 973 ha chronią wydmy śródleśne,
   2) parki podworskie, a w tym:
      - park miejski w Wolsztynie o pow. 17.8 ha, z dużą ilością pomnikowych drzew,
      - park krajobrazowy w Gościeszynie o pow. ok. 12.5 ha, ze stawem i starymi drzewostanami,
      - przyklasztorny park krajobrazowy w Obrze o pow. ok. 5 ha, ze stawami i okazałymi drzewami,
      - park krajobrazowy w Powodowie o pow. 3.98 ha wg z cennym drzewostanem,
      - park krajobrazowy we Wroniawach o pow. ok.12 ha, z cennym drzewostanem,
      - park krajobrazowy w Chorzeminie o pow. ok. 2.7 ha, z pozostałościami cennego drzewostanu;
   3) zasoby wód podziemnych w rejonie Wolsztyna, należące do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej, o reżimie wysokiej ochrony (OWO).

4) strefa ochrony pośredniej ustanowiona dla komunalnego ujęcia wody we Wroniawach.

3.10. Złoża kopalin

1. Podstawy merytoryczne:
   1) pismo Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego z dnia 18 września 2020 r. (znak: GA-5503-63/20/RH);
   2) pismo Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego z dnia 17 września 2020 r. (znak: DSR-I.706.178.2020);
   3) pismo Starosty Wolsztyńskiego z dnia 16 września 2020 r. (znak: OS.6580.26.2020);
   4) dane pochodzące z bazy danych „Systemu *Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS* (stan na dzień 26 października 2020 r.);
   5) dane pochodzące z bazy danych systemu „Infogeoskarb", powiązanego z bazami danych „Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski „MIDAS", Centralną Bazą Danych Geologicznych (CBDG) oraz Bazą Danych Hydrogeologicznych „Bank Hydro" (stan na dzień 26 października 2020 r.).

2. Przedmiot opracowania.

Na terenie gminy Wolsztyn występują udokumentowane obszary złóż kopalin, oznaczone w Tabeli nr 1 (stan na dzień 26 października 2020 r.). Poniższe zestawienie nie uwzględnia zasobów kopalin zakwalifikowanych jako zasoby szacunkowe, hipotetyczne, perspektywiczne i prognostyczne. Zestawienie nie uwzględnia również złóż skreślonych z krajowego bilansu zasobów złóż kopalin.

Tabela nr 1. Udokumentowane obszary złóż kopalin występujące na terenie gminy Wolsztyn

1	2	3	4	5
Nazwa złoża	**ID**	**Kopalina**	**Organ zatwierdzający dokumentację geologiczną**	**Znak i data wydania decyzji / zawiadomienia**
Wolsztyn – czerwony spągowiec	5986	gazy ziemne	Minister Środowiska	DGK-IV.4742.1.2019.BG z dnia 31 października 2019 r.
Wolsztyn – dolomit główny	5985	gazy ziemne	Minister Środowiska	DGK-IV.4742.2.2019.BG z dnia 31 października 2019 r.
Chorzemin III	15467	torfy	Starosta Wolsztyński	OS.6528.1.2011 z dnia 20 września 2011 r.
Kębłowo	15712	piaski i żwiry	Marszałek Województwa Wielkopolskiego	DSR.IV.7427.44.2011 z dnia 2 grudnia 2011 r.
Kębłowo FL	16348	piaski i żwiry	Starosta Wolsztyński	OS.6528.6.2012 z dnia 23 listopada 2012 r.

Kębłowo I	18154	piaski i żwiry	Starosta Wolsztyński	OS.6528.2.2016 z dnia 16 czerwca 2016 r.
Krutla	4195	piaski i żwiry	Wojewoda Zielonogórski	OS-gg-8513/1/86 z dnia 19 maja 1986 r.

3.11. Zagrożenia dla środowiska i jego stan oraz funkcjonowanie

1. Na zagrożenia stanu środowiska gminy zasadniczy wpływ mają czynniki antropogeniczne, związane z rozwojem przestrzennym miasta i okolicznych miejscowości, zwiększaniem się presji urbanizacji na tereny otwarte i wzrostem zapotrzebowania na tereny rekreacyjne, nie zakończonym jeszcze procesem porządkowania gospodarki wodno-ściekowej, chemizacją intensywnie prowadzonych upraw rolniczych, zanieczyszczeniem powietrza i hałasem, związanym zwłaszcza z następstwami stale zwiększającego się ruchu pojazdów. Ciągle nie rozwiązanym problemem w otoczeniu gminy jest wprowadzanie zanieczyszczeń na terenach położonych powyżej obszaru gminy do wód kanałów Obry, które wpływając na teren gminy prowadzą wody już silnie zanieczyszczone. Zbyt wolno poprawia się stan sanitarny jezior, płytkich, o dużej podatności na degradację i ograniczonych możliwościach samooczyszczania się wód.

2. Najpoważniejsze problemy funkcjonowania środowiska przyrodniczego gminy wiążą się z ciągle niezadowalającym stanem czystości płynących w jej obszarze wód powierzchniowych. Największy wpływ na ten stan mają zrzuty nie oczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych oraz spływy powierzchniowe z użytków rolnych. Przepływający przez gminę Północny Kanał Obry, uznany za główne koryto Obry, jest jej najbardziej zanieczyszczonym ciekiem. Do niedawna zasadniczy wpływ na stan czystości jego wód miała nieuregulowana gospodarka wodno-ściekowa położonych powyżej Wolsztyna takich miast jak Grodzisk Wielkopolski i Kościan. Po uruchomieniu oczyszczalni ścieków w Grodzisku, stan czystości wód w Obrze się poprawił. Mimo to, nadal nie odpowiada on normom, przy czym przekroczenia dotyczą zarówno parametrów fizyko-chemicznych jak i bakteriologicznych. Zanieczyszczone są także wody rzeki Dojcy, przepływającej przez jezioro Wolsztyńskie i jezioro Berzyńskie.

3. Stan czystości wód w jeziorach jest także niezadowalający. Jeziora występujące w obszarze gminy są z reguły płytkie, o dużej podatności na degradację. Tylko nieliczne, duże i przepływowe, mają większe możliwości samooczyszczania. Bardzo podatne na wpływy zewnętrzne jest jezioro Wolsztyńskie, położone bezpośrednio przy zurbanizowanych terenach Wolsztyna. Porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w zlewni tego akwenu przyniosło jednak wymierne rezultaty, tj. doprowadzenie wód jeziora do II kl. czystości. Znacznie gorzej przedstawia się stan jeziora Berzyńskiego, pełniącego rolę zbiornika retencyjnego. Do jeziora tego wpływają podczyszczone ścieki z dwóch oczyszczalni: miejskiej, położonej w Berzynie i Zakładów Mleczarskich w Wolsztynie. Przez wiele lat jezioro to było odbiornikiem nieoczyszczonych ścieków z miasta i położonych na jego obrzeżach wsi. Jest ono jednym z najbardziej zanieczyszczonych zbiorników w gminie, mocno zanieczyszczone jest także jezioro Rudno.

4. W sytuacji, gdy znaczne obszary gminy pozbawione są warstwy izolacyjnej z gruntów spoistych, dużym problemem mogą być zanieczyszczenia wielkoobszarowe, powodujące skażenie gleb i wód podziemnych. Przeprowadzone w końcu lat 90-tych badania wód w studniach wsi Kębłowo i Świętno wykazały przekroczenia dopuszczalnych stężeń szeregu wskaźników chemicznych ich wód. Zanieczyszczenia wykazuje się również w wodach podziemnych, ujmowanych przez ujęcie we Wroniawach, zaopatrujące w wodę większość mieszkańców gminy, w tym całego miasta. Charakteryzują się one m.in. wysokim stężeniem azotanów, chlorków i siarczanów dopływających do ujęcia z terenów pobliskiej zabudowy, ferm hodowlanych oraz intensywnie nawożonych pól uprawnych.

5. Poprawie uległy w ostatnim okresie warunki higieny atmosfery, od 1990r. odnotowywany jest stale na terenie gminy spadek emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych. Nie ma tu obiektów przemysłowych emitujących duże ilości zanieczyszczeń, choć wskazać należy trzy zakłady (Zakłady Przetwórstwa Mleka „Mlecz", Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej w Wolsztynie i Zakłady Produkcji Betonów „Prefbet" w Powodowie), które stanowią istotne źródła zanieczyszczeń powietrza. Największy wpływ na stan jego czystości ma tzw. emisja niska, pochodząca z lokalnych kotłowni oraz palenisk domowych oraz zanieczyszczenia komunikacyjne, związane z emisjami takich substancji jak: tlenek węgla, tlenki azotu, węglowodory, sadze oraz pyły zawierające toksyczne związki ołowiu, cynku, manganu, arsenu, selenu i inne. Niemniej uciążliwy dla środowiska jest hałas, związany m.in. ze znacznym ruchem na drodze krajowej nr 32 z Poznania do Gubina.

6. Na terenie gminy dobrze jest uregulowana gospodarka odpadami, związana z funkcjonowaniem wysypiska odpadów komunalnych w Powodowie, urządzonego w sposób nie pozwalający na wprowadzanie zanieczyszczeń z odpadów do podłoża. Uruchomienie tego składowiska przyczyniło się do zamknięcia dotychczasowych wysypisk wiejskich i likwidacji większości dzikich wysypisk śmieci. W gminie bardzo dobrze funkcjonuje lokalny system segregacji i recyklingu odpadów.

7. Bezpośrednim skutkiem zanieczyszczenia wód i powietrza oraz stałej presji urbanizacji i rolnictwa na środowisko jest degradacja szaty roślinnej. Zagrożone są zwłaszcza siedliska o małym stopniu naturalności, nietrwałe oraz odizolowane od innych zespołów zieleni, całkowicie otoczone zabudową lub terenami rolniczymi. Skutkiem ich postępującej degradacji są straty w przyroście drzewostanu, uszkodzenia drzew i zmniejszenie odporności na niszczenie przez owady, uszkodzenia mechaniczne itp.

8. W wyniku prowadzenia na terenie gminy powierzchniowej eksploatacji powstało wyeksploatowane w znacznej części (i częściowo już zrekultywowane) wyrobisko przy wytwórni betonów komórkowych w Powodowie. Prowadzona wcześniej na terenie gminy dorywczo eksploatacja kruszyw i piasku, głównie na potrzeby lokalne, pozostawiła wyrobiska, które są w większości nie zrekultywowane. Część z nich wymaga rekultywacji i odpowiedniego zagospodarowania, inne, samoistnie zarośnięte roślinnością można pozostawić w dotychczasowym stanie albo ograniczyć się do uporządkowania terenu i odpowiedniej przebudowy istniejącej tu roślinności.

9. W generalnym ujęciu stan środowiska gminy należy ocenić jako dobry. Na jego znaczną poprawę miały wpływ podjęte w ostatnich latach kompleksowe działania, prowadzone równolegle we wszystkich działach ochrony środowiska i bazujące na wieloletnich gminnych programach, dotyczących m.in. gospodarki wodno-ściekowej, zagospodarowania odpadów, ochrony powietrza, ochrony zasobów przyrodniczych oraz oszczędności zasobów energetycznych. Przyniosły one wymierne efekty w postaci:

1) wysokiego stopnia zwodociągowania i skanalizowania gminy,
2) zmodernizowania gminnej oczyszczalni ścieków,
3) uporządkowania gospodarki odpadami w całej gminie oraz wprowadzenia ich pełnej segregacji,
4) zgazyfikowania większości miejscowości w gminie i zmiany systemów ogrzewania z węglowego na gazowe,
5) znacznego ograniczenia zużycia energii elektrycznej przy oświetleniu ulic i dróg.

4. ŚRODOWISKO KULTUROWE

4.1 Historia rozwoju przestrzennego miasta i jego zabytki

1. Przez tereny wchodzące obecnie w obręb miasta prowadziła dawna droga handlowa z Wielkopolski na Śląsk i dalej na Łużyce, przebiegająca przez wsie Komorowo, Niałek i Obrę. W/w mała wieś o układzie ulicowym – Komorowo, zlokalizowana wzdłuż południowego odcinka dzisiejszej ul. Drzymały, istniała tu już od XIII w. W jej pobliżu, nad jeziorem Wolsztyńskim, przy drodze do Karpicka, znajdowało się prawdopodobnie grodzisko (jeszcze w 1813 r. teren wokół niego nazywano "łąką przed starym zamkiem"). Na jej terenie zapewne od początku XIII w. istniał drewniany kościół p.w. św. Katarzyny (wzmiankowany w 1408 i 1424 r.) i szkoła parafialna (wymieniona w 1426 r.). Na rzece Dojcy istniał wtedy także młyn, w drugiej poł. XIII w. powstała grobla między jeziorami oraz drewniany most przez Dojcę, które skróciły drogę od Komorowa do Sulechowa.

2. W 1384 r., dzięki ówczesnemu właścicielowi wsi Komorowo, powstało miasto, ulokowane na nieco wyniesionym, suchym terenie, tuż za bagnami rozciągającymi się po południowej stronie wsi Komorowo, wzdłuż obecnej ul. Poznańskiej. W centrum nowego układu osadniczego wytyczono trójboczny, nieregularny plac targowy, przekraczający dwukrotnie wielkość obecnego rynku i służący do handlu wełną. Wychodziły z niego trzy ulice: jedna w kierunku wschodnim (obecna ul. Poznańska) oraz dwie pozostałe, prawie równoległe w kierunku południowym (ul. 5-go Stycznia i ulica już nieistniejąca). Ulice te były zamknięte Bramą Niałecką. Obok trójbocznego rynku wydzielone zostały trzy bloki drewnianej, parterowej zabudowy, między którymi istniały przejazdy na tyły zagród. Na rynku stały ławy i waga miejska, w 1443 r. na południowy zachód od niego wzniesiono kościół parafialny p.w. Zwiastowania NMP i wytyczono wokół niego cmentarz.

3. W wiekach XV i XVI miał miejsce znaczny rozwój gospodarczy miasta, zaczęli osiedlać się tu m.in. Żydzi i protestanci a zabudowa wyszła poza granice miasta lokacyjnego. Prawdopodobnie w 1480 r. nastąpił podział Wolsztyna na część wschodnią i zachodnią. Część wschodnia należała do właścicieli wsi Komorowo, którzy w pierwszej poł. XVII w. swoją jeszcze średniowieczną siedzibę przenieśli bliżej miasta, na północny wschód od rynku, łącząc ją z nim wąską uliczką. Pałac otoczono fosą, a w pobliżu zlokalizowano zabudowę gospodarczą. Niewiele natomiast istnieje informacji na temat siedziby właściciela zachodniej części miasta. Być może, był to dwór położony przy obecnej ul. 5-go Stycznia, obok miejsca, gdzie w 1641 r. protestanci wznieśli drewniany zbór i dzwonnicę (obecnie jest to katolicki kościół filialny p.w. Wniebowstąpienia Pańskiego). Po przeciwnej stronie ulicy, w rozwidleniu ulic 5-tego Stycznia i Słodowej założono cmentarz, a w pobliżu zbudowano szkołę ewangelicką, którą w 1754 r. wymieniono na większą. Wówczas też powstał dom pastora.

4. Intensywny rozwój przestrzenny miasta nastąpił w XVII i XVIII wieku, kiedy przybyli tu osadnicy holenderscy oraz protestanci ze Śląska i Czech. W pierwszej poł. XVIII w. przy ul. Żydowskiej (obecnej ul. Poznańskiej) wzniesiono drewnianą synagogę, którą w 1765 r. powiększono. Zabudowa miejska przekroczyła Bramę Białecką i rozwinęła się wzdłuż obecnej ul. 5-go Stycznia oraz przy ul. dr Roberta Kocha.

5. W 1810 r. w dzielnicy żydowskiej wybuchł pożar, który ogarnął prawie całe miasto. Spaliły się wówczas m.in.: ratusz, zbór ewangelicki, synagoga, dwór, browar miejski, częściowo wieża kościoła oraz 164 domy. Ocalała jedynie zabudowa przy ul. Biała Góra (obecnie ul. dr R. Kocha) i przy zachodnim odcinku ul. Królewskiej (obecnie ul. 5-go Stycznia). Odbudowa miasta po tym wielkim pożarze związana została z przeprowadzeniem dużej regulacji jego dotychczasowego rozplanowania. Zmniejszona została powierzchnia rynku, przesunięto jego wschodnią pierzeję, zlikwidowano jedną z ulic wychodzących z rynku w kierunku wschodnim, a drugą wybiegającą z jego północno-wschodniego narożnika przesunięto i poprowadzono w linii północnej pierzei rynkowej. Wyprostowano ulice zbieżne z przebiegiem drogi tranzytowej i dość krętą ul. Królewską (ul. 5-go Stycznia), a także poszerzono zachodni blok przyrynkowy

i blok przy ul. Kościelnej. Być może, wówczas wytyczono także obecną uliczkę prowadzącą od ul. Poznańskiej do zespołu rezydencjonalnego.

5. Najszybciej zaczęto odbudowywać zabudowę mieszkalną miasta, którą wznoszono już jako budynki murowane, parterowe i piętrowe w układzie kalenicowym, również przy ulicach, gdzie nie było pożaru. Powoli zaczęto także odbudowywać i wznosić nowe budynki użyteczności publicznej. W latach 1830-35 na starym miejscu wzniesiono nowy, murowany zbór ewangelicki z wieżą. W jego pobliżu powstała nowa szkoła ewangelicka, a w 1841 r. szkoła katolicka. W 1831 r. odbudowano wieżę kościoła katolickiego, synagogę, również murowaną, postawiono na dawnym miejscu w 1840 r. W północnej części rynku, w linii południowej pierzei ul. Poznańskiej w 1835 r. wzniesiono ratusz. W tym samym czasie powstały dwa sierocińce (katolicki i ewangelicki) oraz szpitale: ewangelicki (1844 r.) i katolicki zwany "Domem pod Samarytaninem", który później stał się własnością Roberta Kocha.

6. Istotne zmiany zaszły także w układzie przestrzennym wsi Komorowo. W 1811 r. rozebrano tu kościół p.w. św. Katarzyny, a następnie szpital i dwór. Nowy pałac zlokalizowano bliżej drogi prowadzącej do Poznania (obecnie przy ul. Drzymały), a tereny ogrodu przy dworze powiększono tworząc park krajobrazowy. Po drugiej stronie drogi powstał folwark. W 1855 r. w pobliżu założenia pałacowo - parkowego założono dom sierot oraz dom Zgromadzenia Sióstr Miłosierdzia, przy którym na osi obecnej ul. Wschowskiej w 1897 r. zbudowano okazałą kaplicę. Wprowadzenie do miasta kolei i budowa dworca w latach 1886-1909 spowodowało rozwój przestrzenny zabudowy miejskiej na przedłużeniu obecnych ulic Wschowskiej i 5-go Stycznia. Powstały nowe, dzisiejsze ulice: Gajewska, Polna, Lipowa, Poniatowskiego, Dworcowa, Kolejowa, Mickiewicza i Marchlewskiego. W drugiej poł. XIX w miasto otrzymało brukową nawierzchnię ulic.

7. W okresie dwudziestolecia międzywojennego układ przestrzenny miasta, ukształtowany w XIX wieku został rozbudowany na jego obrzeżach. Intensywny rozwój miasta nastąpił w latach sześćdziesiątych i następnych XX wieku, kiedy m.in. powstały tu duże zespoły zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej przede wszystkim we wschodniej części miasta (w zachodniej – tylko zabudowy jednorodzinnej), a także szereg zakładów przemysłowych. Istotne znaczenie dla ukształtowania obecnego układu miasta miała realizacja nowego przebiegu drogi krajowej nr 32 w ciągu ul. Obwodowej, S. Żeromskiego i Al. Niepodległości.

8. Historyczny układ urbanistyczny miasta chroniony jest na mocy decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 220/76 oraz strefy ochrony tego układu, o zasięgu wskazanym na rysunku studium z 2001 r. Historyczny układ urbanistyczny obejmuje tereny ścisłego śródmieścia, ograniczone od zachodu brzegiem Jeziora Wolsztyńskiego, od północy skrajem Parku Miejskiego, od wschodu granicą obszaru zabudowy położonej przy ul. Gajewskich, od południa granicą obszaru zabudowy położonej przy ul. dr R. Kocha i 5-stycznia. Obszar strefy ochronnej w/w układu rozciąga się w promieniu 1 km od granicy zespołu miejskiego wpisanego do rejestru zabytków i obejmuje tereny Parku Miejskiego, znaczny pas terenów położonych przy ul. Gajewskich do prawie jej zbiegu z ul. S. Żeromskiego oraz tereny położone na zachód od Dworca PKP po rzekę Dojcę.

9. Na terenie miasta objęte ochroną są następujące obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i ujęte w poniższym zestawieniu:

Tab. 5. Obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków na terenie miasta Wolsztyn

Lp	Obiekt	Nr rejestru	Data rejestru
1.	kościół parafialny p.w. Niepokalanego Poczęcia	a.KK.I.11a/200	22.12.1932

2.	dzwonnica przy w/w kościele	418/A	28.11.1968
3.	kościół p.w. Wniebowstąpienia Pańskiego d. poewangelicki	905/A	20.02.1970
4.	pałac	1441/A/	12.04.1973
5.	park	419/A	28.11.1968
6.	skansen budownictwa ludowego	3125	20.07.1987
7.	zespół architektoniczno-urbanistyczny	2201/A/Le	24.03.1976
8.	budynek przy ul. Poznańskiej 32	3221	12.09.1984
9.	dom dr Roberta Kocha	1597/A/	10.09.1974
10.	dom i pracownia Mariana Rożka z ogrodem	39/Wlkp/A	26.09.2000
11.	zespół budynków Seminarium Nauczycielskiego wraz z otoczeniem	427/Wlkp/A	06.11.2006

10. Ochronie konserwatorskiej poddane są również obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, tj.:

1) Cmentarz katolicki z kaplicą, murem i bramą, z pocz. XX w.
2) Szkoła podstawowa przy ul. Wschowskiej 15, z pocz. XX w.
3-4) Szkoła podstawowa z salą gimnastyczną i budynek gospodarczo – mieszkalny przy ul. Poniatowskiego, z ok. 1905 r.
5) Poczta przy ul. 5 Stycznia 4, z pocz. XX w.
6) Zespół budynków Liceum Ogólnokształcącego (d. Seminarium Nauczycielskie) z salą gimnastyczną, willą dyrektora, budynkiem gospodarczym, i transformatorem przy ul. Poniatowskiego 7, z 1913 r.
7) Starostwo powiatowe z willą starosty przy ul. 5 Stycznia 5, z ok. 1910, przebudowany w 1924 r.
8) Szpital „Caritas” (d. szpital zakonny) z kaplicą przy ul. Poznańskiej 29, z 3 ćw. XIX w.
9) Szpital przy ul. Wschowskiej 3, z pocz. XX w., rozbudowany w l. 70 XX w.
10) Sąd Rejonowy, d. dom. Mieszkalny przy ul. 5 Stycznia, z ok. 1905 r.
11) Przedszkole nr 1 przy ul. Poniatowskiego 5, z ok. 1910 r.
12) Kino „Tatry” (d. synagoga) Przy ul. Poznańskiej, z k. XIX w.
13) Biblioteka Publiczna przy ul. Gajewskich 48, z pocz. XX w.
14-24) Domy przy ul. Boh. Bielinka nr 1, 2, 6, 12, 44, 46/47, 50 i 57, z 4 ćw. XIX w.- pocz. XX w.
25-29) Domy przy ul. Dąbrowskiego nr 2, 3, 4,8 i 10, z 4 ćw. XIX w.- pocz. XX w.
30-36) Domy przy ul. Dworcowej nr 2, 3, 4, 5, 6, 12 i 13, z XIX w.- pocz. XX w.
37-40) Domy przy ul. Fabrycznej nr 2, 3, 4 i 17, z pocz. XX w.
41-45) Domy przy ul. Gajewskich nr 5, 6, 7, 13, 18, 23, 24, 33, 36, 37, 38, 39, 40,41 i 45, z 4 ćw. XIX w.- pocz. XX w.
46-94) Domy przy ul. dr R. Kocha nr 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57 i 57a, z poł. XIX w.- pocz. XX w.
95-99) Budynki mieszkalne pracowników kolei przy ul. Kolejowej nr 1, 2/3, 4, 5 i 6/7, z pocz. XX w.
100-113) Domy przy ul. Kościelnej nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7a, 8, 9, 10, 11, 12 i 18, z 4 ćw. XIX w.- pocz. XX w.
114-118) Domy przy ul. Krótkiej nr 1, 2, 3, 5 i 7, z 4 ćw. XIX w.
119-120) Domy przy ul. Łąkowej nr 1 i 2, z 4 ćw. XIX w.- pocz. XX w.
121-128) Domy przy ul. Lipowej nr 1, 2, 7, 17, 18, 24/24a, 63 i 64, z 4 ćw. XIX w.- pocz. XX w.
129-136) Domy przy ul. Marcinkowskiego nr 1, 3, 6, 7, 8, 9, 11 i 14, z pocz. XX w.
137) Dom przy ul. Mickiewicza nr 1, z pocz. XX w.
138-148) Domy przy ul. Niałeckiej nr 1, 2, 3, 8, 9, 10/11, 14, 15, 16, 17 i 18, z poł. XIX w.- pocz. XX w.
149) Dom przy ul. Ogrodowej nr 1, z pocz. XX w.
150-157) Domy przy ul. Polnej nr 1, 7, 10, 13, 26, 27, 28 i 35, z pocz. XX w.

158-169) Domy przy ul. Poniatowskiego nr 2, 3, 4, 6, 8, 9, 16, 25, 28, 32, 34 i 38, z 4 ćw. XIX w.- pocz. XX w.
170-200) Domy przy ul. Poznańskiej nr 2, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24/25, 26, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 i 44, z XIX w.- pocz. XX w.
201-220) Domy przy Rynku nr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12b, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 i 20, z XIX w.- pocz. XX w.
221-226) Domy przy ul. Sienkiewicza nr 2, 3, 4, 5, 6 i 8, z pocz. XX w.
227-228) Domy przy ul. Słodowej nr 9, 12, z 4 ćw. XIX w.
229-245) Domy przy ul. Słowackiego nr 1, 2, 3, 4, 5/6, 7, 8, 19, 22 23, 24, 29, 30/31, 32, 33, 34 i 35, z pocz. XX w.
246-297) Domy przy ul. 5 Stycznia nr 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 31/32, 33, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 60, 62, 64, 65, 66 i 68, z XIX w.- pocz. XX w.
298-307) Domy i zespoły zabudowy przy ul. Wschowskiej nr 2, 16, 20, 22, 23, 24, 27, 29, 31, 32, z XIX w.- pocz. XX w.
308-310) d. zespół Zakładu Prefabrykatów Betonowych i Terrazowych Wawrzyna Karwatki z budynkami mieszkalno– administracyjnym i produkcyjnym, z 1930 r.
311-318) Zespół Browaru „Lubusz" przy ul. Słodowej z budynkiem magazynowym (d. słodownią) i suszarnią, wytwórnią ekstraktu (d. warzelnią piwa), 2 kotłowniami, budynkiem administracyjno – mieszkalnym i budynkami pomocniczymi, garażem i magazynem, z k. XIX w. i pocz XX,
319) Młyn (ob. Wytwórnia Pasz) przy ul. Dąbrowskiego 9, z ok. 1920 r.
320) Młyn przy ul. Fabrycznej 18, z pocz. XX w.
321-324) Zespół dworca kolejowego z budynkiem głównym, nastawnią, kładką dla pieszych i zejściem na perony, z pocz. XX w.
325-328) Zespół lokomotywowni z parowozownią, budynkiem socjalnym, nastawnią i obrotnicą, wieżą ciśnień, z pocz. XX w.
329-331) Zespół zabudowań dawnej gazowni przy ul. Gajewskich 2, z halą (ob. hurtownia), budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, z pocz. XX w.

4.2. Historia rozwoju przestrzennego terenów wiejskich i ich zabytki

1. W połowie wiejskich układów osadniczych gminy, często pochodzących jeszcze ze średniowiecza, wyróżnia się wartościowe, historycznie ukształtowane zespoły zabytkowe, w tym pałacowo-parkowe i folwarczne. Syntetyczne charakterystyki takich układów podaje się poniżej:

1) Berzyna - zespół folwarczny powstał w I poł. XIX w. jako folwark majątku w pobliskim Komorowie a jego układ przestrzenny ukształtowane w 4 ćw. XIX w.;
2) Błocko - pierwsze wiadomości o wsi pochodzą z XIV w.; najstarszym obiektem istniejącym w zespole folwarcznym jest usytuowana poza podwórzem gospodarczym owczarnia, zbudowana w końcu XVIII w. lub na początku XIX w., pozostałe budynki pochodzą z 4 ćw. XIX w.;
3) Chorzemin - pierwsze wzmianki dotyczące wsi pochodzą z I połowy XIV wieku; w 1910 r. powstał tu pałac i założono park krajobrazowy; a większość obiektów powstała w latach 90-tych XIX w.;
4) Gościeszyn - pierwsze wiadomości dotyczące wsi pochodzą z XIV w.; założenie zespołu folwarcznego przypada na I poł. XVIII w.; w 3 ćw. XIX rozbudowano tu dawny dwór, poszerzono park, wybudowano kolonię mieszkalną;
5) Kębłowo - miejscowość założona w średniowieczu jako miasto, o czym zadecydował rozwój handlu, będący konsekwencją korzystnego położenia geograficznego, na pograniczu Wielkopolski i Śląska; obecna wieś utraciła prawa miejskie w końcu XIX w.; w latach 1895-1896 zbudowano tu stację i linię kolejową a w okresie międzywojennym Kębłowo było stacją graniczną; obok historycznie ukształtowanego

układu osadniczego z elementami dawnego założenia owalnicowego znajduje się Kościół parafialny p.w. św. Bartłomieja, wzniesiony w 1857 r. w stylu neoromańskim oraz kościół cmentarny p.w. św. Wawrzyńca z 1778 r.;

6) Niałek Wielki - dawna wieś średniowieczna, w której na przełomie XVII i XVIII w. założono folwark w południowej części nad brzegiem jeziora; zachowane fragmenty zabudowy folwarku to m.in : rządcówka i 2 budynki gospodarcze, wzniesione w 4 ćw. XIX w.;
7) Obra - początki jej rozwoju wiążą się z ufundowaniem klasztoru w 1237 r., który stał się filią klasztoru w Łeknie (pełny konwent sprowadził się do Obry w 1243 r. lub 1244 r.); najwcześniejszą częścią wsi jest obszar zamknięty od strony wschodniej zabudowaniami zespołu klasztornego, a od zachodu kościołem p.w. św. Walentego; wpływ na ukształtowanie tego założenia miało także ulokowanie w XIX w. bezpośrednio na zachód od klasztoru zespołu zabudowań folwarcznych; głównymi obiektami zabytkowymi wsi są: kościół klasztorny i parafialny p.w. św. Jakuba (obecny obiekt jest trzecią z kolei budowlą wzniesioną w tym miejscu, powstałą po zniszczeniach w czasie wojen szwedzkich w okresie od początku XVIII w. do 1754 r.), klasztor (powstały od końca XVI w. do 1722 r.), dwór opacki (zbudowany w 1724 r.), organistówka (wzniesiona w 2 ćw. XVIII w.), kościół p.w. św. Walentego (wzniesiony w 1716 r.), zespół folwarczny;
8) Powodowo - park i pałac powstał tu w 2 poł. XIX w., towarzyszy mu zespół folwarczny z okresu wcześniejszego (2 poł. XVIII w.); obecne budynki w podwórzu folwarcznym pochodzą w części z 2 poł. XIX w. i początku XX w.; domy mieszkalne tworzące kolonię położoną na zachód od podwórza pochodzą z pocz. XX w.;
9) Stara Dąbrowa -większość obiektów istniejącego tu d. folwarku powstała w III ćw. XIX w.;
10) Świętno - wartościowym obiektem jest tu kościół powstały w 1 poł. XIX w. jako zbór luterański, zbudowany w konstrukcji szachulcowej;
11) Wroniawy - istniejący tu zespół pałacowo -parkowy i folwarczny powstał w części w I ćw. XIX w i na przełomie XIX/XX w.; składa się on z parku z pałacem i domem ogrodnika, podwórza folwarcznego z zabudową inwentarsko-gospodarczą i mieszkalną oraz dawnej kolonii mieszkaniowej.

2. Na terenach wiejskich objęte ochroną są następujące obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i ujęte w poniższym zestawieniu:

Tab. 6. Obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków na terenach wiejskich gminy

Lp	Miejscowość	Obiekt	Nr rejestru	Data rejestru
1.	Błocko	owczarnia	354/A	29.10.1968
2.	Chorzemin	zespół pałacowo-parkowy	1443/A	12.04.1999
3.	Gościeszyn	kościół p.w. św. Stanisława Biskupa	882/A	28.07.1978
4.	Gościeszyn	pałac, oficyna, stajnia, ujeżdżalnia	331/A	21.10.1968
5.	Gościeszyn	park	3202	27.12.1983
6.	Gościeszyn	zespół folwarczny	29/Wlkp/A	05.05.2000
7.	Kębłowo	kościół cmentarny p.w. św. Wawrzyńca	886/A	21.04.1971
8.	Kębłowo	wiatrak koźlak	3171	19.05.1980
9.	Kębłowo	Dworzec kolejowy, budynek gospodarczy	3354	13.05.1998
10.	Kębłowo	zespół kościoła parafialnego p.w. św. Bartłomieja	790/Wlkp/A	31.03.2010
11.	Obra	brama i mur cmentarny	888/A	1970
12.	Obra	kaplica p.w. św. Anny	889/A	19.02.1970
13.	Obra	kościół klasztorny p.w. św. Jakuba i klasztor	306	22.12.1932
14.	Obra	kościół p.w. św. Walentego	307	22.12.1932
15.	Obra	opatówka	3296	8.06.1994
16.	Obra	organistówka	890/A	20.02.1970
17.	Obra	park klasztorno-pałacowy	3210	27.12.1983
18.	Obra	obora	891/A	20.02.1970
19.	Powodowo	park	3213	30.05.1984
20.	Stara Dąbrowa	Spichlerz i 3 obory	355/A/	29.10.1968
21.	Stary Widzim	zespół folwarczny. - 3 budynki mieszkalne i spichlerz	904/A/	20.02.1970
22.	Wroniawy	zespół pałacowo - parkowy	1442/A	12.04.1973

3. Ochronie konserwatorskiej poddane są również obiekty, wpisane do gminnej ewidencji zabytków na terenach wsi:

1-2) Barłożnia Gościeszyńska: domy nr 5 i 7, z pocz. XIX w.

3-4) Barłożnia Wolsztyńska: domy nr 2 i 3, z pocz. XIX w.

5-18) Berzyna: zespół folwarczny z rządcówką (ob. bud. mieszkalnym), budynkiem gospodarczym (ob. biurowym), oborą (ob. magazynem), stodołą (ob. mieszalnią pasz), stodołą, garażami, kuźnią i warsztatem, oborą (ob. magazynem) i chlewnią wraz z ogrodzeniem, z 2 poł. XIX w. oraz kolonia mieszkalna z domami nr 2, 3, 4 i 5, z 2 poł. XIX w.;

19-28) Błocko: zespół folwarczny z rządcówką, domem mieszkalnym nr 9, owczarnią, oborą (ob. jałownikiem), oborą (ob. bukaciarnią), spichlerzem (ob. magazynem), kuźnią, stelmacharnią, stodołą, z XVIII w./XIX w. i 4 ćw. XIX w. oraz kolonia mieszkalna, z k. XIX w.

29-46) Chorzemin: zespół pałacowo – parkowy i folwarczny z rządcówką, spichlerzami, oborami, stodołą, kuźnią, stajnią i chlewnią, z k. XIX w, oraz kolonia mieszkalna z domami nr 8, 29, 36, 48, 51, 52, 72 i 78, z XIX w.;

47-51) Gościeszyn: plebania, organistówka i stodoła, pocz. XIX w., kapliczka przydrożna z 2 poł. XIX w. i figura Chrystusa, z pocz. XX w.;

52-60) Karpicko: domy przy ul. Lipowej nr 1, 6, 32, 33, 34, 38 z poł XIX w.- pocz. XX w.; oraz przy ul. Wczasowej nr 17, 19, 61, z XIX w.

61-129) Kębłowo: układ urbanistyczny i kościół parafialny p.w. św. Bartłomieja z plebanią, z poł. XIX w.; figura św. Jana Nepomucena, z XVIII w.; remiza, przy ul. Fr. Jujki z pocz. XX w., szkoła, przy ul. Ranera 2, z 1883 r., domy mieszkalne przy ul. Fr. Jujki nr 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 15, 17, 25, 27, z XIX w.; przy ul. Łąkowej nr 2, 3/5, 6, 7, 9, 10, z 2 poł. XIX w.- pocz. XX w.; przy ul. Rauera nr 4, 5, 6, 8, 10, 14, 20, 24, 32, 36, 38, 40, 48, z 2 poł. XIX w.; przy Rynku nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, z poł XIX w.- pocz. XX w.; przy ul. Stradyńskiej nr 1, 4, 5, 9, 11, 13, 18, 20, 24, 28, z XIX w.-1 poł. XX w.; przy ul. Wolsztyńskiej nr 2, 4, 5, 15, 20, 21, 23, 24, 25, 35, 36/38, 42, 43, 44, 48, 56, z XIX w. – pocz, XX w. oraz budynek d. dworca kolejowego, z k. XIX w.

130-145) Niałek Wielki: zespół folwarczny ze spichlerzem, budynkiem gospodarczym, budynkiem mieszkalnym, z 2 ćw. XIX w.- pocz, XX w., domy nr 4, 11, 14, 19, 20, 21, 41, 45, 46, 60, 62, 70 i 82, z XIX w.,
146-152) Nowa Dąbrowa: domy nr 4, 8, 9, 32, 43, 44, z XIX w. i kapliczka przydrożna, z 2 poł. XIX w.
153-157) Nowa Obra: domy nr 5 i 18, z XIX w. oraz stodoły w zagrodach nr 7, 18 i 21, z XIX w.,
158-165) Nowe Tłoki: domy nr 19, 14, 26 ze stodołą, 29, 36, 44, 49 i 50, z XIX w.,
166-168) Nowy Widzim: dom nr 2, z k. XIX w., szkoła podstawowa, z pocz. XX w. oraz kapliczka przydrożna,
169-213) Obra: układ urbanistyczny wsi, klasztor (ob. Seminarium Duchowne), z 1618 r., 1753 r.–1755 r., założenie pałacowo-parkowe, z XIX w.; zespół folwarczny z rządcówką (ob. mieszkania), oborą, owczarnią (ob. oborą), stajnią (ob. oborą), kuźnią, stodołą, gorzelnią (ob. spichlerzem), gołębnikiem (ob. magazynem paliw) i budynkami przy ul. Szkolnej 6 i 7 z XIX w.; dom ze stodołą przy ul. Bernardowskiej nr 11, z pocz. XIX w.; domy przy ul. Cmentarnej nr 3, 12, 13, 15 i 16, z XIX w. – pocz. XX w., przy ul. Drzymały nr 1, 15, 16 i 25, z 1 ćw. XIX w., przeb. pocz. XX w.; stodoła w zagrodzie nr 24 z XIX w., przy ul. Kanałowej nr 3, 17, 18 (ob. biblioteka), 19, 21, 26 i 27, z 2 poł. XIX w. – pocz. XX w., przy pl. Powstańców Wlkp. nr 6 i 24, z XIX w.; przy ul. Szkolnej nr 3, 4, 6, 11 i 21, z 2 poł. XIX w., przy ul. Szopińskiego nr 9/10, 34, 38 i 41, z XIX w., młyn, pocz. XX w., przy ul. Wąskiej nr 5 i 7, z 2 poł. XIX w., przy ul. Wolsztyńskiej nr 2/3 i 19, z XIX w.,
214-229) Powodowo: pałac, z pocz. XX w. z oficyną, z k. XIX w.; zespół folwarczny z rządcówką, domem włodarza z bud. gosp. (ob. mieszkania), oborami, z XIX w., wolarnią i źrebięciarnią (ob. chlewnią), z k. XIX w., gorzelnią, z pocz. XIX w. oraz domami nr 6, 10, 11, 13, 14, 15 i 16, z k. XIX w.-pocz. XX w.,
230-245) Stara Dąbrowa: założenie pałacowo-parkowe, z 3 ćw. XIX w., zespół folwarczny z oborami, bukaciarnią (ob. magazynem), chlewnią (ob. bukaciarnią), stajnią, stodołami, bukaciarnią, chlewem (ob. bud. gosp.), spichlerzem, kuźnią i stelmacharnią (ob. magazynem i wiatą) i warsztatem, z 2 poł XIX w., szkołą, z pocz. XX w., domami nr 1 i 14, z 2 poł. XIX w. oraz kapliczką przydrożną, z 2 poł. XIX w.,
246) Stary Młyn: leśniczówka, z k. XIX w.,
247-268) Stary Widzim: zespół folwarczny z oborą, stodołami i zabudową mieszkalną, z k. XIX w., szkołą, z k. XIX w., d. zajazdem nr 35, z pocz. XX w. domami nr 11, 12, 21, 22 (ob. biblioteka), 23, 29, 38, 38, 42, 54, 55, 59, 60, 64, 81, 82, z XIX w. - pocz. XX w., stacją kolejową, z 4 ćw. XIX w.,
269-273) Stradyń: domy nr 1, 3, 4, 5, 14, z XIX w.,
274-301) Świętno: kościół parafialny z plebanią, z 2 poł. XIX w.- pocz. XX w., biblioteka (d. dwór), z 4 ćw. XIX w., remiza, ul. Szkolna 1, z pocz. XX w., szkoła, z 4 ćw. XIX w., domy przy ul. Mickiewicza nr 2, 4, 7, 16/18, 22, 21, z XIX w.- pocz. XX w., przy ul. Poprzecznej nr 4, z 2 ćw. XIX w., przy ul. Powstańców Wlkp. nr 1 , 21, 25, 37, 51, 59, 61, 64, 65, młyn nr 65, 68, 69, 71, 73, 74, 75, z 4 ćw. XIX w.-pocz. XX w.,
302-305) Tłoki: szkoła z k. XIX w., domy nr 44, 45 i 48 ze stodołą, z XIX w.,
306-309) Wola Dąbrowicka: szkoła, z k. XIX w., domy nr 3, 3a i 4, z XIX w.,
310-355) Wroniawy: zespół pałacowo-parkowy z pałacem (ob. domem wczasowym dla dzieci), z k. XIX w., parkiem krajobrazowym, z XIX w., domem ogrodnika, z k. XIX w., szklarnią, z pocz. XX w. oraz ogrodzeniem z bramą, z k. XIX w.; zespół folwarczny: dom stróża, stajnia cugowa (ob. masarnia), stajnia koni roboczych i wolarnia (ob. masarnia), wozownia ze spichlerzem (ob. magazyn), spichlerz, bud. wielofunkcyjny (ob. administr. i mieszk.), obory (ob. chlewnie), kurnik (ob. nie użytkowany), dom mieszkalny (d. kowala i stelmacha), stelmacharnia, dom mieszkalny, wolarnia ze spichlerzem (ob. mieszalnia pasz i spichlerz), mur ogrodzeniowy, z k. XIX w.; kolonia mieszkalna robotników folwarcznych – domy przy ul. Wolsztyńskiej nr 2, 4, 6, 8, 12, 14, 16 i 18, z k. XIX w., domy przy ul. Dworcowej 12, 13, 15, 17 18, 19, 21, 29, 34, 39,

41 i 51, z XIX w., szkoła nr 33 z pocz. XX w., domy przy ul. Wolsztyńskiej nr 1, 20, 23, 24 i 26, z XIX w., wiatrak, z pocz. XIX w.

4.3. Zabytki archeologiczne

1. Teren gminy podlegał na przestrzeni dziejów oddziaływaniu wielu procesów historycznych, które pozostawiły ślady czytelne do dziś. Najstarsze znane pozostałości osadnictwa ludzkiego sięgają tu środkowej epoki kamienia (mezolitu), tj. okresu pomiędzy ok. 8.000 – 4.500 l. pne.; z tych czasów pochodzą ślady obozowisk i luźne znaleziska ze wsi Obra, Karpicko, Kębłowo i Wilcze. Nieliczne znaleziska pochodzą z młodszej epoki kamienia (neolit), tj. z lat 4.500 – 1.800 pne.

2. Następnymi znaczącymi epokami były epoka brązu i wczesna epoka żelaza, reprezentowana na terenie gminy przez kulturę łużycką. Charakterystyczną cechą tej fazy rozwoju cywilizacyjnego jest wykształcenie stabilnych układów osadniczych, złożonych z osad i cmentarzysk, których pozostałości odkryto w Wolsztynie, Gościeszynie, Kębłowie i Obrze. Zapiski archiwalne mówią ponadto o kilku cmentarzyskach w Gościeszynie i Obrze. Osady i pojedyncze ślady osadnictwa występują w Wolsztynie, Dąbrowie Starej, Gościeszynie, Karpicku, Komorowie, Niałku Wielkim, Obrze, Wilczu. Pojedyncze stanowiska występują w Chorzeminie, Kębłowie Powodowie, Tłokach Nowych, Widzimiu Starym i Wroniawach. Ze źródeł archiwalnych pochodzi informacja o grodzisku z tego czasu w Powodowie.

3. Z początków epoki żelaza, z czasów kultury pomorskiej znane są cmentarzyska w Gościeszynie, Powodowie i Widzimiu Starym.. Na przełomie er żelaza i brązu (ok. 200 l. p.n.e. – 400 l. n.e.) osadnictwo nadal było intensywne i potwierdzone w wielu miejscowościach: Wolsztyn, Adamowo, Dąbrowa Stara, Gościeszyn, Karpicko, Kębłowo, Komorowo, Niałek, , Obra, Powodowo, Widzim Stary, Wilcze, Wroniawy.

4. Najmłodsza grupa stanowisk archeologicznych obejmuje na terenie gminy obiekty datowane na wczesne średniowiecze, a więc na okres tworzenia się państwa polskiego. Z tego okresu pochodzi zdecydowana większość stanowisk archeologicznych, odkrytych dotychczas na terenie gminy. Wyjątkową rangę mają dwa grodziska średniowieczne zlokalizowane na terenie gminy w Powodowie oraz po jednym w Chorzeminie, Gościeszynie oraz Kębłowie. Są to jedyne stanowiska archeologiczne w tej okolicy posiadające własną formę terenową, a więc widoczne na powierzchni ziemi.

5. Nasycenie zabytkami archeologicznymi w gminie jest równomierne, choć można zaobserwować koncentracje osadnictwa w dolinie północnego kanału Obry oraz w dolinach innych cieków wodnych i w okolicach jezior, szczególnie na południe od Wolsztyna. Wyraźne skupiska stanowisk archeologicznych wyróżnić można w rejonie Wolsztyna, Gościeszyna, Kębłowa i Obry. Na 513 znanych dotychczas stanowiskach zarejestrowano 16 cmentarzysk, 91 osad, 517 śladów osadniczych z różnych okresów, 2 skarby i 6 grodzisk (2 zachowane). Stanowiska wpisane do rejestru zabytków:
- Gościeszyn – grodzisko z okresu wczesnego średniowiecza – nr rej. 437/A z dnia 2.12.1968r.
- Obra – cmentarzysko kultury łużyckiej – nr rej. 1640/A z dnia 9.12.1974r.

Część stanowisk znana jest tylko na podstawie danych archiwalnych z końca XIX w. bądź początków XX w. bez dokładnej lokalizacji, określającej tylko miejscowość. Większość stanowisk rozpoznana jest na podstawie szczegółowych badań powierzchniowych w ramach opracowania Archeologicznego Zdjęcia Polski. Jest to jednak rozpoznanie wstępne, przy którym określenie zarówno funkcji jak i wartości poznawczej stanowiska może ulec zmianie po przeprowadzeniu prac wykopaliskowych. Także zasięg stanowiska nie zawsze odpowiada występowaniu pozostałości pradziejowego osadnictwa pod ziemią.

4.4. Miejsca pamięci narodowej

Na terenie gminy znajdują się następujące miejsca pamięci, związane z II wojną światową:
1) Cmentarz oficerów radzieckich w Wolsztynie,
2) Obóz zagłady w Ruchockim Młynie,
3) Hitlerowski obóz jeńców wojennych w Komorowie.

5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

5.1. Zasoby mieszkaniowe

1. Na zasoby mieszkaniowe w mieście składają się zespoły zabudowy wielorodzinnej, położone przede wszystkim na terenie miasta oraz zabudowy jednorodzinnej, położonej zarówno na terenie miasta jak i na terenach wiejskich (ze znacznym udziałem zabudowy zagrodowej). Zabudowę wielorodzinną stanowią zasoby spółdzielcze, w części komunalne oraz zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe, zaś jednorodzinna jest w posiadaniu właścicieli prywatnych. Zabudowa spółdzielcza i prywatna znajduje się w lepszej kondycji technicznej niż obiekty komunalne. Podstawowe dane o zasobach mieszkaniowych przedstawia poniższe zestawienie:

Tab. 7. Zasoby mieszkaniowe i podstawowe wskaźniki warunków mieszkaniowych w m. i gm. Wolsztyn

Wyszczególnienie	Izby w tys.	Powierzchnia użytkowa	Przeciętna powierzchnia użytkowa	
		mieszkań w tys m^2	1 mieszkania w m^2	na 1 osobę w m^2
miasto	17,0	320,4	73,9	23,5
Tereny wiejskie	17,0	359,2	92,4	23,3
RAZEM	34,0	679,6	-	-

2. Z danych przytoczonych w tabeli 7 wynika, że średnie wielkości mieszkań i warunki zamieszkiwania są lepsze na terenach wiejskich niż w mieście, przy wyrównanych wskaźnikach powierzchni użytkowej w przeliczeniu na 1 osobę. Na terenie gminy 96,1% mieszkań wyposażonych jest w sieć wodociągową (99,7% w mieście) i 74,5% w centralne ogrzewanie (85,6% w mieście). Dostęp do kanalizacji ma 84% mieszkańców, do gazu 85%.

5.2. Oświata

1. Gmina posiada rozwiniętą sieć placówek oświatowych, w której skład wchodzą:
1) 4 przedszkola, w tym 3 na terenie miasta i 1 w Obrze,
2) 13 szkół podstawowych, w tym 3 na terenie miasta oraz w Adamowie, Chorzeminie, Karpicku, Kębłowie, Starej Dąbrowie, Starym Widzimiu, Tłokach,
3) 4 gimnazja, w tym 2 na terenie miasta oraz w Kębłowie i Obrze,
4) szkoły średnie i pomaturalne, zlokalizowane na terenie miasta, a w tym:
   - Zespół Szkół Ogólnokształcących i Profilowanych,
   - Medyczne Studium Zawodowe,
   - Zespół Szkół Zawodowych,
   - Zakład Doskonalenia Zawodowego,

oraz Zespół Szkół Rolniczych i Technicznych w Powodowie, związany z Akademią Rolniczą im. Augusta Cieszkowskiego z Poznania. Ważnym ośrodkiem szkolnictwa wyższego jest także Oddział Zamiejscowy Wydziału Teologii Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w

Poznaniu - Wyższe Seminarium Duchowne Misjonarzy Oblatów Maryi Niepokonalnej w Obrze.

5.3. Kultura

Usługi kultury skoncentrowane są przede wszystkim na terenie Wolsztyna, gdzie znajdują się:

1) Muzeum Marcina Rożka, związane z dokumentacją jego działalności,
2) Muzeum dr Roberta Kocha – laureata Nagrody Nobla, związane z jego wieloletnią działalnością na terenie miasta,
3) Skansen Budownictwa Ludowego Zachodniej Wielkopolski,
4) Parowozownia przy stacji PKP z zabytkowymi lokomotywami,
5) Biblioteka Publiczna,
6) filia Wojewódzkiej Biblioteki Pedagogicznej.

Na terenach wiejskich ważną rolę kulturotwórczą pełni klasztor ojców Oblatów i Seminarium w Obrze a także sieć filii bibliotecznych i lokalne kluby, w tym kluby wiejskie.

5.4. Rekreacja i wypoczynek

Zaspokojeniu potrzeb rekreacyjno-wypoczynkowych mieszkańców służy baza turystyczno-wypoczynkowa miasta, omówiona w rozdz. 2.5. Jej głównymi obiektami w Wolsztynie jest Ośrodek Sportu i Rekreacji ze stadionem miejskim oraz Hala Sportowa „Świtezianka”. W mieście znajdują się też urządzone tereny rekreacyjne, zlokalizowane m.in. w Parku Miejskim, przy szkołach oraz osiedlowe tereny zabaw. W większości wsi znajdują się ogólnodostępne boiska oraz tereny sportowe przy szkołach.

5.5. Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Opiekę zdrowotną, diagnostykę i profilaktykę pełnią na terenie gminy następujące jednostki:

1) Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej, w którego skład wchodzi m. in. Szpital Powiatowy,
2) 7 niepublicznych przychodni lekarskich,
3) 4 apteki.

Opiekę nad ludźmi starszymi pełni „Zakład opiekuńczo - leczniczy dla dorosłych” z 80 miejscami.

5.6. Jakość życia mieszkańców

1. Na warunki zamieszkiwania i jakość życia mieszkańców składają się zarówno warunki mieszkaniowe, jakość środowiska, jak i poziom wyposażenia w media oraz stan skomunikowania z otoczeniem. Warunki mieszkaniowe a także dostępność do systemów komunikacyjnych oraz wyposażenie w media zostały scharakteryzowane w rozdz. 5.1. oraz 6.1.-6.9. Są one na terenie miasta i gminy znacznie zróżnicowane: bardzo dobre lub dobre w zespołach zabudowy jednorodzinnej oraz dobre lub zadowalające w zespołach zabudowy wielorodzinnej (na taką ocenę ma wpływ jakość urządzonych wnętrz międzyblokowych i wyposażenie tych zespołów w urządzenia rekreacyjno-sportowe i zieleń). Dostępność komunikacyjną miasta ocenić należy jako wysoką, powiązania wsi z miastem także, natomiast bezpośrednie powiązania pomiędzy poszczególnymi wsiami są często uciążliwe (ze względu na potrzebę wyboru lepszych jakościowo połączeń przez Wolsztyn). Z kolei jakość środowiska w gminie poza istniejącym jeszcze zanieczyszczeniem wód w jeziorach i głównych rzekach ocenić należy jako bardzo dobrą.

2. Na jakość życia mieszkańców istotny wpływ ma także poziom wyposażenia w usługi podstawowe a także w usługi o znaczeniu ponadlokalnym. Poziom ten zwłaszcza w mieście jest bardzo wysoki, na co wpływ ma pełnienie przezeń roli powiatowego ośrodka obsługi. Poza wymienionymi wcześniej w rozdz. 5.2-5.5 obiektami usługowymi na terenie miasta znajdują się także obiekty takie jak:

1) Starostwo Powiatowe,
2) Urząd Skarbowy,
3) Prokuratura,
4) Sąd Rejonowy,
5) 4 oddziały banków,
6) Oddział KRUS,
7) Dworzec PKS,
8) Dworzec PKP.

3. Analiza stopnia wyposażenia poszczególnych jednostek osadniczych gminy w usługi wykazuje, że najlepiej wyposażonymi w obiekty i placówki usługowe są poza miastem takie wsie jak: Kębłowo, Obra, Świętno i Wroniawy. Dobrze wyposażone w usługi są także: Chorzemin, Gościeszyn, Nowa Dąbrowa, Stary Widzim, Tłoki. Każda z 12 analizowanych wsi posiada 7 placówek, tylko wieś Karpicko – 6. Najskromniej wyposażonymi wsiami, bo tylko w jedną placówkę, są: Barłożna, Berzyna, Nowa Obra, Stara Dąbrowa i Stradyń. Poniżej przedstawia się zestawienie z odnotowaniem stanu wyposażenia w usługi omawianych jednostek:

Tab.8. Wyposażenie m. i gm. Wolsztyn w obiekty i placówki usługowe

Lp.	Nazwa jednostki	Przedszkola– oddziały		Szkoły podstawowe	Gimnazja	Placówki kultury	Biblioteki i filie	Kościoły i kaplice	Cmentarze	Placówki pocztowe	Placówki handlowe[X]	Obiekty gastronomiczne	Boiska sportowe	Placówki Straży Pożarnej
		samodzielne	przyszkolne											
1.	Wolsztyn	+++		+++	++	+	+	++	+	++	+	+	+	+
2.	Adamowo		+		+	+					+		+	
3.	Barłożnia					+								
4.	Berzyna										+			
5.	Błocko										+			
6.	Chorzemin		+	+		+					+	+	+	+
7.	Gościeszyn		+	+				+	+		+		+	+
8.	Karpicko		+	+		+					+	+	+	
9.	Kębłowo		+	+		+	+	+	+	+	+	+	+	+
10.	Niałek Wielki					+					+			
11.	Nowa Dąbrowa		+	+		+					+	+	+	+
12.	Nowa Obra						+							
13.	Nowe Tłoki		+			+					+			
14.	Nowy Widzim					+					+		+	+
15.	Obra	+		+	+	+		+	+	+	+	+	+	+
16.	Powodowo					+					+	+		
17.	Rudno										+	+		
18.	Stary Widzim					+	+				+	+	+	+
19.	Stradyń					+								
20.	Stara Dąbrowa										+			
21.	Świętno		+	+		+	+	+	+	+	+	+	+	+
22.	Tłoki		+	+		+		+			+		+	+
23.	Wilcze										+	+		
24.	Wroniawy		+	+		+	+	+	+	+	+	+	+	+

[X] na terenie miasta są 352 placówki, na terenach wiejskich 103 (wg danych GUS z 2005 r.)

5.6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia może wynikać z następujących zdarzeń: pożarów istniejącej substancji budowlanej, huraganów, wypadków na drogach samochodów transportujących materiały toksyczne, napadów bandyckich i innych losowych zdarzeń. Nie

stwierdzono możliwości występowania powodzi z uwagi na zastosowane środki ochronne, czyli wały wokół jeziora Berzyńskiego. Poziom wody podczas podwyższonych stanów wód nie sięga rzędnych terenów mieszkaniowych lub innych terenów zabudowy.
W przypadku zaistnienia sytuacji kryzysowej zostaną podjęte działania interwencyjne i zabezpieczające odpowiednie do rodzaju występującego zagrożenia.

6. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

6.1. System drogowy

1. Podstawowymi elementami układu drogowego miasta i gminy są droga krajowa nr 32 relacji Poznań-Wolsztyn-Sulechów-Zielona Góra-Gubin, przebiegająca ze wschodu na zachód oraz drogi wojewódzkie nr 305 relacji Bolewice-Nowy Tomyśl-Wolsztyn-Wschowa-Wroniniec i 315 relacji Wolsztyn-Świętno-Konotop-Nowa Sól, przebiegające z północy na południe. Na trasie nr 32 znaczący udział ma przebiegający tędy ruch tranzytowy, obejmujący ok. 1/3 liczby przemieszczających się pojazdów. Natężenie ruchu na tej trasie osiąga wielkość do ok. 10.000 pojazdów na dobę, (na drodze nr 305 ok. 3.500, a nr 315 ok. 3000). Ruch pojazdów na w/w drogach, które przebiegają w części przez zurbanizowane tereny stwarza duże uciążliwości dla mieszkańców miasta i gminy.

2. Obok w/w dróg podstawowy układ drogowy gminy tworzą:
   1) 3 drogi wojewódzkie:
      - nr 303 Babimost-Powodowo,
      - nr 305 Bolewice-Nowy Tomyśl-Wolsztyn-Wschowa-Wroniniec,
      - nr 314 Kargowa-Świętno,
      - nr 315 Wolsztyn-Świętno-Konotop-Nowa Sól,
   2) 18 dróg powiatowych:
      - nr 49 410 Powodowo-Belęcin,
      - nr 49 412 Nowe Tłoki-Tuchorza,
      - nr 49 417 Wolsztyn-Nowy Młyn,
      - nr 49 418 Barłożnia-Jabłonna,
      - nr 49 419 Nowe Tłoki-Wroniawy,
      - nr 49 420 Obra-Jaromierz,
      - nr 49 421 Wielichowo-Wolsztyn,
      - nr 49 422 Adolfowo-Gościeszyn,
      - nr 49 423 Kiełkowo-Obra,
      - nr 49 424 Jaromierz-Nowa Obra,
      - nr 49 439 Jesionka-Wilcze,
      - nr 49 440 Stary Widzim-Świętno,
      - nr 49 441 Kębłowo - Stradyń,
      - nr 49 442 Mochy-Świętno,
      - nr 49 443 Świętno-Łupica,
      - nr 49 456 przez Adamowo,
      - nr 49 457 Stary Widzim-Stara Dąbrowa,
      - nr 49 461 Stary Widzim-Obra,
   3) sieć dróg gminnych.

Droga krajowa nr 32 podlega Generalnej Dyrekcji Dróg publicznych - Oddział Zachodni w Poznaniu, a bezpośredni nadzór nad drogą sprawuje Rejon Dróg Krajowych w Nowym Tomyślu, drogi wojewódzkie podlegają Wielkopolskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, bezpośredni nadzór sprawuje w/w Rejon Dróg, zaś drogi powiatowe podlegają Starostwu Powiatowemu w Wolsztynie.

3. Podstawowe powiązania wewnętrzne w mieście są realizowane przez :

1) ulice w ciągu drogi krajowej nr 32: Obwodową, S. Żeromskiego, Al. Niepodległości,
2) ulice w ciągu dróg wojewódzkich nr 305: Dworcową, Fabryczną, Wczasową oraz nr 315 - Niałecką,
3) ulice w ciągu dróg powiatowych: Lipową, Bohaterów Bielnika, Drzymały, Gajewskich,5-go Stycznia, Poniatowskiego i Poznańską.

4. Miasto i gmina posiadają bardzo dobre położenie w stosunku do przebiegającego w odległości 27 km na północ od Wolsztyna odcinka autostrady A-2 Świecko-Poznań a także w odległości 39 km drogi ruchu szybkiego S3 Szczecin-Zielona Góra-Lubawka. Z autostradą A2 Wolsztyn jest już połączony poprzez węzeł autostradowy „Nowy Tomyśl", z przyszłą trasą S3 miasto łączy węzeł „Sulechów". Powiązanie z w/w węzłami terenów miasta i gminy w znaczący sposób poprawi – po pełnej realizacji autostrady A2 i drogi ekspresowej S3 ich skomunikowanie z układem głównych szlaków komunikacyjnych środkowej Europy.

6.2. System kolejowy

Przez tereny miasta przebiegają następujące linie kolejowe:
1) Leszno - Wolsztyn - Zbąszynek (linia drugorzędna),
2) Poznań - Grodzisk - Wolsztyn - Sulechów (linia drugorzędna),
3) Wolsztyn - Kolsko - Konotop - Nowa Sól (linia znaczenia miejscowego).

Stacja kolejowa Wolsztyn położona jest na skrzyżowaniu w/w linii kolejowych. Znajduje się tu także muzeum czynnych, zabytkowych parowozów i organizuje się przejazdy pociągami turystycznymi. Zabytkowe parowozy służą również do prowadzenia składów osobowych, m.in. na trasie do Poznania.

6.3. Transport lotniczy i wodny

1. Na terenie gminy działa Wolsztyńskie Stowarzyszenie Lotnicze oraz Technikum Lotnicze przy Zespole Szkół Rolniczych w Powodowie. Przy warsztatach szkolnych utworzono dla potrzeb szkoły lądowisko o wymiarach 50 m x 420 m o nawierzchni trawiastej utwardzonej i hangar na mikroloty.

2. W odległości ok. 23 km od Wolsztyna, w Babimoście pod Zieloną Górą, zlokalizowane jest lotnisko cywilno-wojskowe, którego właścicielem jest PP Porty Lotnicze. Parametry tego lotniska oceniane są jako dobre: znajduje się tu szeroki pas startowy, budynek dworca pasażerskiego z bazą do przewozów towarowych i bocznica kolejowa.

3. Przepływające przez gminę rzeki Dojca, a także Jeziora Wolsztyńskie i Berzyńskie oraz kanały Obry wykorzystywane są jako wodne szlaki kajakowe.

6.4. Zaopatrzenie w wodę

1. Tereny gminy charakteryzują się wysokim, sięgającym 97% stopniem zwodociągowania. Głównym elementem gminnego systemu wodociągowego jest ujęcie wody we Wroniawach, zasilające miasto oraz okoliczne wsie: Adamowo, Borki, Nowa i Stara Dąbrowa, Karpicko, Rudno, Wilcze, Świętno, Kębłowo, Obrę, Niałek Wielki, Widzim Nowy, Widzim Stary , Wroniawy, Powodowo, Berzyna i Komorowo, w których mieszka łącznie około 30.000 mieszkańców. Elementami towarzyszącymi temu systemowi jest ujęcie o znaczeniu lokalnym w Chorzeminie. Długość sieci wodociągowej wynosi łącznie na terenie gminy 238 km, jej koncentracja ma miejsce na terenie miasta i w obszarze otaczających je od wschodu terenów wiejskich.

2.W/w ujęcia charakteryzują poniższe dane:

1) Wroniawy - to ujęcie z dobrymi parametrami jakościowymi, z produkcją wody na poziomie 7200 m^3/db (średnice istniejących przewodów wodociągowych, powiązanych z tym ujęciem wynoszą od Ø300 do Ø 600 oraz od Ø 80 do Ø 200 dla przewodów sieci rozdzielczej),
2) Chorzemin - to ujęcie z zatwierdzonymi zasobami w wysokości 410 m^3/d i wydajnością rzeczywistą 348 m^3/d.

6.5. Gospodarka ściekowa

1. Intensywnej rozbudowie systemu zaopatrzenia w wodę towarzyszyła na terenie miasta i gminy rozbudowa sieci kanalizacyjnych. W jej efekcie powstała sieć o długości 148 km, obejmująca miasto (w 100%) oraz wsie: Adamowo, Borki, Nową i Starą Dąbrowę, Berzynę, Chorzemin, Karpicko, Kębłowo, Komorowo, Niałek Wielki, Obrę, Powodowo, Świętno, Widzim Nowy i Stary ~~i~~, Wroniawy, Rudno i Wilcze. Sieć ta koncentruje się w obszarze miasta oraz w obszarze je otaczającym od północnego zachodu i od wschodu i podlega sukcesywnej rozbudowie.

2. Na terenie gminy funkcjonują dwie oczyszczalnie ścieków:
1) miejska o przepustowości 6000 m3/d., do której spływają ścieki z terenu miasta i ze skanalizowanych miejscowości, pracująca w układzie 3 stopniowego, mechaniczno-biologicznego oczyszczania ścieków, obejmującego: defosfatację, denitryfikację i nitryfikację z chemicznym strącaniem fosforu oraz częściową tlenową stabilizacją osadu,
2) oczyszczalnia Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej z przepustowością 1500 m^3/d., która przejmuje także w części ścieki komunalne i pracuje w układzie 3 stopniowego, mechaniczno-biologicznego oczyszczalnia ścieków, obejmującego defosfatację, denitryfikację i nitryfikację z symultanicznym i końcowym chemicznym strącaniem fosforu wraz z odwadnianiem osadów w prasie.

W gminnym systemie oczyszczania działa też 72 przepompowni ścieków. Na terenach gminy nie objętych jeszcze siecią kanalizacji sanitarnej użytkowanych jest kilkanaście przydomowych oczyszczalni ścieków, w większości gromadzi się tu ścieki w zbiornikach bezodpływowych, z których dowożone są one do w/w oczyszczalni.

6.6. Gospodarka odpadami

1. Podstawowym obiektem służącym gospodarce odpadami w obszarze miasta i gminy jest składowisko zlokalizowane w Powodowie, o łącznej powierzchni dwu kwater 1,52 ha i pojemności 68.700 m^3. Umożliwia to docelowe zgromadzenie ok. 96 tys. odpadów Mg (gromadzi się tu od 8 do 9 tys. Mg odpadków rocznie, w tym ok. 2 tys. od podmiotów gospodarczych). Składowisko zabezpieczone jest w pełni przed zanieczyszczaniem gleb i wód podziemnych, prowadzony jest tu pełny monitoring stanu środowiska. W 2001r. wprowadzono obowiązek segregacji odpadów, dostarczanych do 101 gminnych punktów segregacji (w tym takich jak: szkło białe i kolorowe, papier, tworzywa sztuczne oraz metale). Ponadto, w większych skupiskach ludności zbierana jest do pojemników zużyta odzież, w szkołach i urzędach zbierane są baterie.

2. Gospodarka specjalnym odpadami jest prowadzona w następujący sposób:
1) osady ściekowe przy istniejących oczyszczalniach ścieków, wytwarzane w wielkości ok. 6,0 Mg suchej masy/dobę przewożone są na składowisko w Powodowie;
2) odpady niebezpieczne lub podlegające odzyskowi lub recyklingowi gromadzone przez większość podmiotów gospodarczych, wywożone są specjalistycznym sprzętem poza obszar gminy; odpady o składzie podobnym do odpadów bytowych, składowane są na składowisku w Powodowie, a odpady poubojowe niskiego ryzyka utylizowane w Zakładzie Utylizacji Odpadów w Kębłowie.

6.7. Zaopatrzenie w gaz i ciepłownictwo

1. Na terenie gminy zlokalizowane są następujące gazociągi wysokiego ciśnienia:
   1) gazociąg o średnicy Dn 150, biegnący z kierunku Kościana do Wolsztyna (w relacji Grodzisk-Sulechów-Świebodzin),
   2) odboczka od w/w gazociągu o średnicy Dn 80, w rejonie Kościana doprowadzająca gaz do trzech stacji redukcyjno-pomiarowych I-go stopnia, jednej o przepustowości Q = 6000 m^3/h, zlokalizowanej w Komorowie i dwu o przepustowości Q = 1200 m^3/d w Chorzeminie i Powodowie.

Gaz GZ – 41,5, którego źródłem jest kopalnia gazu „Grodzisk" dostarczany jest przez w/w gazociągi i następnie poprzez sieć rozdzielczą średniego i niskiego ciśnienia o średnicy Ø50 – Ø350 do odbiorców, z zastosowaniem indywidualnych reduktorów domowych. Na terenie miasta i gminy istnieje ok. 171 km sieci gazowych (gazociągi wraz z przyłączami), w tym 126,4 km sieci średniego ciśnienia.

2. Gaz doprowadzany jest do ponad 6.700 odbiorców, z czego 4.800 odbiorców to mieszkańcy w całości zgazyfikowanego miasta. Zgazyfikowane są ponadto wsie: Adamowo, Chorzemin, Karpicko, Kębłowo, Niałek Wielki, Nowa Dąbrowa, Obra, Obra Nowa, Powodowo, Stradyń, Tłoki, Widzim Nowy, Widzim Stary i Wroniawy. Gazyfikowana jest kolejna wieś – Nowe Tłoki. Nie zgazyfikowane są północne i południowe części gminy, w tym wsie: Barłożnia Wolsztyńska i Gościeszyńska, Błocko, Gościeszyn, Nowy Młyn, Stara Dąbrowa, Świętno i Wola Dąbrowicka. Znaczny zakres zgazyfikowania gminy umożliwia zastosowanie gazu jako paliwa ogrzewającego kotły c.o., a tym samym przyczynia się do zmniejszenia emisji pyłów do atmosfery. Inwestorem rozbudowy sieci gazowych jest Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział we Wrocławiu, Zakład w Zgorzelcu, który prowadzi rozbudowę istniejącego systemu gazociągów zgodnie z zatwierdzoną „Koncepcją gazyfikacji gminy Wolsztyn".

3. Głównymi obiektami ciepłownictwa na terenie miasta są kotłownia osiedlowa, zarządzana przez Energetykę Cieplną Opolszczyzny o mocy ok. 9 MW oraz Zakładu Przetwórni Mleka „Mlecz" o mocy 20 MW, a także kotłownia Zakładów Produkcji Betonów „Prefabet" w Powodowie. Pełne zgazyfikowanie miasta umożliwiło wprowadzenie gazu jako paliwa do szeregu kotłowni w obiektach usługowych i produkcyjnych oraz mieszkalnych, w tym zwłaszcza w budownictwie indywidualnym, co znacznie przyczyniło się do poprawy stanu czystości powietrza. Poza terenami z dostępna siecią gazową dominuje indywidualny system zaopatrzenia w ciepło, gdzie głównym paliwem jest węgiel kamienny.

6.8. Elektroenergetyka

1. Energię elektryczną dostarcza się do Głównego Punktu Zasilania, zlokalizowanego we wschodniej części miasta przy ul. Lipowej, następującymi liniami wysokiego napięcia WN-110kV:
   1) relacji Sulechów-Wolsztyn, przebiegającą z zachodu na północny wschód do w/w GPZ-u,
   2) relacji Żukowice-Wolsztyn, przebiegającą z południa na północ do w/w GPZ-u.

Linia Sulechów-Wolsztyn-Żukowice jest ważnym elementem Krajowej Sieci Przesyłowej i umożliwia poprzez sieć średniego napięcia SN-15kV odpowiednie dostawy energii do odbiorców bytowo-komunalnych i przemysłowych znajdujących się na terenie gminy.

2. Urządzenia elektroenergetyczne funkcjonujące na terenie gminy znajdują się w eksploatacji ENEA S.A. – Rejon Dystrybucji Wolsztyn. Prawie cały obszar gminy zasilany jest z GPZ-u 110/15 kV zlokalizowanego w Wolsztynie przy ul. Lipowej oraz częściowo w południowo-zachodniej części gminy z terenów sąsiednich. Miasto zasilane jest poprzez ok.

60 stacji transformatorowych z sieci kablowej, jedynie na jego peryferiach pozostały krótkie odcinki linii napowietrznych i kilka stacji słupowych, sukcesywnie trwa tu wymiana sieci napowietrznej na kablową. Na ok. 120 stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach wiejskich, osiem to stacje wieżowe murowane, reszta to słupowe typu STSa- 0 (100-250), zasilane z odgałęzień głównych linii napowietrznych SN-15 kV (głównie napowietrznie, rzadko kablowo). Ze stacji tych prąd doprowadzany jest do odbiorców przy pomocy linii niskiego napięcia, napowietrznych i kablowych.

6.9. System łączności i przesyłu informacji

Na istniejący system przesyłu informacji i łączności składa się naziemny układ sieci i urządzeń telekomunikacji z centralą główną w Wolsztynie oraz sieć masztów telefonii komórkowej.

6.10. Mała retencja i ochrona przeciwpowodziowa

1. Zbiornikiem retencyjnym o możliwości zmagazynowania ok. 4.100 m^3 wody jest Jezioro Berzyńskie, przystosowane do tych celów w latach 80-tych ub. w. Ponadto na terenie gminy znajduje się 156 obiektów małej retencji z możliwością magazynowania wody o pow. od 0,1 do 10,0 ha, polepszających lokalne warunki wodne, w tym 8 stawów przy oczyszczalni ścieków Zakładów Mleczarskich w Wolsztynie o pojemności 139 tys. m^3. Na terenach leśnych Nadleśnictwa Wolsztyn wybudowano w ostatnich latach 7 zastawek spiętrzających rowy melioracji szczegółowej. Północny Kanał Obry zaopatrzony jest w urządzenia piętrzące, w celu nawadniania podsiąkowego, pozwalającego na nawodnić 2.150 ha użytków zielonych.

2. W związku z tym, że na terenie gminy w zasadzie nie występuje zagrożenie powodziowe elementy ochrony przeciwpowodziowej stanowił system kanałów o długości ok. 65,9 km oraz system jazów (12 szt.), które umożliwiają odpowiednie sterowanie gospodarką wodną.
Zgodnie z wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (tab. 10.2. Raportu z wykonania wstępnej oceny ryzyka powodziowego) dla rzeki Obry (km 0-170) zostały opracowane mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. Dla tych obszarów zostaną wykonane dodatkowe opracowania (matematyczne modelowanie hydrauliczne), w wyniku których zostaną wyznaczone obszary na mapach zagrożenia powodziowego w skali 1:10000. Staną się one podstawą do prowadzenia polityki przestrzennej dla tych obszarów.

7. WYTYCZNE Z OPRACOWAŃ WYŻSZEGO RZĘDU

1. Podstawowym dokumentem w jakim zawarte są informacje i wytyczne dla ukierunkowania rozwoju przestrzennego miasta i gminy jest plan zagospodarowania przestrzennego woj. wielkopolskiego, opracowany przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Poznaniu i uchwalony w 2001 r., w którym m.in. zakłada się w ich obszarze:

1) wykształcenie strefy przyspieszonego rozwoju społeczno-gospodarczego od Poznania po Wolsztyn w ciągu drogi krajowej nr 32 (nie zakłada się rozwoju takiej strefy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 305 od Nowego Tomyśla po Wolsztyn, Wschowę i Leszno, w którym w związku z uruchomieniem węzła na autostradzie nastąpi wyraźna aktywizacja gospodarcza; uwzględnienie tych tendencji należy wnioskować do przewidywanych prac na aktualizację planu województwa,
2) rozwój terenów rekreacyjnych w osi Wolsztyn-Obra-Świętno, a w tym w dolinie rzeki Dojcy,
3) utrzymanie obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych w południowej części gminy oraz obszaru chronionego krajobrazu,
4) budowę obwodnic na drogach wojewódzkich nr 305 w Berzynie oraz 315 w Niałku Wielkim.

W planie województwa nie zakłada się korekty istniejącego przebiegu bardzo uciążliwej dla mieszkańców Wolsztyna drogi krajowej nr 32 (co należy dodatkowo wnioskować do prac nad aktualizacją tego planu).

1a. W aktualizacji Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego , zatwierdzonego uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr XLVI/690/10 z dnia 26.04.2010 r. Miasto i Gmina Wolsztyn położone są w strefie intensywnej gospodarki rolnej, w której polityka przestrzenna powinna zmierzać do minimalizacji zagrożeń zrównoważonego rozwoju, oraz w części w strefie obszarów chronionych i powiązań przyrodniczych.
W zakresie zadań ponadlokalnych Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego przewiduje:

- *dostosowanie drogi krajowej nr 32 do klasy GP – głównej ruchu przyspieszonego,*
- *przebudowę i modernizację dróg wojewódzkich z uwzględnieniem obwodnic centrów miast i wsi,*
- *dla drogi wojewódzkiej nr 305 - podniesienie standardów technicznych G/GP - do poziomu europejskiego dróg i odcinków dróg ujętych w sieci I i II stopnia połączeń, umożliwiających ich wykorzystanie w transporcie międzynarodowym,*
- *na drodze wojewódzkiej nr 315 budowę obwodnic miejscowości Obra i Świętno,*
- *planowany zbiornik jeziorowy – jezioro podpieprzone na rzece Dojca – J. Święte.*

W kształtowaniu polityki przestrzennej Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego wskazuje szereg zasad dotyczących zagospodarowania przestrzeni, w tym m. In.:

- *ochrona dziedzictwa kulturowego, tożsamości i tradycyjnych elementów środowiska, takich jak: zabytkowe budynki, dominanty przestrzenne, panoramy, tereny zielone i tereny otwarte, respektowanie zaleceń wynikających z przepisów ochronnych i poszerzanie zakresu ochrony prawnej,*
- *harmonijne rozwijanie przestrzeni publicznych – ulików i placów; wyznaczanie miejsc pod parkingi,*
- *utrzymywanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie terenów w formie korytarzy zieleni,*
- *zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych w kierunku umożliwiającym zwiększenie zasilania wód podziemnych,*
- *podnoszenie wymogów architektonicznych, szczególnie w stosunku do obiektów realizowanych w pobliżu terenów o najwyższych walorach kulturowych i przyrodniczych,*
- *zapewnienie sprawnego transportu publicznego oraz wprowadzenie ułatwień w ruchu pieszym i rowerowym,*
- *planistyczne przygotowanie terenów dla inwestorów – dotyczy to terenów mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych,*
- *wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną,*
- *zapobieganie nadmiernemu wydłużaniu zabudowy wzdłuż głównych tras komunikacyjnych,*
- *zachowanie ciągłości ochrony systemów terenów otwartych, parków i terenów rekreacyjnych,*
- *wprowadzanie zróżnicowanych form przestrzeni publicznych: alei, miejsc spotkań, skwerów, placów zabaw itp.,*
- *wypracowanie koegzystencji dominujących form zagospodarowania: zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej oraz środowiska przyrodniczego,*
- *koncentracja zainwestowania w istniejących jednostkach osadniczych położonych przy drogach lub w ich pobliżu, projektowanie struktur oznaczających się zwartością i rozwijających w harmonijny sposób lokalne układy miejskie lub wiejskie, na bazie istniejących układów komunikacyjnych,*

- *ograniczenie możliwości przekształceń gruntów rolnych , szczególnie w strefie intensywnej gospodarki rolnej, na cele nierolnicze,*
- *projektowanie dróg serwisowych oraz węzłów komunikacyjnych umożliwiających sprawne włączenie ruchu lokalnego do głównych tras,*
- *ochrona charakterystycznych układów ruralistycznych oraz zespołów sakralnych, pałacowo-parkowych, folwarków, zabytkowych budynków mieszkalnych, gospodarczych, wiatraków, szkół, remiz, kuźni, młynów, gorzelni, kapliczek, krzyży i innych elementów specyficznych dla architektury wiejskiej,*
- *zabezpieczenie terenów o różnych funkcjach, wzbogacających monofunkcyjną zabudowę wiejską - usługowych, produkcyjnych, sportowych, rekreacyjnych, sakralnych itp.,*
- *dostosowanie chłonności zagospodarowania do chłonności środowiska przyrodniczego,*
- *dostosowanie charakteru zagospodarowania do typu środowiska przyrodniczego i położenia w stosunku do sieci osadniczej,*
- *zachowanie odległości zabudowy od akwenów wodnych, pozwalającej utrzymać równowagę ekologiczną oraz zapewnienie przynajmniej częściowej dostępności brzegów największych jezior dla korzystających z rekreacji,*
- *przekształcanie krajobrazu równin użytkowanych rolniczo poprzez wprowadzanie pasmowych i kępowych zadrzewień i zakrzewień wokół zbiorników, wzdłuż cieków wodnych, rowów melioracyjnych, wododziałów dróg miedz i skarp,*
- *tworzenie korytarzy infrastrukturalnych poprzez prowadzenie nowych urządzeń sieciowych tuż przy już istniejących magistralach i liniach elektroenergetycznych.*

2. Opracowaniem uszczegółowiającym rozwiązania przyjęte w planie województwa dla turystyki i wypoczynku w regionie jest „Studium rekreacji dla rejonu wolsztyńskiego, nadodrzańskiego i nowotomyskiego”, opracowane przez w/w Biuro Planowania Przestrzennego w 2005 r. Proponuje się w nim m.in. intensywne i ekstensywne zagospodarowanie rekreacyjne terenów przylegających od zachodu i wschodu do Jezior Wolsztyńskiego i Świętego, od zachodu przy Jeziorze Berzyńskim oraz wokół Jezior Wilcze i Rudno, a także ekstensywne zagospodarowanie otoczenia Jeziora Świętego k. Obry. Jako miejscowości o najwyższym potencjale rekreacyjnym wymienia się Karpicko, Obrę, Rudno i Wilcze, oraz zaś jako miejscowości atrakcyjne turystycznie wskazuje się Gościeszyn, Obrę, Wolsztyn i Wroniawy. Proponowane w „Studium” do zagospodarowania wielkości terenów przyjeziornych wymagają znacznej weryfikacji ze względu na potrzebę ochrony w/w Jezior.

3. Trzecim z istotnych dokumentów dla ukierunkowania rozwoju miasta i gminy jest strategia rozwoju województwa wielkopolskiego do 2020 r., w której wśród przyjętych celów strategicznych dwa winny być wkomponowane w zasady rozwoju m. i gm. Wolsztyn, 1 - ujęty w haśle „Dostosowanie przestrzeni do wyzwań XXI wieku” oraz 2 - ujęty w haśle „Zwiększenie efektywności wykorzystania potencjałów rozwojowych województwa”.
Cel 1 osiągany ma być poprzez realizację następujących celów operacyjnych:
1) poprawę stanu środowiska i racjonalne gospodarowanie zasobami przyrodniczymi,
2) wzrost spójności komunikacyjnej oraz powiązań z otoczeniem,
3) wzrost znaczenia i zachowania dziedzictwa kulturowego,
4) poprawę jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
5) przygotowanie i racjonalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych,
6) wzmocnienie regionotwórczych funkcji aglomeracji poznańskiej jako ośrodka metropolitarnego o znaczeniu europejskim,
7) wielofunkcyjny rozwój ośrodków subregionalnych i lokalnych,
8) restrukturyzację obszarów o niewłaściwym potencjale rozwojowym.

Cel 2 osiągany ma być poprzez realizację następujących celów operacyjnych:
1) wzmocnienie gospodarstw rolnych oraz gospodarki żywnościowej,

2) wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw,
3) wzrost udziału nauki i badań w rozwoju regionu,
4) zwiększenie udziału usług turystycznych i rekreacji w gospodarce regionu.

8. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

1. Miasto i gminę cechują następujące walory, związane z istniejącymi uwarunkowaniami zagospodarowania przestrzennego:
1) położenie na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych drogi krajowej nr 32 i dróg wojewódzkich nr 305 i 315 oraz dobre skomunikowanie z autostradą A2 i drogą ruchu szybkiego S3 – głównymi korytarzami komunikacyjnymi Polski Zachodniej;
2) istnienie możliwości rozwoju przestrzennego miasta i miejscowości w jego bezpośrednim otoczeniu w kierunku wschodnim i terenów położonych przy drodze krajowej nr 32 (w rejonie Powodowa), umożliwiających wprowadzenie nowych inwestycji produkcyjno-usługowych na terenie gminy;
3) dysponowanie wybitnymi, chronionymi w formie obszaru chronionego krajobrazu walorami przyrodniczo-krajobrazowymi terenów dolinnych rzek Obry i jej Kanałów oraz rzeki Dojcy, zespołu jezior i głównych kompleksów leśnych atrakcyjnych dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych,
4) dysponowanie chronionymi, wybitnymi walorami środowiska kulturowego z ich koncentracją na terenie zabytkowego śródmieścia Wolsztyna oraz pocysterskiego zespołu klasztornego w Obrze, a także szeregu założeń parkowo-pałacowych oraz pełnymi możliwościami ich udostępnienia dla turystyki i rekreacji,
5) dysponowanie dobrymi warunkami dla rozwoju produkcji roślinno-zwierzęcej i przetwórstwa rolno-spożywczego.

2. W obszarze miasta i gminy istnieją także problemy, wymagające rozwiązania, a w tym:
1) koncentracji zabudowy w już istniejących, wykształconych ciągach i powstrzymanie jej wprowadzania na otwarte tereny, zwłaszcza w obszarach chronionego krajobrazu i terenach bezpośrednio do niego przyległych, służące utrzymaniu indywidualnych walorów lokalnego krajobrazu,
2) powstrzymanie degradacji chronionych, zabytkowych założeń pałacowo-parkowych i historycznie ukształtowanych zespołów zwłaszcza na terenach wiejskich,
3) potrzeba wyrównania dysproporcji w funkcjonowaniu systemu obsługi mieszkańców na terenach wiejskich w stosunku do rozwiniętego systemu usług w mieście,
4) potrzeba przebudowy tranzytowego układu dróg krajowych i wojewódzkich, przebiegających przez miasto i stwarzających znaczne uciążliwości dla jego mieszkańców, polegających m.in. na przeniesieniu drogi nr 32 na północ oraz docelowo powiązania jej z odcinkiem nowej trasy 32-Bis, poprowadzonej od Wolsztyna przez Świętno do Zielonej Góry (przez nowy most na Odrze w Milsku),
5) potrzeba dokończenia budowy gminnego systemu kanalizacji, mająca na celu radykalną poprawę stanu czystości wód w jeziorach i głównych rzekach.

Analizy uzupełniające do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn

1. ANALIZY DEMOGRAFICZNE

Wolsztyn jest gminą miejsko-wiejską położoną w zachodniej części województwa wielkopolskiego, w powiecie wolsztyńskim. Na podstawie analizy liczby ludności w latach 2004 – 2015 (tabela 1), stwierdzono stosunkowo stabilny wzrost liczby ludności (do roku 2009, ze znacznym wzrostem liczby ludności w roku 2010); w latach 2011-2013 nastąpił spadek liczby ludności, a w roku 2014 nastąpił wyraźny wzrost w stosunku do roku 2013. W 2015 roku zanotowano ujemny wzrost liczby ludności. W badanym okresie liczba ludności na terenie gminy wzrosła o 1314 osób, co stanowi przyrost o 4,52%, przy czym na terenach wiejskich nastąpił wzrost o 1593 osoby, co stanowi wzrost o 10,31%, natomiast na terenie miasta liczba ludności zmniejszyła się o 279 osoby, czyli o 2,04%. W badanych latach większy odsetek ludności zamieszkiwał obszary wiejskie.
Wynika z tego, że mimo wahań w poszczególnych latach, liczba ludności posiada tendencje wzrostowe. Wahania te mogą wynikać ze stopniowego uruchamiania kolejnych terenów budowlanych (decyzje o warunkach zabudowy), z długości procesów inwestycyjnych związanych z budową domów i okresowym zasiedlaniu nowych budynków. Zmniejszenie liczby ludności w mieści i zwiększenie na terenie jednostek wiejskich pozwala stwierdzić iż najprawdopodobniej wynika to z woli poprawy poziomu zamieszkania (opuszczanie mieszkań w budynkach wielorodzinnych na rzecz budowy własnych domów, wyczerpywanie się rezerw terenowych na terenie miasta, poprawa jakości życia na terenie wsi).

Tabela 1. Liczba ludności w latach 2004 - 2015

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
liczba ludności - ogółem	29086	29212	29269	29384	29541	29614	30252	30330	30365	30384	30466	30400
miasto	13638	13587	13500	13460	13461	13402	13725	13722	13662	13586	13552	13359
udział ludności miejskiej [%]	46,89	46,51	46,12	45,81	45,57	45,26	45,37	45,24	44,99	44,71	44,48	43,94
Obszary wiejskie	15448	15625	15769	15924	16080	16212	16527	16608	16703	16798	16914	17041
udział ludności wiejskiej[%]	53,11	53,49	53,88	54,19	54,43	54,74	54,63	54,76	55,01	55,29	55,52	56,06

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Współczynniki feminizacji i maskulinizacji utrzymują się na stałym poziomie (tabela 2). W 2015r. na 96 mężczyzn przypadały 104 kobiety. Gmina Wolsztyn wypada dosyć korzystnie w skali kraju (współczynnik feminizacji 107). Natomiast wskaźnik feminizacji dla gminy Wolsztyn jest wyższy niż powiatu wolsztyńskiego, gdzie współczynnik ten wynosi 102.

Tabela 2. Współczynnik maskulinizacji i feminizacji w latach 2004 - 2015

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
liczba mężczyzn	14297	14373	14405	14468	14527	14535	14883	14905	14906	14898	14963	14912

współczynnik maskulinizacji	97	97	97	97	97	96	97	97	96	96	97	96
liczba kobiet	14789	14839	14864	14916	15014	15079	15369	15425	15459	15486	15503	15488
współczynnik feminizacji	103	103	103	103	103	104	103	103	104	104	104	104

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W wyniku wzrostu liczby ludności w badanym okresie wzrastała gęstość zaludnienia gminy Wolsztyn (tabela 3). Średnia liczba ludności przypadająca na 1km^2 w 2015r. wynosiła 122os./1km^2. Wskaźnik ten jest znacznie wyższy od wskaźnika liczby ludności na 1km^2 w powiecie wolsztyńskim (84 os./1km^2) i znacznie niższy od wskaźnika liczby ludności na 1km^2 Polski (189 os./1km^2).

Tabela 3. Liczba ludności na 1km^2

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ogólna - osób/km^2	116	117	117	118	118	118	121	121	121	122	122	122
miasto - osób/km^2	2728	2717	2700	2692	2692	2680	2745	2744	2732	2717	2710	2672
obszar wiejski - osób/km^2	63	64	64	65	66	66	67	68	68	69	69	70

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Ruch naturalny (tabela 4) obejmujący urodzenia żywe oraz zgony był stabilny. Średnia roczna liczba urodzeń żywych w badanym okresie wyniosła około 342. Współczynnik urodzeń na 1000 mieszkańców oscylował między 11,1‰ w 2004r. a 10,4‰ w 2015r., z wyraźnym obniżeniem w roku 2015 (10,4‰) i w roku 2012 (10,6‰). W latach 2004-2015 odnotowano średnio rocznie około 250 zgonów, a współczynnik zgonów na 1000 mieszkańców wahał się między 8,0‰ w 2004r. a 8,2‰ w 2015r., przy czym najniższy współczynnik zgonów – 7,2‰ odnotowano w roku 2014, a najwyższy – 9,3‰ w roku 2013.

Tabela 4. Ruch naturalny w latach 2004 - 2015

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
liczba urodzeń żywych	323	324	350	365	372	343	361	341	323	346	338	317
współczynnik urodzeń (‰)	11,1	11,1	12,0	12,4	12,6	11,6	11,9	11,2	10,6	11,4	11,1	10,4
liczba zgonów	233	227	255	257	269	261	258	246	242	282	220	249
współczynnik zgonów (‰)	8,0	7,8	8,7	8,7	9,1	8,8	8,5	8,1	8,0	9,3	7,2	8,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Na podstawie ruchu naturalnego stwierdzono, iż w analizowanym okresie przyrost naturalny (tabela 5) na terenie gminy był zawsze dodatni. Gmina Wolsztyn charakteryzuje się wyższym przyrostem naturalnym na 1000 mieszkańców niż wykazuje wskaźnik dla kraju, który utrzymywał się na poziomie około 0‰.

Tabela 5. Przyrost naturalny latach 2004 - 2015

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
przyrost naturalny (‰)	3,1	3,3	3,2	3,7	3,5	2,8	3,4	3,1	2,7	2,1	3,9	2,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Analizując zameldowania i wymeldowania w latach 2004 – 2015 na terenie gminy odnotowano średniorocznie około 390 zameldowań przy około 416 wymeldowaniach rocznie. Nie zawsze liczba zameldowań odpowiada faktycznemu przyrostowi mieszkańców w związku z faktem, iż częste są przypadki posiadania dwóch domów lub mieszkań.

Tabela 6. Zameldowania i wymeldowania w latach 2004 - 2015

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
zameldowania	378	394	409	492	403	435	358	416	399	357	329	311
wymeldowania	377	400	462	545	412	447	314	433	433	407	398	364

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Saldo migracji na 1000 mieszkańców w roku 2004 i w roku 2010 było dodanie i wynosiło odpowiednio 0,0‰ i 1,5‰. W pozostałych latach odnotowano ujemne saldo migracji.

Tabela 7. Saldo migracji i współczynnik migracji w latach 2004 - 2015

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
saldo migracji	1	-6	-53	-53	-9	-12	44	-17	-34	-50	-69	-53
współczynnik migracji (‰)	0,0	-0,2	-1,8	-1,8	-0,3	-0,4	1,5	-0,6	-1,1	-1,6	-2,3	-1,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Przyrost rzeczywisty otrzymano przez zestawienie przyrostu naturalnego ze współczynnikiem migracji. W latach 2004-2015 był on dodatni, co korzystnie wpływa na populację gminy. Najniższy przyrost rzeczywisty odnotowano w roku 2013 (0,5‰), a najwyższy w roku 2010 (4,9‰).

Tabela 8. Przyrost rzeczywisty latach 2004 - 2015

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015

przyrost rzeczywisty (‰)	3,1	3,1	1,4	1,9	3,2	2,4	4,9	2,6	1,5	0,5	1,6	0,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Na podstawie analizy struktury wiekowej w latach 2004 – 2015 stwierdzono znaczny spadek udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym (0-17) z 23,92% w 2004r. do 20,00% w 2015r. oraz niewielki spadek ludności w wieku produkcyjnym z 63,66% w 2004r. do 62,35% w 2015r., przy jednoczesnym znacznym wzroście udziału grupy ludzi w wieku poprodukcyjnym z 12,43% w 2004r. do 17,65% w 2015r. Tendencja ta jest charakterystyczna dla społeczeństwa polskiego.

Tabela 9. Ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
przedprodukcyjny	6956	6868	6732	6639	6567	6439	6445	6349	6302	6243	6164	6079
udział w ogólnej liczbie ludności [%]	23,92	23,51	23,00	22,59	22,23	21,74	21,30	20,93	20,75	20,55	20,23	20,00
produkcyjny	18515	18642	18725	18802	18897	18970	19417	19347	19237	19132	19082	18955
udział w ogólnej liczbie ludności [%]	63,66	63,82	63,98	63,99	63,97	64,06	64,18	63,79	63,35	62,97	62,63	62,35
poprodukcyjny	3615	3702	3812	3943	4077	4205	4390	4634	4826	5009	5220	5366
udział w ogólnej liczbie ludności [%]	12,43	12,67	13,02	13,42	13,80	14,20	14,51	15,28	15,89	16,49	17,13	17,65

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Zgodnie z danymi GUS-u na terenie gminy Wolsztyn w 2014r. funkcjonowało 17 przedszkoli z 41 oddziałami zapewniającymi miejsce 863 dzieciom. Na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wolsztynie (www.oswiata.wolsztyn.pl) dostępna jest lista przedszkoli. Są to:
Przedszkole nr 1 w Wolsztynie „Tęczowa lokomotywa”, ul. Ogrodowa 1, Wolsztyn,
Przedszkole nr 3 w Wolsztynie, ul. Kusocińskiego 2, Wolsztyn,
Przedszkole nr 5 w Wolsztynie „Słoneczna piątka”, ul. Komorowska 1, Wolsztyn,
Przedszkole w Obrze, ul. Szkolna 19, Obra,
Przedszkole w Chorzeminie „Jak u Mamy”, Chorzemin 81.
Na terenie gminy funkcjonują również przedszkola niepubliczne oraz punkty przedszkolne. Są to:
Niepubliczne Przedszkole „Akademia Malucha”, Komorowo 33,
Niepubliczne Przedszkole Sióstr Miłosierdzia św. Wincentego a Paulo w Wolsztynie, ul. Poznańska 32, Wolsztyn,
Niepubliczny Punkt Przedszkolny „Edukacja Smyka”, ul. Asnyka 3, Wolsztyn,
Niepubliczny Punkt Przedszkolny „Słoneczny Kącik”, ul. Słoneczna 8, Wolsztyn.
Obecnie na terenie gminy zapewniona jest wystarczająca liczba miejsc w przedszkolach dla dzieci z terenu gminy Wolsztyn.

Tabela 10. Wychowanie przedszkolne w latach 2004 – 2015

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
liczba przedszkoli	4	5	5	5	5	5	7	10	11	17	17	x
liczba oddziałów	26	29	32	30	30	32	30	38	35	43	41	x
miejsca	570	620	654	601	601	670	626	835	831	942	920	x
liczba dzieci	540	620	672	606	614	695	650	761	765	889	863	x

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Zgodnie z danym GUS-u na terenie gminy Wolsztyn funkcjonuje 13 szkół podstawowych (stan na koniec 2014r.). Na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wolsztynie (www.oswiata.wolsztyn.pl) dostępna jest lista szkół podstawowych wraz z podległymi im filiami. Są to:
Szkoła Podstawowa nr 1 w Wolsztynie, ul. Poniatowskiego 1, Wolsztyn,
Szkoła Podstawowa nr 1 w Wolsztynie, Filia w Tłokach, Tłoki 43,
Szkoła Podstawowa nr 3 z Oddziałami Integracyjnymi, ul. Konopnickiej 1, Wolsztyn,
Szkoła Podstawowa nr 5 z Oddziałami Integracyjnymi, ul. Żegockiego 26, Wolsztyn,
Szkoła Podstawowa we Wroniawach, ul. Dworcowa 33, Wroniawy,
Szkoła Podstawowa we Wroniawach, Filia w Starej Dąbrowie, Stara Dąbrowa 12A,
Szkoła Podstawowa im. Stanisława Mikołajczyka w Starym Widzimiu, Stary Widzim 24,
Szkoła Podstawowa im. Stanisława Mikołajczyka w Starym Widzimiu, Filia w Adamowie, Adamowo 56,
Szkoła Podstawowa w Karpicku, ul. Wczasowa 72, Karpicko.
Na terenie gminy funkcjonują również zespoły szkolno-przedszkolne:
Zespół Szkolno-Przedszkolny w Świętnie, ul. Szkolna 3, Świętno,
Zespół Szkolno-Przedszkolny w Kębłowie, ul. Wolsztyńska 19, Kębłowo.
W badanym okresie liczba uczniów w szkołach podstawowych wahała się między 2499 uczniów w roku 2004r., a 2276 uczniów w roku 2014. W 2014r. na oddział przypadało około 19 uczniów.

Tabela 11. Szkolnictwo na poziomie podstawowym w latach 2004 – 2015

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
liczba szkół	14	14	14	14	14	14	13	13	13	13	13	x
liczba pomieszczeń	129	134	125	162	150	155	146	146	146	x	x	x
liczba oddziałów	128	126	126	127	126	125,5	121	117	114	116	121	x
liczba uczniów	2499	2451	2358	2300	2250	2180	2118	2064	2061	2063	2276	x

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Zgodnie z danymi GUS-u na terenie gminy funkcjonuje 7 szkół (gimnazja). Na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wolsztynie (www.oswiata.wolsztyn.pl) dostępna jest lista gimnazjów. Są to:

Gimnazjum nr 1 z Oddziałami Integracyjnymi im. Tadeusza Kościuszki w Wolsztynie, ul. Wschowska 15, Wolsztyn,
Gimnazjum nr 2 im. Powstańców Wielkopolskich w Wolsztynie, ul. Mickiewicza 4, Wolsztyn,
Gimnazjum w Kębłowie, im. Krzysztofa Żegockiego, ul. Stradyńska 15a, Kębłowo.
Na terenie gminy funkcjonuje również Zespół Szkolno Gimnazjalny w Obrze, ul. Szkolna 19, Obra.
W badanym okresie liczba uczniów oscylowała między 1496 a 1147 uczniów. W 2014r. na jeden oddział przypadało około 20 uczniów.

Tabela 12. Szkolnictwo na poziomie gimnazjalnym w latach 2004 – 2015

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
liczba szkół	5	6	6	6	6	6	6	6	6	7	7	x
liczba pomieszczeń	45	49	55	65	84	80	80	80	79	x	x	x
liczba oddziałów	65	62	62	63	66	60	61	62	57	59	56	x
liczba uczniów	1496	1456	1439	1362	1368	1313	1297	1265	1201	1184	1147	x

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Sieć szkół podstawowych i gimnazjów na terenie gminy Wolsztyn wypełnia aktualne potrzeby mieszkańców miasta i gminy wynikające z ustawy o systemie oświaty. Przewiduje się jednak zwiększone zapotrzebowanie na nowe pomieszczenia i oddziały w wybranych placówkach na terenie gminy.

Sytuacja mieszkaniowa

Na terenie gminy obserwowany jest stały wzrost powierzchni użytkowej mieszkań (tabela 13). W latach 2004 - 2014 powierzchnia użytkowa wzrosła o 112489m^2, co stanowi wzrost o 16,55%. Średniorocznie na terenie gminy powstawało około 731138,82m^2 powierzchni użytkowej. W analizowanym okresie nastąpił wzrost powierzchni użytkowej przypadającej na jednego mieszkańca o 2,64m^2. Na podstawie danych dla powiatu wolsztyńskiego za rok 2014r. stwierdzono, iż powierzchnia użytkowa przypadającego na 1 mieszkańca w gminie Wolsztyn jest nieznacznie niższa – o około 0,21m^2, niż dla gmin powiatu wolsztyńskiego (26,21m^2).

Tabela 13. Mieszkania w latach 2004 – 2015

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
powierzchnia użytkowa ogółem [m^2]	679548	684706	689103	700070	712289	725886	747798	759733	770387	780970	792037	x
powierzchnia użytkowa [m^2] na 1mieszkańca	23,36	23,44	23,54	23,82	24,11	24,51	24,72	25,05	25,37	25,70	26,00	x
powierzchnia użytkowa miasto [m^2]	320372	322647	323556	326541	329075	331676	336628	338020	339148	340842	341527	x

powierzchnia użytkowa [m^2] na 1mieszkańca	23,49	23,75	23,97	24,26	24,45	24,75	24,53	24,63	24,82	25,09	25,20	x
powierzchnia użytkowa obszar wiejski [m^2]	359176	362059	365547	373529	383214	394210	411170	421713	431239	440128	450510	x
powierzchnia użytkowa [m^2] na 1mieszkańca	23,25	23,17	23,18	23,46	23,83	24,32	24,88	25,39	25,82	26,20	26,64	x

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

2. ANALIZY ŚRODOWISKOWE

Gmina Wolsztyn charakteryzuje się znaczną powierzchnią użytków rolnych, stanowiących 50,72% powierzchni całkowitej gminy, która wynosi 24995ha^2. Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione zajmują 38,68% powierzchni gminy. Wskaźnik ten jest znacznie wyższy od średniego wskaźnika dla powiatu wolsztyńskiego, który wynosi 31,31% i kraju, który kształtuje się na poziomie 30,9%.
Grunty pod wodami stanowią 3,9% powierzchni gminy, co przewyższa udział gruntów pod wodami na terenie powiatu wolsztyńskiego (3,59%), a także województwa (1,46%), a nawet kraju (2,07%).

Tabela 14. Powierzchnia geodezyjna gminy wg kierunków użytkowania w 2015r.

Kierunek użytkowania	powierzchnia ogólna [ha]	udział w ogólnej powierzchni gruntu [%]	powierzchnia miasto [ha]	powierzchnia tereny wiejskie ha]
powierzchnia ogółem	24995	100	478	24517
użytki rolne razem	12677	50,72	104	12573
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione razem	9668	38,68	10	9658
grunty pod wodami razem	975	3,90	2	973
grunty zabudowane i zurbanizowane razem	1481	5,93	361	1120
użytki ekologiczne	14	0,06	0	14
nieużytki	159	0,64	1	158
tereny różne	21	0,08	0	21

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powierzchni klasoużytków w obrębach

Tabela 15. Struktura użytków rolnych w 2015r.

Kierunek użytkowania	powierzchnia ogólna [ha]	powierzchnia miasto[ha]	powierzchnia obszary wiejskie[ha]

użytki rolne razem	12677	104	12573
użytki rolne - grunty orne	8729	87	8642
użytki rolne - sady	38	0	38
użytki rolne - łąki trwałe	3103	9	3094
użytki rolne - pastwiska trwałe	423	0	423
użytki rolne - grunty rolne zabudowane	344	7	337
użytki rolne - grunty pod stawami	24	0	24
użytki rolne - grunty pod rowami	16	1	15

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powierzchni klasoużytków w obrębach

Ogólny wskaźnik rolniczej przestrzeni produkcyjnej, według klasyfikacji Instytutu Uprawy, Nawożenia i Gleboznawstwa (IUNiG) w Puławach wynosi 54 pkt, przy średniej krajowej wynoszącej 66,6 pkt.
Gleby na terenie gminy charakteryzują się średnią lub niską jakością; przeważają gleby brunatne właściwe i bielicowe, które wytworzone są z glin i piasków gliniastych mocnych lub lekkich na glinie. Występują także czarne ziemie (w sąsiedztwie cieków), uzupełnione glebami brunatnymi, wyługowanymi i bielicowymi, wytworzonymi z piasków gliniastych, lekkich lub słabo gliniastych na glinie. Grunty orne zajmują około 1/3 ogólnej powierzchni gminy. Duży jest odsetek gleb bardzo słabych (klasy VI i Viz), niewielką część – około 6% – zajmują gleby wysokich klas bonitacyjnych (klasy IIIa i IIIb). Około 2/3 areału gruntów ornych zajmują kompleksy żytnie słaby (6) i bardzo słaby (7).
Na terenie gminy Wolsztyn znajdują się następujące formy ochrony przyrody (na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, t. j.: Dz. U. z 2015r. poz. 1651, z późn. zm.):
obszar specjalnej ochrony ptaków „Wielki Łęg Obrzański” (kod obszaru: PLB300004),
rezerwat „Bagno Chorzemińkie”,
Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska”,
6 użytków ekologicznych: „Torfowisko”, „Rozlewisko przy Dojcy”, „Żurawie bagno”, „Karasiowy stawek”, „Grzęzawisko Wilczewskie”, „Kobyle błoto”,
28 pomników przyrody (drzewa lub grupy drzew).
Na terenie gminy znajduje się również Główny zbiornik wód podziemnych GZWP nr 150 – Pradolina Warszawa-Berlin.

Tabela 16. Stan powietrza – ochrona zdrowia

Symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
NO_2	SO_2	CO	C_6H_6	pył PM2,5	pył PM10	BaP	As	Cd	Ni	Pb	O_3
A	A	A	A	C	C	C	A	A	A	A	A

klasa A – stężenia zanieczyszczeń nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych
klasa B – stężenia zanieczyszczeń przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji
klasa C – stężenia zanieczyszczeń przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe

Tabela 17. Stan powietrza – ochrona roślin

Symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji		
NO_X	SO_2	O_3
A	A	A

klasa A – stężenia zanieczyszczeń nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych
klasa B – stężenia zanieczyszczeń przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji
klasa C – stężenia zanieczyszczeń przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe

Zasoby wód podziemnych w rejonie Wolsztyna należą do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 (GZWP nr 150) – Pradolina Warszawa-Berlin, o reżimie wysokiej ochrony (OWO). Obszar gminy Wolsztyn leży w granicach Jednolitych części wód podziemnych nr 61 i 72. Stan wód podziemnych przedstawiony został w tabeli 20.

Tabela 18. Stan wód podziemnych

Nr JCWPd	72	61
europejski kod JCWPd	PLGW650072 W.PODZ.	PLGW650061 W.PODZ.
ocena stanu ilościowego	dobry	dobry
ocena stanu chemicznego	dobry	dobry
ocena ryzyka ilościowego	niezagrożona	niezagrożona
ocena ryzyka chemicznego	niezagrożona	niezagrożona
derogacje	-	-
uzasadnienie derogacji	-	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych RZGW i WIOŚ

Gmina Wolsztyn leży w granicach następujących Jednolitych Części Wód Powierzchniowych:
- JCWP rzeki Dojca, w skład której wchodzą cieki: Dojca, Dopływ spod Stodolska, Dopływ z Goli, Dopływ z Jabłonny,
- JCWP rzeki Kopanica, w skład której wchodzi ciek: Kopanica,
- JCWP rzeki Obra od Kanału Dzwińskiego do Czarnej Wody, w skład której wchodzą cieki: Dopływ spod Dąbrówki Wielkopolskiej, Obra, Rów Grabarski,
- JCWP rzeki Obrzański Kanał Środkowy, w skład której wchodzi ciek: Obrzański Kanał Środkowy,
- JCWP rzeki Północny Kanał Obry do Kanału Dzwińskiego, w skład której wchodzi ciek: Obra,
- JCWP rzeki Rów Tłoki, w skład której wchodzi ciek: Rów Tłocki,
- JCWP Jeziora Wolsztyńskiego,
- JCWP Jeziora Berzyńskiego,
- JCWP Jeziora Lutol,
- JCWP Jeziora Zbąszyńskiego,
- JCWP Jeziora Grójeckiego,
- JCWP Jeziora Chobienickiego,

JCWP Jeziora Wielkowiejskiego,
JCWP Jeziora Obrzańskiego.

Ocenę stanu jednolitych części wód – rzek przedstawia Tabela 21. Ocenę stanu jednolitych części wód – jezior przedstawia Tabela 22.

Tabela 19. Stan wód powierzchniowych – rzeki

nazwa	Dojca	Kopanica	Obra od Kanału Dzwińskiego do Czarnej Wody	Obrzański Kanał Środkowy	Północny Kanał Obry do Kanału Dzwińskiego	Rów Tłoki
europejski kod JCWP	PLRW 600017187829	PLRW 6000171878322	PLRW 6000251878719	PLRW 600001878329	PLRW 60000187833	PLRW 600016187814
typ JCWP	potok nizinny piaszczysty	potok nizinny piaszczysty	cieki łączące jeziora	typ nieokreślony	typ nieokreślony	potok nizinny lessowo-gliniasty
status	silnie zmieniona	silnie zmieniona	naturalna	sztuczna	sztuczna	naturalna
ocena stanu	zły	słaby	zły	umiarkowany	słaby	umiarkowany
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	zagrożona	zagrożona	zagrożona	zagrożona	zagrożona	zagrożona
derogacje	derogacje czasowe – brak możliwości technicznych derogacje czasowe – dysproporcjonalne koszty	derogacje czasowe – brak możliwości technicznych derogacje czasowe – dysproporcjonalne koszty	derogacje czasowe – brak możliwości technicznych	derogacje czasowe – brak możliwości technicznych derogacje czasowe – dysproporcjonalne koszty	derogacje czasowe – brak możliwości technicznych derogacje czasowe – dysproporcjonalne koszty	derogacje czasowe – brak możliwości technicznych derogacje czasowe – dysproporcjonalne koszty
uzasadnienie derogacji	silne zmiany morfologiczne (regulacje) oraz zmiana reżimu hydrologicznego (stawy rybne) - derogacja czasowa z uwagi na brak możliwości technicznych oraz dysproporcjonalne koszty związane z renaturyzacją cieku	silne zmiany morfologiczne (kanał melioracyjny)) - derogacja czasowa z uwagi na brak możliwości technicznych oraz dysproporcjonalne koszty związane z renaturyzacją cieku	słaby stopień skanalizowania w zlewni, a aktualnie założone tempo rozbudowy kanalizacji nie wpłynie istotnie na jakość wód – derogacja do 2027r.	silne zmiany morfologiczne oraz zmiana reżimu hydrologicznego – długi czas procesu inwest. Pozyskiwania środków na renaturyzację z uwagi na położenie w obszarze Natura 2000	ponad 75% pow. zlewni zajmują tereny rolne, wskaźnik gęstość zaludnienia 84,45m/km^2, słaby stopień skanalizowania w zlewni, a akt. założone tempo rozb. kan. nie wpłynie istotnie na jakość wód, derogacje do 2021r., silne zmiany morf.	ponad 75% pow. zlewni zajmują tereny rolne, wskaźnik gęstość zaludnienia 127,42m/km^2, słaby stopień skanalizowania w zlewni, a akt. założone tempo rozb. kan. nie wpłynie istotnie na jakość wód, derogacje do 2021r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych RZGW i WIOŚ

Tabela 20. Stan wód powierzchniowych – jeziora

nazwa	Wolsztyńskie	Berzyńskie	Lutol	Zbąszyńskie	Grójeckie	Chobienickie	Wielkowiejskie	Obrzańskie
europejski kod JCWP	PLLW 10337	PLLW 10338	PLLW 10350	PLLW 10349	PLLW 10345	PLLW 10344	PLLW 10342	PLLW 10339
typ JCWP	jeziora o wysokiej zawartości wapna, o dużym wpływie zlewni, niestratyfikowane							

status	silnie zmienione	silnie zmienione	naturalna
ocena stanu	zły		
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	zagrożona		
derogacje	derogacje czasowe – warunki naturalne		
uzasadnienie derogacji	6 lat jest okresem zbyt krótkim, aby mogła nastąpić poprawa stanu wód, nawet przy założeniu całkowitej eliminacji presji. W jeziorach zanieczyszczenia kumulują się głównie w osadach dennych, które w jeziorach eutroficznych są źródłem związków biogennych oddawanych do jezior jeszcze przez wiele lat po zaprzestaniu dopływu zanieczyszczeń		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych RZGW i WIOŚ

3. ANALIZY W ZAKRESIE WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Na terenie gminy Wolsztyn eksploatację infrastruktury wodociągowej i sieci kanalizacyjnej prowadzi Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Wolsztynie (PGK). Wszystkie udziały w spółce objęte są przez jednego wspólnika: Gminę i Miasto Wolsztyn.
Przedmiotem działania PGK jest prowadzenie działalności w zakresie:

- utrzymania, konserwacji, modernizacji sieci urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, w tym: stacji uzdatniania wody, hydroforni, oczyszczalni ścieków i przepompowni ścieków;
- ujmowania, uzdatniania i zbiorowego dostarczania wody oraz zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków za pomocą urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych;
- zapewnienia należytej jakości dostarczanej wody oraz kontrola jakości odprowadzanych ścieków;
- zawierania umów i pobierania opłat od odbiorców wody i dostawców ścieków;
- wywóz odpadów komunalnych i segregowanych;
- sprzedaż gazów technicznych.

PGK eksploatuje dwa ujęcia wód podziemnych na cele komunalne: Chorzemin i Wroniawy. Ujęcie w Chorzeminie obsługuje wieś Chorzemin, a ujęcie we Wroniawach – 16 wsi (Karpicko, Tłoki, Nowe Tłoki, Stawy Widzim, Nowy Widzim, Nowa Dąbrowa, Stara Dąbrowa, Niałek Wielki, Obra, Kębłowo, Gościeszyn, Błocko, Wroniawy, Adamowo, Świętno i Powodowo.
Na terenie gminy znajduje się również 13 ujęć wód podziemnych innych niż komunalne.

PGK eksploatuje dwie oczyszczalnie ścieków: zbiorczą w miejscowości Komorowo (na działkach o numerach ewidencyjnych 181/3, 181/4, 182/1, 182/3, 182/4, 181/1 i w miejscowości Wolsztyn (na działce o numerze ewidencyjnym 329/167).
Dodatkowo działają trzy obiekty zakładowe.

W latach 2005 – 2015 rozbudowana została sieć kanalizacyjna zarówno na obszarach wiejskich jak i w granicach miasta. Od 2005 roku ogólna długość sieci kanalizacji sanitarnej na terenie gminy rozbudowana została o 52,7km. Na terenie miasta wybudowano 2,2km sieci, a na obszarze wiejskim 50,5km. W związku z powyższym znacznie wzrosła liczba osób posiadających dostęp do kanalizacji sanitarnej. W analizowanym okresie ilość

odprowadzanych ścieków wzrosła o 566,5dam^3, co stanowi wzrost o 73,43%. Odnotowano znaczny wzrost ilości ścieków odprowadzanych z terenów miasta, a także odbiór ścieków odprowadzanych z obszarów wiejskich.

Tabela 21. Sieć kanalizacyjna w latach 2005 – 2015

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ogólna długość sieci kanalizacyjnej	86,2	118,6	118,7	87,2	119,9	120,1	124,9	126,7	137,0	136,9	138,9
miasto - długość sieci kanalizacyjnej	35,4	35,8	35,9	36,2	36,3	36,5	36,7	38,3	38,3	37,0	37,6
tereny wiejskie - długość sieci kanalizacyjnej	50,8	82,8	82,8	51,0	83,6	83,6	88,2	88,4	98,7	99,9	101,3
ogólna ilość odprowadzanych ścieków [dam3]	771,5	863,5	856,0	914,4	957,0	1010	1283	1234	264,0	1305,0	1338,0
miasto - ilość odprowadzanych ścieków [dam3]	563,9	604,5	576,9	601,4	623,0	660	908	852	876,0	887,0	890,0
tereny wiejskie - ilość odprowadzanych ścieków [dam3]	207,6	259,0	279,1	313,0	334,0	350	375	382	388,0	418,0	448,0
ludność korzystająca z sieci - ogółem	17963	18740	18918	19015	19217	19652	20341	20887	21037	28596	x
ludność korzystająca z sieci miasto	13046	12965	13086	13126	13068	13383	13415	13430	13356	13323	x
ludność korzystająca z sieci- obszar wiejski	4917	5775	5832	5889	6149	6269	6926	7407	7681	15273	x

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W latach 2005 – 2015 sieć wodociągowa rozbudowana została zarówno na obszarach wiejskich jak i w granicach miasta. W roku 2015 ogólna długość sieci rozdzielczej wynosiła 184,4km. Na terenie gminy wzrosła liczba osób korzystających z sieci wodociągowej (o 3028 osób, co stanowi wzrost o 11,75%).
W przeliczeniu na 1 mieszkańca gminy (ogólnie) zużycie wody wzrosło o 12,98% (z 28,5m^3 do 32,2 m^3).

Tabela 22. Sieć wodociągowa w latach 2005 – 2015

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015

długość sieci rozdzielczej - ogólnie	160,6	163,7	164,4	167,3	170,3	171	180,2	181,8	182,3	182,4	184,4
długość sieci rozdzielczej - miasto	34,8	35,7	35,8	38,6	38,6	39,1	39,3	41,1	41,2	39,7	40
długość sieci rozdzielczej - obszary wiejskie	125,8	128	128,6	128,7	131,7	131,9	140,9	140,7	141,1	142,7	144,4
liczba ludzi korzystająca z sieci wodociągowej - ogólnie	25778	25826	25955	26116	26188	26770	26909	26982	27030	28806	x
liczba ludzi korzystająca z sieci wodociągowej - miasto	13444	13359	13321	13326	13268	13588	13599	13566	13492	13547	x
liczba ludzi korzystająca z sieci wodociągowej - obszary wiejskie	12334	12467	12634	12790	12920	13182	13310	13416	13538	15259	x
zużycie wody na 1 mieszkańca - ogólnie[m3]	28,5	30	29,3	30,8	30,7	29,3	34,6	30	30	30,5	32,2
zużycie wody na 1 mieszkańca - miasto[m^3]	34,5	36,4	35,6	35,7	38,8	38,9	51,1	44,9	36	36,6	37,5
zużycie wody na 1 mieszkańca - obszary wiejskie[m^3]	23,2	24,4	23,9	26,7	23,9	21,3	21	17,8	25,1	25,6	28

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Dzięki rozbudowie sieci kanalizacyjnej w 2014 roku na terenie gminy Wolsztyn ścieki do kanalizacji sanitarnej odprowadzało 93,9% mieszkańców. Dostęp do kanalizacji sanitarnej na terenie miasta posiada 98,3% mieszkańców, a na obszarze wiejskim 90,3% mieszkańców. Udział procentowy korzystających z sieci kanalizacyjnej na terenie gminy Wolsztyn jest bardzo korzystny, ponieważ na terenie Polski dostęp do kanalizacji ma 68,7% populacji, a w powiecie wolsztyńskim 74%.

Tabela 23. Korzystający z instalacji kanalizacyjnej w % ogółu ludności w latach 2005 – 2015

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ogółem	61,7	64,3	64,8	64,9	65,4	65	67,1	68,6	69,2	93,9	x
miasto	96,3	96,1	97,5	98,5	98,6	97,5	97,8	98,3	98,3	98,3	x

obszar wiejski	31,6	36,8	36,9	36,9	38,1	37,9	41,7	44,3	45,7	90,3	x

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

94,6% mieszkańców gminy korzysta z sieci wodociągowej, a więc w porównaniu do udziału procentowego osób korzystających z sieci wodociągowej na terenie Polski, województwa wielkopolskiego i powiatu wolsztyńskiego, udział ten na terenie gminy Wolsztyn jest korzystny. Na terenie Polski dostęp do sieci wodociągowej ma 91,62% populacji, w województwie wielkopolskim 96,18%, a w powiecie wolsztyńskim 91,37%.

Tabela 24. Korzystający z instalacji wodociągowej w % ogółu ludności w latach 2005 – 2015

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ogółem	88,5	88,6	88,8	89,1	89,1	88,5	88,7	88,9	89	94,6	x
miasto	99,2	99,1	99,3	100	100,1	99	99,1	99,3	99,3	100	x
obszar wiejski	79,2	79,5	80	80,1	80,1	79,8	80,1	80,3	80,6	90,2	x

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Systemem elektroenergetycznym na terenie gminy Wolsztyn zarządza ENEA S.A. Rejon Dystrybucji Wolsztyn. Sieć zasilającą stanowią linie elektroenergetyczne 110kV. Wszystkie miejscowości na terenie Gminy są zelektryfikowane.

Eksploatacją sieci gazowej na terenie gminy Wolsztyn zajmują się: Dolnośląska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., Zakład w Zgorzelcu (eksploatacja gazociągów średniego i niskiego ciśnienia) oraz Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., Oddziały we Wrocławiu i w Poznaniu (eksploatacja gazociągów wysokiego ciśnienia).
Na terenie gminy Wolsztyn gaz ziemny dostarczany jest z kopalni gazu „Grodzisk" przez gazociąg wysokiego ciśnienia, a w dalszej kolejności przez sieć rozdzielczą średniego i niskiego ciśnienia o średnicy ø50 – ø350 do odbiorców.
Analizując dane GUS w roku 2014 długość czynnej sieci gazowej na terenie gminy wyniosła 170,833km, a odsetek mieszkańców korzystających z sieci gazowej na terenie gminy wyniósł 75,28%. Tak wysoki wskaźnik wyraźnie wyróżnia gminę Wolsztyn na tle kraju (52,16%), województwa (47,36%), a także powiatu (56,28%).
Głównymi obiektami ciepłownictwa na terenie miasta są: kotłownia osiedlowa (zarządzana przez Energetykę Cieplną Opolszczyzny ECO) o mocy około 9 MW oraz obiekty lokalne (należące do Zakładu Przetwórstwa Mleka „Mlecz" – o mocy 20 MW) i kotłownia Zakładów Produkcji Betonów „Prefabet" w Powodowie.

Obecnie gmina Wolsztyn nie prowadzi we własnym zakresie gospodarki odpadami. Zadania zostały przejęte i są prowadzone przez Związek Międzygminny „Obra". Zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla województwa wielkopolskiego na lata 2012 - 2017" (sierpień 2012, opracowanie: ARCADIS Sp. z o. o. Zespół Studiów i Analiz Środowiskowych w Katowicach), obszar gminy Wolsztyn zaliczono do IV regionu gospodarowania odpadami. Instalacją do przetwarzania odpadów komunalnych będzie dla tego regionu Centrum Zagospodarowania Odpadów SELEKT Sp. z o.o., Piotrowo Pierwsze 26/27, 64-020 Czempiń. Składowane są tam również odpady z gminy Wolsztyn.
Obecnie funkcjonuje jeszcze składowisko odpadów w Powodowie (III kwatera o powierzchni 3,10ha). Składowane są tu odpady zebrane z terenu gminy, które nie stanowią odpadów komunalnych. Odpady te będą składowane do czasu zapełnienia ostatniej kwatery.

Przez teren gminy Wolsztyn przebiegają następujące drogi: droga krajowa nr 32, drogi wojewódzkie)nr 303, nr 305, nr 314 i nr 315), drogi powiatowe (28 odcinków), drogi gminne (113) oraz drogi rowerowe, ciągi pieszo-jezdne lub ciągi pieszo-rowerowe (7).
Przez teren gminy przebiegają linie kolejowe: Leszno – Wolsztyn – Zbąszynek oraz Wolsztyn – Poznań.

4. ANALIZY GOSPODARCZE

Dochody budżetu gminy w ciągu badanego okresu wzrosły o 64,77%. Wzrost w poszczególnych latach był równomierny. Dochód na 1 mieszkańca w gminie Wolsztyn w roku 2014 wyniósł 2824,54zł i był niższy niż średnia dochodu na 1 mieszkańca w powiecie wolsztyńskim (3 078,36zł).

Tabela 25. Dochody budżetu gminy w latach 2005 – 2014

rok	2005	2006	2007	2008	2009
dochód	52130104	54752150	61859884	74910667	67897740
dochód na 1 mieszkańca	1788,708	1874,047	2112,124	2548,329	2293,61
rok	2010	2011	2012	2013	2014
dochód	68976943	76051969	78628798	83088255	85897336
dochód na 1 mieszkańca	2287,565	2509,635	2590,905	2736,136	2824,548

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wzrost wpływów do budżetu gminy spowodował zwiększenie możliwości inwestycyjnych, a co za tym idzie wzrost wydatków. Wydatki na 1 mieszkańca w gminie Wolsztyn w 2014r. wyniosły 3043,54zł i były niższe niż wydatki na 1 mieszkańca w gminie Przemęt (3754,78zł), ale wyższe niż wydatki na 1 mieszkańca w gminie Siedlec (2702,09zł).

Tabela 26. Wydatki budżetu gminy w latach 2004 – 2014

rok	2005	2006	2007	2008	2009
wydatki	51328977	53789096	67203692	70715113	71397407
wydatki na 1 mieszkańca	1761,219	1841,084	2294,581	2405,603	2411,83
rok	2010	2011	2012	2013	2014
wydatki	77748787	76289349	78104025	78395954	92557001
wydatki na 1 mieszkańca	2578,476	2517,468	2573,614	2581,617	3043,537

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W latach 2007, 2009, 2010, 2011 i 2014 saldo budżetu gminy było ujemne. Analizując okres od 2005 – 2014 saldo budżetu gminy było ujemne i wyniosło 13 335 555,5zł.

Tabela 27. Saldo budżetu gminy w latach 2005 – 2014

rok	2005	2006	2007	2008	2009
saldo	801127	963054,4	-5343808	4195554	-3499668
rok	2010	2011	2012	2013	2014
saldo	-8771844	-237380	524773,1	4692301	-6659665

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Całkowite zadłużenie gminy na koniec 2015 roku wyniosło 21 659 580,00zł., co stanowi 24,29% wykonanych dochodów (Protokół Nr 14/16 Komisji Rewizyjnej w Wolsztynie z dnia 9 maja 2016r.). Całkowity dochód w roku 2015 wyniósł 89 164 925,52zł.

Tabela 30 przedstawia liczbę zarejestrowanych bezrobotnych. Największą liczbę bezrobotnych zarejestrowano w 2005r. (1324 osoby), natomiast najniższą w 2007r. (474 osoby). W grudniu 2015r. w Urzędzie Pracy zarejestrowanych było 595 osób.

Tabela 28. Bezrobocie rejestrowane gminy w latach 2005 – 2015

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ogółem	1324	880	474	614	1012	915	897	988	839	700	595

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Stopa bezrobocia obliczona została jako stosunek liczby zarejestrowanych osób bezrobotnych do liczby osób w wieku produkcyjnym. W 2007r. wskaźnik ten był niski i wynosił 2,52. W latach 2005 – 2015 wskaźnik ten oscylował pomiędzy 2,52% a 7,10%.

Tabela 29. Stopa bezrobocia rejestrowanego w latach w latach 2005 – 2015

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Stopa bezrobocia [%]	7,10	4,70	2,52	3,25	5,33	4,71	4,64	5,14	4,39	3,67	3,14

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Na terenie gminy Wolsztyn (stan na 31.12.2015r.) zarejestrowanych było 3793 podmiotów gospodarczych. Zdecydowanie największą grupę podmiotów (25,55%) stanowiły podmioty zakwalifikowane do sekcji G – Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle. Liczne są też podmioty zakwalifikowane do sekcji F – Budownictwo (13,02%) oraz sekcji A – Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo (11,31%).

Tabela 30. Liczba zarejestrowanych działalności na terenie gminy Wolsztyn w 2015r.

Sekcja PKD	Liczba podmiotów	Udział procentowy [%]

Sekcja A – Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	429	11,31
Sekcja B – Górnictwo i wydobywanie	3	0,08
Sekcja C – Przetwórstwo przemysłowe	347	9,15
Sekcja D – Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	2	0,05
Sekcja E – Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	6	0,16
Sekcja F – Budownictwo	494	13,02
Sekcja G – Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	969	25,55
Sekcja H – Transport i gospodarka magazynowa	200	5,27
Sekcja I – Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	99	2,61
Sekcja J – Informacja i komunikacja	65	1,71
Sekcja K – Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	63	1,66
Sekcja L – Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	115	3,03
Sekcja M – Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	273	7,20
Sekcja N – Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	84	2,21
Sekcja O – Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	21	0,55
Sekcja P – Edukacja	134	3,53
Sekcja Q – Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	182	4,80
Sekcja R – Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	73	1,92
Sekcja S – Pozostała działalność usługowa	234	6,17
Sekcja T – Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na		
Sekcja U – Organizacje i zespoły eksterytorialne		
Suma	3793	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

5. PROGNOZY DEMOGRAFICZNE, W TYM UWZGLĘDNIAJĄCE, MIGRACJE W RAMACH MIEJSKICH OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH OŚRODKA WOJEWÓDZKIEGO

Prognozę demograficzną dla gminy Wolsztyn oparto na Prognozie ludności na lata 2014 – 2050 dla Województwa Wielkopolskiego oraz powiatu wolsztyńskiego. Gmina Wolsztyn jest gminą miejsko-wiejską, w związku z czym analizowano osobno ludność miejską oraz

ludność zamieszkującą obszary wiejskie. Na terenie gminy zlokalizowane jest jedno miasto będące siedzibą gminy – Wolsztyn. Najbliższy ośrodek wojewódzki zlokalizowany jest w odległości około 90km dlatego nie rozpatrywano zagadnienia migracji miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.
Prognozę demograficzną przeprowadzono dla okresów 5 letnich.
Założenia do sporządzenia prognozy demograficznej podano w poniższej tabeli. Dotyczą one wieku emerytalnego zgodnie z obowiązującymi dotychczas przepisami oraz podziału na poszczególne grupy wiekowe. Wiadomo natomiast, że przepisy te uległy zmianie, jednak w chwili opracowania analiz nowe dane GUS nie były dostępne.

Rok	Wiek emerytalny	
	Mężczyźni	**Kobiety**
2015	65,75	60,75
2020	67	62
2025	67	63,25
2030	67	64,5
2035	67	65,75
2040	67	67
2045	67	67
2050	67	67

Wiek	**Przedział wiekowy**
przedprodukcyjny	0 do 17 lat
produkcyjny	18 lat do wieku emerytalnego
mobilny	od 18 do 44 lat
niemobilny	od 45 lat do wieku emerytalnego
poprodukcyjny	powyżej wieku emerytalnego

Tabela 31. Prognoza zmiany liczby ludności do roku 2050

Rok	Wiek	Liczba ludności			Struktury pionowe	
		Ogółem [os.]	miasto [os.]	wieś [os.]	miasto [%]	wieś [%]
2015	Ogółem	30400	13359	17041	100,0	100,0
	przedprodukcyjny	6079	2347	3732	17,6	21,9
	produkcyjny	18955	8145	10810	61,0	63,4
	poprodukcyjny	5366	2867	2499	21,5	14,7
2020	Ogółem	30665	16280	14385	100,0	100,0
	przedprodukcyjny	5975	2832	3142	19,7	23,7
	produkcyjny	18888	9845	9043	62,8	63,3
	poprodukcyjny	5803	3603	2200	17,5	13,0
2025	Ogółem	30798	15826	14972	100,0	100,0
	przedprodukcyjny	5922	2720	3202	19,1	22,7
	produkcyjny	18548	9302	9245	61,7	63,3
	poprodukcyjny	6329	3804	2524	19,2	14,0
2030	Ogółem	30748	15341	15407	100,0	100,0
	przedprodukcyjny	5608	2495	3113	17,6	20,7
	produkcyjny	18558	9023	9535	62,3	65,0
	poprodukcyjny	6582	3822	2759	20,1	14,3
2035	Ogółem	30547	14825	15722	100,0	100,0
	przedprodukcyjny	5346	2311	3034	16,8	19,7
	produkcyjny	18594	8811	9783	62,7	65,9
	poprodukcyjny	6607	3702	2905	20,5	14,4
2040	Ogółem	30263	14299	15963	100,0	100,0

	przedprodukcyjny	5135	2164	2971	16,3	19,2
	produkcyjny	18389	8494	9895	62,3	65,5
	poprodukcyjny	6739	3641	3097	21,4	15,2
2045	Ogółem	29938	13788	16150	100,0	100,0
	przedprodukcyjny	5017	2057	2960	16,3	19,3
	produkcyjny	17689	7968	9721	59,6	62,8
	poprodukcyjny	7232	3763	3470	24,1	18,0
2050	Ogółem	29589	13166	16422	100,0	100,0
	przedprodukcyjny	4971	1970	3002	16,5	19,4
	produkcyjny	16632	7200	9432	56,2	59,5
	poprodukcyjny	7985	3996	3989	27,3	21,1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Prognozy ludności na lata 2014 – 2050 dla Województwa Wielkopolskiego oraz powiatu wolsztyńskiego

Z danych GUS wynika, iż populacja gminy w prognozowanym okresie początkowo będzie nieznacznie wzrastać (do roku 2025), a od roku 2030 wykaże tendencję spadkową. Największy przyrost ludności prognozuje się w roku 2025 – wzrost wyniesie 1,31%; w roku 2030 wzrost wyniesie 1,14%; w roku 2035 wzrost wyniesie 0,48%. W kolejnych okresach 5 letnich prognozuje się ujemny przyrost naturalny.
Do 2050 stopniowo będzie zmieniała się struktura zaludnienia dotycząca obszarów miejskich i wiejskich gminy Wolsztyn. Wzrastać będzie liczba ludności na obszarach wiejskich, ze spadkiem populacji miasta Wolsztyna. Prognozuje się, iż liczba ludności na obszarach wiejskich przekroczy 50% ogólnej liczby ludności gminy Wolsztyn około 2030r.
Wynika to z faktu, iż znaczna podaż gruntów pod zabudowę mieszkaniową zlokalizowana jest na obszarach wiejskich. Niebagatelne znaczenie mają również ceny gruntów: tym niższe, im położone w dalszym oddaleniu od miasta.
W latach 2015 – 2050 znacznej zmianie ulegnie struktura wiekowa ludności gminy Wolsztyn. Zgodnie z tendencjami panującymi w Polsce jak i w powiecie wolsztyńskim, obserwowane będzie starzenie się społeczeństwa. Gmina Wolsztyn znajdzie się w III fazie rozwoju demograficznego, która charakteryzować się będzie spadkiem liczby urodzeń z jednoczesnym spadkiem śmiertelności. W 2015r. ludność w wieku przedprodukcyjnym gminy stanowi 20% populacji, ludność w wieku produkcyjnym 62,35%, a poprodukcyjnym 17,65%. W 2050r. w wieku przedprodukcyjnym będzie 16,8% społeczeństwa, 56,21% osób będzie w wieku produkcyjnym, a w wieku poprodukcyjnym – 26,99% osób.
Ponownie podkreśla się, że powyższe wnioski bazują na aktualnych danych GUS nieuwzględniających ostatnio wprowadzonych zmian w polityce demograficznej. Sytuacja będzie monitorowana, a dane - stosownie do sytuacji – będą aktualizowane przy kolejnych zmianach Studium.

6. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCEJ REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Zadania własne gminy określa art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 446). Realizacja zadań własnych gminy związanych z budową infrastruktury technicznej odbywać się będzie w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 29 stycznia 2004r. – Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 2164, z późn. zm.).
Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez wydatki z budżetu gminy współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach dotacji

unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych.
Ponadto dopuszcza się udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP", a także właścicieli nieruchomości.
Na podstawie analiz i prognoz demograficznych stwierdzono, iż zlokalizowana na obszarze gminy infrastruktura społeczna jest wystarczająca dla ogólnej liczby mieszkańców. W przypadku zaistnienia potrzeb powstania nowych lub rozbudowy istniejących obiektów związanych z infrastrukturą społeczną przewiduje się taką możliwość, która każdorazowo zostanie przewidziana w planie finansowym na kolejne lata.

7. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778, z późn. zm.) przewidują sporządzenie bilansu terenów, w których powierzchnię terenów wyraża się powierzchnią użytkową zabudowy liczoną w obszarach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych jednostek osadniczych oraz na terenach objętych miejscowymi planami, położonych poza zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi. Jest to zatem bilans o wysokim stopniu uogólnienia.

Porównując te dane do danych demograficznych można stwierdzić, czy występuje niedostatek terenów, czy – ich nadmiar w stosunku do potrzeb wynikających z prognoz demograficznych. Wobec niepewności w zakresie sytuacji demograficznej i w poziomie wzrostu jakości życia, w bilansie terenów posłużono się metodą badawczą nie odnoszącą się wprost i wyłącznie do prognozowanej liczby mieszkańców. Metoda ta bardziej wykorzystywała tendencje w zakresie dążeń ludności do poprawy warunków życia wyrażonych między innymi zwiększeniem wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkań na mieszkańca gminy niż tylko prognozowaną (na nieaktualnych założeniach) liczbę ludności. Analizy przeprowadzono zatem na podstawie danych GUS, przy dodatkowych założeniach uwzględniających zmiany w polityce w zakresie demografii, zatrudnienia i gospodarki, które w sposób zasadniczy mogą wpłynąć na wynik przeprowadzonych analiz, w tym na zapotrzebowanie terenów. Tych tendencji, z przyczyn obiektywnych, prognozy GUS nie przewidziały, ze względu na terminy zbierania danych, to jest - zbieranie danych w okresie przed wejściem w życie nowych przepisów i programów. Z nowych programów uwzględnić należało rządowe programy: 500+ oraz Mieszkanie+, a także powrót do dotychczasowego wieku emerytalnego, zwiększenie wynagrodzeń w gospodarce, w tym zwiększenie minimalnej płacy i minimalnej stawki godzinowej. Na podstawie powyższych przesłanek przyjęto założenie, że:

nie tylko liczba ludności nie ulegnie obniżeniu, ale może nastąpić jej wzrost;

zwiększy się zapotrzebowanie na powierzchnię mieszkalną, w tym wzrośnie normatywny wskaźnik powierzchni mieszkalnej na osobę.

Powyższe założenia są potwierdzone danymi i wnioskami z przeprowadzonych wyżej analiz dotyczących lat 2004-2015, a w tym:

przyrost naturalny na terenie gminy był wyższy niż wskaźnik dla całego kraju;

przyrost rzeczywisty był dodatni;

średnia liczba ludności przypadająca na 1km^2 w 2015r. wyniosła 122os./1km^2; wskaźnik ten jest znacznie wyższy od wskaźnika w powiecie wolsztyńskim;

w pełni zaspokojone są potrzeby miejsc w przedszkolach i szkołach; stan dzieci na oddział w szkołach nie przekracza 20 dzieci/oddz.;

w grudniu 2015r. w Urzędzie Pracy zarejestrowanych było 595 osób; wskaźnik bezrobocia jest stosunkowo niski – oscylował pomiędzy 2,52% a 7,10%;

obserwowany jest stały wzrost powierzchni użytkowej mieszkań: w latach 2004 – 2014 powierzchnia użytkowa wzrosła o 112489m^2, co stanowi wzrost o 16,55%; średniorocznie na terenie gminy powstawało około 731138,82m^2 nowej powierzchni użytkowej;

nastąpił wzrost powierzchni użytkowej przypadającej na jednego mieszkańca o 2,64m^2;
wzrastać będzie liczba ludności na obszarach wiejskich, ze spadkiem populacji miasta Wolsztyna;
odsetek mieszkańców korzystających z sieci gazowej na terenie gminy wyniósł 75,28%; tak wysoki wskaźnik wyraźnie wyróżnia gminę Wolsztyn na tle kraju (52,16%), województwa (47,36%), a także powiatu (56,28%);
94,6% mieszkańców gminy korzysta z sieci wodociągowej – jest to wskaźnik wyższy niż w powiecie wolsztyńskim, województwie wielkopolskim i Polsce;
ścieki do kanalizacji sanitarnej odprowadza 93,9% mieszkańców; dostęp do kanalizacji sanitarnej na terenie miasta posiada 98,3% mieszkańców, a na obszarze wiejskim 90,3% mieszkańców – jest to wskaźnik wyższy niż w powiecie wolsztyńskim, województwie wielkopolskim i Polsce;
cała gmina jest zelektryfikowana.
W niniejszym bilansie terenów uwzględniono wyżej wymienione czynniki, nowe okoliczności programowe, zmiany przepisów, a także przyjęto następujące zasady sporządzania bilansu:
- na terenach wiejskich do powierzchni liczonych w obszarach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych nie wliczano powierzchni wynikających z miejscowych planów; powierzchnie te zostały ujęte w tabeli dotyczącej powierzchni wynikających z miejscowych planów;
- w obszarze miejskim wszystkie powierzchnie, w tym wynikające z miejscowych planów zostały zawarte w powierzchni zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
- do zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej Wolsztyna włączono tereny zabudowane Komorowa, które samo nie posiada zwartej struktury, natomiast bezpośrednio przylega do obszaru struktury przestrzennej Wolsztyna stanowiąc z nią całość;
- przedstawiono strukturę gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie gminy Wolsztyn oraz powierzchnię terenów przeznaczonych w Studium na cele zabudowy w odniesieniu do poszczególnych rodzajów zabudowy; te dane podano jedynie poglądowo, ponieważ z przepisów dotyczących zasad sporządzania bilansu terenów i potrzeb w tym zakresie nie wskazano, iż mają być w bilansie uwzględnione (nie mają wpływu na wyliczenie zapotrzebowania terenów);
- powierzchnie klasoużytków oraz powierzchnie wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy podano w hektarach z uwagi na to, że nie stanowią elementu bilansu terenów;
- w analizach uwzględniono wyraźnie rysującą się na tle innych miast Wielkopolski specyfikę Wolsztyna: jest to miasto intensywnie rozwijające się nie tylko obecnie, ale również w latach wcześniejszych, kiedy procesy rozwojowe miast następowały w spowolnionym tempie; obserwuje się też znaczny udział w ogólnej liczbie mieszkańców osób o ponad przeciętnym poziomie życia.

Tabela 32. Struktura gruntów zabudowanych i zurbanizowanych

Kierunek użytkowania	Gmina Wolsztyn [ha]	Udział w pow. ogólnej gruntów [%]	Miasto [ha]	Udział w pow. ogólnej gruntów [%]	Obszary wiejskie [ha]	Udział w pow. ogólnej gruntów [%]
powierzchnia ogółem	1481	100	361	100	1120	100
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny mieszkaniowe	294	19,85	119	32,96	175	15,63

grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny przemysłowe	119	8,04	53	14,68	66	5,89
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny inne zabudowane	130	8,78	54	14,96	76	6,79
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny zurbanizowane niezabudowane	40	2,70	14	3,88	26	2,32
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny rekreacji i wypoczynku	151	10,20	40	11,08	111	9,91
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny komunikacyjne - drogi	654	44,16	68	18,84	586	52,32
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny komunikacyjne - kolejowe	88	5,94	12	3,32	76	6,79
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny komunikacyjne - inne	1	0,07	1	0,28	0	0,00
grunty zabudowane i zurbanizowane - użytki kopalne	4	0,27	0	0,00	4	0,36

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych powierzchni klasoużytków w obrębach

Całkowita powierzchnia gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie gminy Wolsztyn wynosi 1481ha, co stanowi około 5,92% powierzchni gminy.

W tabeli 33 wyróżniono najważniejsze kierunki rozwojowe dla obszarów gminy, określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn wraz z ich udziałem w całkowitej powierzchni gruntów. Na terenie gminy Wolsztyn (z wyłączeniem miasta Wolsztyna), na cele terenów mieszkaniowych (m. in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami oraz zabudowy letniskowej) przeznaczono około 3,78% powierzchni gminy, na cele działalności gospodarczej (tereny przemysłowe) – 1,61% powierzchni gminy, a na cele usług – 1,45% powierzchni gminy. Około 1,24% powierzchni gminy zajmują tereny wyznaczone na cele rolniczej działalności gospodarczej (m. in. tereny rolniczej działalności gospodarczej, magazynowanie, produkcja zwierzęca). Natomiast na terenie miasta Wolsztyna na cele terenów mieszkaniowych (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami) przeznaczono około 0,96% powierzchni gminy, a na cele działalności gospodarczej (tereny usługowe i przemysłowe) – 0,57% powierzchni gminy. Pozostałe tereny (m. in. tereny cmentarzy, tereny zieleni, teren oczyszczalni ścieków, ogrody działkowe, drogi i place, parkingi) – zajmują około 0,38% powierzchni gminy.

Tabela 33. Powierzchnia wybranych kierunków zagospodarowania przestrzennego

Kierunek	Oznaczenie	Powierzchnia [m^2]	Udział w ogólnej powierzchni gminy [%]
GMINA WOLSZTYN (z wyłączeniem miasta Wolsztyna)			
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej	kolor jasnobrązowy oraz kolor jasnobrązowy i szraf	7746000	3,10
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej	czerwona ramka MN/U, kolor jasnobrązowy MN/U, jasnobrązowy szraf MN/U	353400	0,14
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej	kolor jasnobrązowy i szraf MN/MW,U	424000	0,17
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej	kolor jasnobrązowy z czerwoną ramką MN/UR	3200	0,001
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami	kolor ciemnobrązowy	51900	0,02
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rolniczej działalności gospodarczej związanej z wyspecjalizowaną produkcją roślinną	kolor żółty MN/RO	18000	0,007
	ogółem	8596500	3,44
tereny zabudowy letniskowej	kolor żółty z żółtym szrafem ML	770000	0,30
tereny zabudowy letniskowej lub mieszkaniowej o min. pow. działki dla zabudowy mieszkalnej 1500m^2	kolor żółty z żółtym szrafem ML/MN	79800	0,031
	ogółem	849800	0,34
tereny zabudowy przemysłowej	kolor fioletowy P, jasnofiletowy szraf	1409400	0,56
tereny zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej	kolor jasnofioletowy ze szrafem P/U/M	10000	0,004
tereny zabudowy baz, składów	kolor jasnofioletowy BS	299400	0,12
tereny zabudowy przemysłowej oraz baz, składów	kolor jasnofioletowy P/BS	909550	0,36
tereny zabudowy przemysłowej, baz, składów i infrastruktury technicznej oraz usług, w tym usług związanych z gospodarką odpadami	kolor fioletowy ze szrafem P/U	245100	0,098
tereny zabudowy przemysłowej, baz, składów oraz zabudowy usługowej	jasnofioletowy szraf P/BS/U	1153900	0,46
	ogółem	4027350	1,61
tereny zabudowy usługowej – oświaty	kolor czerwony UO	99372	0,040

tereny zabudowy usługowej – handlu tereny zabudowy usługowej – handlu, rzemiosła i gastronomii	kolor czerwony UH kolor czerwony UH,UR,UG	9112	0,004
tereny zabudowy usługowej	kolor czerwony U, kolor czerwony	515300	0,21
tereny zabudowy usługowej – kultury	kolor czerwony UK	39650	0,01
tereny zabudowy usługowej – handlu i gastronomii	kolor czerwony UH/UG	700	0,0
tereny usług sportu z zielenią urządzoną	kolor zielony z czerwonym szrafem US	185900	0,07
tereny turystyki i rekreacji oraz usług sportu z zielenią urządzoną	kolor zielony z grubym czerwonym szrafem UT/ML	292100	0,12
tereny zabudowy usługowej – kultury i handlu	kolor czerwony UK/UH	6500	0,002
tereny zabudowy usługowej – rzemiosła, tereny zabudowy usługowej – rzemiosła i zabudowy mieszkaniowej	kolor czerwony UR kolor czerwony UR/M	37000	0,015
tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej	czerwony szraf U/MN	1179300	0,47
tereny zabudowy usługowej – inne oraz handlu, tereny zabudowy usługowej – inne	kolor czerwony UI/UH kolor czerwony UI	42350	0,017
tereny turystyki i rekreacji oraz usług sportu z zielenią urządzoną	kolor zielony z grubym czerwonym szrafem UT/US	704400	0,28
tereny turystyki i rekreacji z zielenią urządzoną	kolor zielony z grubym czerwonym szrafem UT	403400	0,16
tereny zabudowy usługowej, przemysłowej oraz baz, składów	kolor czerwony i szraf U/P/BS	109000	0,04
tereny zabudowy usługowej – gastronomii	kolor czerwony UG	1200	0,0
tereny zabudowy usługowej – zdrowia	kolor czerwony UZ	3380	0,001
	ogółem	3628664	1,45
tereny rolniczej działalności gospodarczej, magazynowanie, produkcja zwierzęca	kolor żółty z jasnofioletową ramką RPO	768300	0,30
tereny rolniczej działalności gospodarczej, magazynowanie, produkcja zwierzęca tereny rolniczej działalności gospodarczej związanej z wyspecjalizowaną produkcją roślinną z dopuszczeniem mieszkalnictwa tereny rolniczej działalności gospodarczej związanej z wyspecjalizowaną produkcją roślinną oraz tereny zabudowy przemysłowej	kolor żółty z jasnofioletową ramką RPO kolor żółty z fioletową ramką RO/M kolor żółty z fioletową ramką RO/P	2344100	0,94
	ogółem	3112400	1,24
infrastruktura techniczna – ciepłownia	kolor ciemnofioletowy	1400	0,0006

	G		
tereny cmentarzy	kolor zielony ZC	136600	0,055
tereny ogrodów działkowych	kolor zielony ZD	131300	0,052
tereny obsługi komunikacji kołowej	kolor ciemnofioletowy KS	23600	0,009
tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków	kolor ciemnofioletowy NO kolor ciemnofioletowy NU	234100	0,09
tereny infrastruktury technicznej	jasnofioletowy szraf IT	462800	0,18
tereny infrastruktury technicznej – ujęcie wody	kolor ciemnofioletowy W	13600	0,005
	ogółem	1003400	0,40
tereny eksploatacji powierzchniowej tereny eksploatacji powierzchniowej kruszywa	kolor jasnożółty z fioletową linią przerywaną PE kolor szary PE	254800	0,1
	ogółem	254800	0,1
MIASTO WOLSZTYN			
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej tereny zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącym usługami	kolor jasnobrązowy kolor ciemnobrązowy	2390000	0,96
tereny zabudowy usługowej (usługi handlu, oświaty, administracji, zdrowia, kultury, inne, usług sportu z zielenią urządzoną,) tereny zabudowy przemysłowej, baz składów	kolor czerwony (kolor ciemnoczerwony UH, UO, UA, UZ, UK, UI, kolor zielony z czerwonym szrafem) kolor jasnofioletowy P/BS, kolor jasnofioletowy ze szrafem P/BS	1434000	0,57
tereny pozostałe (m. in. tereny cmentarzy, tereny zieleni, teren oczyszczalni ścieków, ogrody działkowe, drogi i place, parkingi)	kolor zielony ZC, kolor zielony ZP, kolor fioletowy NO, kolor zielony ZD, kolor czarny i szary, kolor ciemnofioletowy KS	956000	0,38

Źródło: opracowanie własne

A. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Zabudowa mieszkaniowa

Na terenie gminy Wolsztyn nowa zabudowa mieszkaniowa rozwija się w znacznym stopniu w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej z usługami. W niewielkiej części jest to również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
Na podstawie przyrostu powierzchni mieszkaniowej w minionym dziesięcioleciu oszacowano zapotrzebowanie w roku 2050.
Wprawdzie według danych GUS przyrost ludności do roku 2050 jest ujemny, to jednak, jak wykazano wyżej w przyjętych założeniach, wzrost ludności może nastąpić, a z pewnością wystąpi zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Zadaniem niniejszej analizy jest oszacowanie wielkości tego zapotrzebowania.

Przyrost substancji mieszkaniowej w dziesięcioleciu wyniósł:
792037m^{2}pum w roku 2014 - 679548m^{2}pum w roku 20014 = 112489m^{2}pum
Do roku 2050 miną 3,2 dziesięciolecia, a więc:
3,2 x 112489m^{2}pum = 359964,8m^{2}pum, czyli po zaokrągleniu - 359965m^{2}pum.
Nie skorzystano w tym wypadku z możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% z uwagi na określoną nieprzewidywalność zdarzeń. Dopuszcza się możliwość nawet zmniejszenia tego zapotrzebowania w przypadku dezaktualizacji poczynionych założeń o 30%, czyli do wartości 251976m^{2}pum.
Na podstawie występujących trendów, a także znacznego udziału indywidualnego budownictwa jednorodzinnego, można założyć, iż powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 mieszkańca będzie wzrastać. W minionym dziesięcioleciu wzrosła o 2,64m2/os. Szacuje się, iż w roku 2050, przy powyższych założeniach przyrostu substancji mieszkaniowej, wskaźnik powierzchni mieszkaniowej wzrośnie przynajmniej o 12,2m^2/osobę, czyli osiągnie wartość (przy obecnym 26m2/os.) – 38,2m^2/os.

Zabudowa przemysłowo-gospodarcza
Uwzględniając aspekty demograficzne, gospodarcze, lokalizacyjne oraz połączenia komunikacyjne przewiduje się wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową działalności gospodarczej obejmującą zarówno usługi komercyjne jak i działalność produkcyjną, magazynową i logistyczną. Obecnie na cele działalności przemysłowej, magazynowej i składowej oraz gospodarki odpadami wskazano tereny o powierzchni około 382 ha. Są to tereny położone w Wolsztynie wzdłuż ulicy Przemysłowej, w Niałku Wielkim oraz w Powodowie. Tereny są w większości zainwestowane, przeważnie – bardzo intensywnie. Pewne rezerwy terenowe występują w Powodowie (około 16ha) oraz wzdłuż małej obwodnicy Wolsztyna, drogi Wolsztyn-Komorowo (około 60ha z tym, że w tym są tereny infrastruktury technicznej IT). Oszacowano, że zapotrzebowanie na tego rodzaju zabudowę wynikać będzie głównie z potrzeby rozbudowy istniejących zakładów przemysłowych i magazynowo-składowych na nowych terenach w przypadku braku rezerw terenowych na obecnym miejscu, dyslokacji zakładów przemysłowych działających na terenach miejskich, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, potrzeby przygotowania bogatej oferty terenowej dla inwestorów, zgodnie z polityką władz Gminy Wolsztyn.
Powierzchnia użytkowa obiektów może wynosić obecnie, przy założeniu 50% zabudowy i jednej kondygnacji – 1910000m^{2}pu. Przewiduje się, że rozgęszczenia wymaga około 40% obecnie działających zakładów (tereny przy ul. Przemysłowej oraz na terenach po byłej oczyszczalni ścieków), czyli 764000m^{2}pu. Dyslokacji – tereny w Wolsztynie położone wśród zabudowy mieszkaniowej – nie ma ich wiele – szacuje się ich powierzchnię na 5000m^{2}pu. Zapotrzebowanie wyłącznie z powodów podanych wyżej wyniesie 769000m^{2}pu (50% obecnych powierzchni plus dyslokacja). Nowa oferta terenowa powinna zapewnić tereny rozwoju gospodarczego gwarantujące tę powierzchnię oraz tereny ofertowe.

B. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej.

Niektóre z obszarów wiejskich na terenie gminy Wolsztyn charakteryzują się dużym rozproszeniem zabudowy (miejscowości: Adamowo, Nowe Tłoki), względnie

niewykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną. Część terenów na cele zabudowy powstaje w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy w miejscach położonych poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną jednostek osadniczych. Analizując zabudowę poszczególnych wsi na obszarze gminy wskazano 12 jednostek osadniczych, w których możliwe jest wyznaczenie obszarów o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumianej jako wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami oraz obiektami infrastruktury technicznej, zamieszkany przez ludzi. Jedenaście obszarów stanowią tereny wiejskie, a jeden obszar jest obszarem miejskim, przy czym obszar Komorowa połączono z miastem Wolsztynem ze względu na fakt, iż dopiero w takim połączeniu można mówić o strukturze funkcjonalno-przestrzennej Komorowa. Wyłącznie w granicach sołectwa Komorowo nie wykształciła się dotychczas wyrazista struktura przestrzenna.
Pozostałe jednostki osadnicze nie posiadają wyodrębnionej struktury funkcjonalno-przestrzennej, a zabudowa jest chaotyczna, rozrzucona, nie jest wyposażona w niezbędne usługi.

W Tabeli 34a przedstawiono szacunkową powierzchnię użytkową, która może powstać na terenach wolnych od zabudowy w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych wytypowanych jednostek osadniczych.

W tabeli 34b przedstawiono wolne tereny w pozostałych wsiach, nie posiadających zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Powierzchnię tych terenów podano jedynie poglądowo, aby można je wykorzystać po ewentualnym wykształceniu się struktur przestrzennych w tym jednostkach. Jednak powierzchnie tych terenów nie będą uwzględnione z bilansie terenów, bo przepisy jednoznacznie wskazują, jakie elementy należy uwzględnić w bilansie – tylko tereny w ramach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych oraz tereny objęte miejscowymi planami położone poza tymi strukturami.

Tabela 34a. Szacunkowa chłonność terenów położonych na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno przestrzennej z podziałem na funkcje

lp.	liczba obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej	szacunkowa ogólna chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej [m^2]	szacunkowa powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej wyrażona w powierzchni użytkowej [m^2]	szacunkowa powierzchnia pod działalność gospodarczą wyrażona w powierzchni użytkowej [m^2]
1.	Chorzemin	6826	2560	4266
2.	Gościeszyn	3626	1360	2266
3.	Karpicko	14933	5600	9333
4.	Kębłowo	12160	4560	7600
5.	Niałek Wielki	33600	28800	4800
6.	Wolsztyn z Komorowem	76480 + 1493	28680 + 560	47800 + 933
7.	Obra	7933	6800	1133
8.	Powodowo	10240	3840	6400

9.	Stary Widzim	16213	6080	10133
10.	Tłoki	8106	3040	5066
11.	Wroniawy	18773	7040	11733
12.	Świętno	12800	4800	8000
łącznie		223183	103720	119463

Źródło: opracowanie własne

Tabela 34b. Szacunkowa chłonność terenów położonych na obszarach o niewykształconej strukturze funkcjonalno przestrzennej z podziałem na funkcje

lp.	liczba obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej	szacunkowa ogólna chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej [m^2]	szacunkowa powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej wyrażona w powierzchni użytkowej [m^2]	szacunkowa powierzchnia pod działalność gospodarczą wyrażona w powierzchni użytkowej [m^2]
1.	Adamowo	12373	4640	7733
2.	Barłożnia	2453	920	1533
3.	Nowa Dąbrowa	3626	1360	2266
4.	Nowa Obra	1920	720	1200
5.	Nowe Tłoki	11093	4160	6933
6.	Nowy Widzim	3626	1360	2266
7.	Rudno	3840	1440	2400
8.	Stara Dąbrowa	2986	1120	1866
9.	Stradyń	1280	480	800
10.	Wilcze	3733	1400	2333
11.	Błocko	2090	784	1306
łącznie		49020	18384	30636

Powyższe dane uzyskano dokonując indywidualnych obliczeń dla każdej jednostki osadniczej, poprzez wyznaczenie obszaru zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, przyjęcie wskaźników zabudowy i zagospodarowania przestrzennego dla wyznaczonych obszarów z uwzględnieniem terenów objętych miejscowymi planami. Karty poszczególnych jednostek osadniczych, w których dokonywano obliczeń znajdują się w archiwum wykonujących analizy.

C. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

Gmina Wolsztyn charakteryzuje się niewielkim pokryciem obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Około 0,92% gminy objęte jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (około 230ha), przy czym w większości są to plany dla obszarów wiejskich. Tak mały stosunkowo obszar pokryty planami wynika po pierwsze z wielkości gminy Wolsztyn, a następnie ze struktury użytków rolnych, w tym znaczącego obszaru łąk, pokrycia znacznej części gminy lasami oraz z występowaniem obszarów wód. Zazwyczaj grunty pozostające w użytkowaniu rolnym i leśnym nie obejmuje się planami, aczkolwiek nie jest to działanie prawidłowe, bo umożliwia niekontrolowane i nie planowe rozprzestrzenianie się zabudowy wskutek wydawania decyzji o warunkach zabudowy na terenach rolnych klas od IV - VI, które stanowią większość gruntów rolnych.

Na terenie gminy Wolsztyn obowiązuje 35 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Struktura podstawowych funkcji i szacunkowa powierzchnia wyznaczonych w miejscowych planach na cele zabudowy terenów przedstawiona została w tabelach 35 i 36.
Podstawowe funkcje obejmują zabudowę mieszkaniową i zabudowę na cele działalności gospodarczej.
Tereny zabudowy mieszkaniowej obejmują zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz wielorodzinną wraz z zabudową mieszkaniowo-usługową (podstawowe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej). Pod przeznaczeniem określanym jako działalność gospodarcza rozumie się tereny usługowe, handlowe i gastronomiczne, zabudowę rzemieślniczą, handel, przemysł, magazyny i składy.
Część terenów objętych miejscowymi planami dotyczy innych form zabudowy niż zabudowa mieszkaniowa i działalność gospodarcza, a zatem ich obszar nie jest uwzględniony w poniższym bilansie. Te tereny oznaczone zostały jako "tereny inne", a w ich skład wchodzą: tereny zabudowy letniskowej, tereny eksploatacji kruszywa, drogi i tereny infrastruktury technicznej (np.: parking, stacja przekaźnikowa telefonii komórkowej, ścieżka rowerowa).
Tereny objęte miejscowymi planami rozmieszczone są na obszarach wiejskich, głównie tych, które są przestrzennie powiązane z miastem Wolsztynem, przy czym nie zawsze sąsiadują bezpośrednio z terenami wyznaczonymi jako zwarta struktura funkcjonalno-przestrzenna.

Tabela 35. Struktura terenów objętych miejscowymi planami w odniesieniu do poszczególnych funkcji wyrażona w jednostkach powierzchni

liczba miejscowych planów	szacunkowa ogólna powierzchnia [m^2]	szacunkowa powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej [m^2]	szacunkowa powierzchnia terenów pod działalność gospodarczą [m^2]	szacunkowa powierzchnia terenów pod tereny rolne i działalność rolniczą i pod inne cele (zabudowa letniskowa, eksploatacja kruszywa, drogi, infrastruktura) [m^2]
35	2300000	800000	870000	630000

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 36. Struktura terenów objętych miejscowymi planami w odniesieniu do poszczególnych funkcji wyrażona w udziale procentowym

szacunkowa ogólna powierzchnia [%]	szacunkowa powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej [%]	szacunkowa powierzchnia pod działalność gospodarczą [%]	szacunkowa powierzchnia terenów tereny rolne i działalność rolniczą i pod inne cele (zabudowa letniskowa, eksploatacja kruszywa, drogi, infrastruktura) [%]
100	34,78	37,82	27,39

Źródło: Opracowanie własne

Na podstawie analizy stwierdzono, iż głównym przeznaczeniem miejscowych planów są: tereny działalności gospodarczej zajmujące 37,82% powierzchni objętej planami oraz mieszkalnictwo (które zajmuje 34,78% powierzchni objętej planami). Natomiast tereny przeznaczone pod inne cele zajmują 27,39% powierzchni objętej planami.

Do poniższych obliczeń chłonności terenów z 80ha terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo odjęto 30% na zieleń i drogi. Na cele zabudowy pozostało zatem około 60ha. Przy założeniu, że na tych terenach powstaną działki budowlane o powierzchni 1500m^2, a na każdej działce zostanie wybudowany dom o powierzchni użytkowej 120m^2, powstanie 440 działek budowlanych i 52800m^2 powierzchni użytkowej.

Do obliczeń chłonności terenów z 87ha terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą przyjęto 40% powierzchni wolnej do zagospodarowania (odjęto powierzchnię terenów zainwestowanych, a także tereny przeznaczone na zieleń i komunikację). Otrzymano wartość około 34,8ha. Przy założeniu, że na tych terenach powstaną działki budowlane o powierzchni 5000m^2, a na każdej działce zostanie wybudowany obiekt o powierzchni użytkowej 2500m^2, powstanie około 70 działek budowlanych i 175000m^2 powierzchni użytkowej.

W związku z powyższym, oszacowano, iż w planach miejscowych, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, istnieje możliwość zlokalizowania budynków o łącznej powierzchni użytkowej 227800m^2, z czego 52800m^2 stanowi powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej, a 175000m^2 powierzchnia użytkowa obiektów przeznaczonych na cele działalności gospodarczej.

Tabela 37. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami wyznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej

szacunkowa ogólna chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej [m^2]	szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej [m^2]	szacunkowa powierzchnia pod działalność gospodarczą [m^2]
192 800	52800	175000

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 38. Sumaryczne powierzchnie terenów wynikające z obszarów zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i miejscowych planów

szacunkowa ogólna chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej [m^2]	szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej [m^2]	szacunkowa powierzchnia pod działalność gospodarczą [m^2]
415983	156520	259463

Źródło: Opracowanie własne

Sumaryczna chłonność terenów mieszkaniowych wynosi 52800m^{2}pum (tereny objęte miejscowymi planami) + 103720m^{2}pum (tereny zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych) = 156520m^{2}pum.

Sumaryczna chłonność terenów pod działalność gospodarczą wynosi 175000m^{2}pu (tereny objęte planami) + 119463 m^{2}pu (tereny zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych) = 294463m^{2}pu.

D. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w porównaniu do sumy powierzchni użytkowej zabudowy.

Oszacowano, że całkowita chłonność terenów pod działalność gospodarczą wynosi około 294463m^2 powierzchni użytkowej. Po uwzględnieniu wzrostu zapotrzebowania na usługi komercyjne, działalność produkcyjną, magazynową i logistyczną oszacowano, iż zapotrzebowanie na tego rodzaju zabudowę może wynieść około 769000m^{2}pu nie licząc potrzeby posiadania przez Gminę terenów ofertowych. Z tego wynika, że występuje potrzeba przygotowania dalszych terenów na cele działalności gospodarczej. Te potrzeby mogą być jednak rozłożone w czasie z uwagi na to, że zjawiska dyslokacji i rozgęszczenia nie będą występować jednorazowo. W związku z powyższym w najbliższych latach stopniowo wystąpi konieczność przeznaczania terenów pod aktywizację gospodarczą.

Obecnie gmina dysponuje terenami pod zabudowę mieszkaniową (tereny wyznaczone w planach miejscowych oraz pozostałe wolne tereny w ramach struktur funkcjonalno-przestrzennych) o chłonności 156520m^{2}pum.
Zapotrzebowanie do roku 2050 (32 lata) wyliczone na podstawie analizy zawartej w treści akapitu "A" (pomniejszone o 30%) wynosi 251976m^{2}pum. Na jeden rok przypada zatem przynajmniej 7874m^{2}pum. Z tego wynika, iż sumaryczna chłonność terenów wystarczy na około 20 lat.
Niezależnie od wyników powyższej analizy i stwierdzenia istnienia rezerw terenów mieszkaniowych na kolejne 20 lat, zgodnie z pismem Ministra Infrastruktury i Budownictwa numer DPP.621.1.2016.RR NK: 661198/16 z dnia 29 kwietnia 2016r., oceniając możliwość wprowadzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn przede wszystkim należy przeanalizować następujące czynniki:
1) czy wnioskowany teren przylega do zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych jednostek osadniczych;
2) czy wprowadzenie nowego terenu spowoduje:
   a) konieczność budowy nowych głównych sieci infrastruktury technicznej lub znaczącego zwiększenia ich przepustowości;
   b) konieczność budowy nowych obiektów infrastruktury technicznej takich jak przedszkola, szkoły, ośrodki zdrowia, obiekty kultury, czy posiadana przez Gminę infrastruktura jest wystarczająca;
3) czy wnioskowany teren będzie miał wpływ na poprawę lub tworzenie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostek, w których do momentu analizy struktury takie nie wytworzyły się.

W przypadku odpowiedzi pozytywnej na pytanie 1 i 3 oraz negatywnej na pytanie 2 lit. a i b istnieją przesłanki, aby wnioskowany teren został wprowadzony do Studium.

Ustawa nie zawiera żadnych bezpośrednich odniesień czy przepisów co do konieczności zmniejszenia w studiach zakresu terenów po stwierdzeniu ich przeszacowania. Wyjątek może stanowić nakaz dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

E. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej służącej realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych.

Gmina Wolsztyn charakteryzuje się dobrym wyposażeniem zabudowy w sieci infrastruktury technicznej, która będzie remontowana i rozbudowywana w kolejnych latach w oparciu o możliwości finansowe gminy.
Na podstawie analiz i prognoz demograficznych oraz „Strategią rozwiązywania problemów społecznych miasta i gminy Wolsztyn na lata 2016-2025", stwierdzono, iż zlokalizowana na obszarze gminy infrastruktura społeczna jest generalnie wystarczająca dla ogólnej liczby mieszkańców.
Konieczne jest m. in.:

- poprawa dostępu do edukacji dla osób mieszkających w większej odległości od ośrodków edukacyjnych,
- doposażenie placówek oświatowych,
- zwiększenie liczby miejsc w żłobku i przedszkolach w mieście,
- stworzenie miejsc i terenów do zajęć sportowo-rekreacyjnych,
- budowa i modernizacja boisk, doposażenie sal gimnastycznych i klubów sportowych,
- naprawa dróg i wprowadzenie ulepszeń w zakresie oznakowania dróg i ulic,
- budowa dróg rowerowych,
- zwiększenie dostępności mieszkań komunalnych,
- likwidacja barier architektonicznych w przestrzeni miasta i gminy,
- budowa domu dziennego pobytu dla osób starszych.

Dostępność do opieki zdrowotnej dla mieszkańców gminy nie jest ograniczona. Należy podkreślić, iż część mieszkańców gminy korzysta z usług medycznych na terenie Zielonej Góry, Leszna i Poznania. Jednak w dobie starzenia się społeczeństw należy spodziewać się wzrostu liczby placówek świadczących usługi opieki zdrowotnej oraz społecznej – senioralnej.
W przypadku powstania nowych lub rozbudowy istniejących obiektów związanych z infrastrukturą społeczną, przewiduje się taką możliwość zgodnie z możliwościami finansowymi gminy.
Przewidziane przepisami postępowanie iteracyjne zostanie przeprowadzone w ramach kolejnych zmian Studium na podstawie powyższych bilansów i prognoz demograficznych w nawiązaniu do terenów wprowadzanych zmianami Studium.

CZĘŚĆ II.
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Podstawowym celem rozwoju przestrzennego miasta i gminy jest uzyskanie takiej ich struktury funkcjonalno przestrzennej, która w harmonijny i zrównoważony sposób wykorzysta istniejące walory przyrodniczo-krajobrazowe i kulturowe oraz własne zasoby dla potrzeb ich zrównoważonego rozwoju oraz poprawy warunków życia mieszkańców. Na realizację tego celu składają się następujące cele cząstkowe:

1) ochrona wartości środowiska przyrodniczego krajobrazu, powiązana z utrzymaniem równowagi ekologicznej i istniejącego systemu terenów chronionych oraz wskazaniem możliwości jego rozbudowy;
2) ochrona wartości środowiska kulturowego oraz zabytkowych obiektów i ich udostępnienie;
3) wykorzystanie walorów położenia i powiązań z głównymi szlakami komunikacyjnymi kraju dla wielofunkcyjnego rozwoju miasta i gminy i aktywizacji ich funkcji gospodarczych,

4) harmonizowanie rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej i racjonalne wykorzystanie jej zasobów dla poprawy standardów i warunków zamieszkiwania, pracy i wypoczynku;
5) rozwój przestrzenny miasta jako głównego ośrodka koncentracji inwestycji mieszkalno-usługowych i produkcyjnych, związanych z obsługą mieszkańców;
6) wielofunkcyjny rozwój terenów wiejskich z koncentracją inwestycji przy głównych ciągach komunikacyjnych,
7) aktywizację gospodarczą i rozwój baz produkcyjno-usługowej oraz przedsiębiorczości lokalnej na terenach i gminy,
8) rozwój funkcji turystycznej jako jednej z wiodących funkcji w gospodarce gminy,
9) rozwój sieci i urządzeń komunikacji powiązany m.in. ze zmianą przebiegu głównych dróg tranzytowych w okolicy miasta oraz infrastruktury technicznej, w tym zwłaszcza kanalizacji sanitarnej;
10) rozwój wyspecjalizowanych form produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego.

2. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU ORAZ WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

2.1 Zasady ochrony przyrody

1. Przyjęte w zmianie studium cele rozwoju przestrzennego miasta i gminy wiążą się z potrzebą ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, a w tym z utrzymaniem istniejących form ochrony przyrody w:
1) obszarach o wybitnych wartościach przyrodniczych prawnie chronionych, w tym zwłaszcza w obszarze chronionego krajobrazu, w rezerwacie „Chorzemińskie Bagno” oraz na terenach wchodzących w skład obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – „Wielkiego Łęgu Obrzańskiego”,
2) z ochroną węzłów i korytarzy ekologicznych oraz korytarzy przewietrzania, które stanowią główną strukturę przyrodniczą gminy, zapewniającą równowagę biologiczną w całym jej obszarze przy ustabilizowaniu ich powiązań na zasadzie samoregulacji,
3) z ochroną wód powierzchniowych i podziemnych,
4) z ochroną lasów grupy I, glebo- i wodochronnych oraz rozbudowa istniejącego areału lasów,
5) z ochroną zespołów zieleni komponowanej i urządzonej, w tym parku miejskiego w Wolsztynie i parków podworskich na terenach wiejskich.

3. Dla zachowania i ochrony wybitnych walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu terenów gminy przyjmuje się następujące zasady:
1) egzekwowania przestrzegania prawa na terenach chronionych, a w szczególności ich ochronę przed przejmowaniem na inne cele, wypalaniem, zaśmiecaniem, masową penetracją ludzką;
2) udostępniania terenów chronionych poprzez istniejące i projektowane ścieżki dydaktyczne oraz odpowiednie oznakowania istniejących obiektów chronionych tablicami informacyjno-edukacyjnymi;
3) zachowania istniejących stosunków wodnych na terenach rolniczych, a zwłaszcza w obrębie torfowisk, nie odwadnianie ich i nie piętrzenie poziomu wód;
4) dopuszczenia renaturyzacji uregulowanych cieków oraz spontanicznego kształtowania się koryt, bez wycinania drzew i krzewów oraz innej roślinności przy ich brzegach;
5) ochrony przed wprowadzaniem zabudowy i ogrodzeń przy brzegach zbiorników wodnych (do 50m od linii brzegowej);
6) ochrony brzegów w/w zbiorników przed wykaszaniem trzcinowisk i oczeretów w okresie lęgów ptaków oraz pozostawianie rozległych fragmentów nie wykaszanej roślinności,

7) ochrony istniejących miedz, krzewów i zadrzewień śródpolnych oraz przestrzeganie zakazu wypalania roślinności;
8) odtworzenia dawnych kompozycji parków wiejskich i podworskich;
9) preferowania wprowadzenia w ramach przebudowy drzewostanów leśnych gatunków liściastych, stopniowe ograniczanie dominowania w nich sosny a także uwzględnienie składu gatunkowego potencjalnej roślinności naturalnej na odpowiednich siedliskach;
10) prowadzenia szczególnie troskliwej gospodarki leśnej na siedliskach bagiennych i wilgotnych, przy powstrzymywaniu procesów odwodnienia siedlisk;
11) aktywnej ochrony stanowisk rzadkich i silnie zagrożonych ptaków oraz innych gatunków;
12) wspierania rozwoju form turystyki i rekreacji przyjaznych dla środowiska, m.in. poprzez prowadzenie szlaków turystycznych tak, aby nie przebiegały przez strefy ochrony stanowisk rzadkich gatunków zwierząt.

2.2. Obszary chronione

1. W obszarze gminy ochronie prawnej podlegają w granicach wskazanych na rysunku zmiany studium:
1) obszar chronionego krajobrazu,
2) rezerwat przyrody „Chorzemińskie Bagno”,
3) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, powołany pod nazwą „Wielki Łęg Obrzański”,
a także pomniki przyrody wskazane w zestawieniu w rozdz. 3.9. zmiany studium,

2. Wskazany wyżej system terenów chronionych może być rozbudowany o nowe elementy, modyfikacji mogą podlegać także granice tych terenów. Przyjmuje się, że przy opracowaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego respektowane będą utrzymane granice oraz reżimy ochronne przyjęte dla w/w obszarów a także przyjęte w pkt 2.1 zasady zachowania i ochrony wybitnych walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO ORAZ WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

3.1 Zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego

1. Przyjęte w studium cele wiążą się z potrzebą ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków. Ochronie tej podlegają zabytki nieruchome, wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i gminnej ewidencji zabytków (wskazane w zestawieniach w rozdz. 4.1 i 4.2 zmiany studium), będące w szczególności:
   1) układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi,
   2) dziełami architektury i budownictwa,
   3) cmentarzami,
   4) parkami, ogrodami i innymi formami zaprojektowanej zieleni,
   5) zabytkami archeologicznymi,
   6) zabytkami techniki,
   7) miejscami upamiętniającymi wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji.

2. Dla zachowania i ochrony wybitnych walorów krajobrazu kulturowego miasta i gminy zakłada się:
   1) utrzymanie historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego śródmieścia Wolsztyna,
   2) utrzymanie historycznych układów przestrzennych oraz zasad lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów wsi Kłębowo i Obra oraz innych wsi, w tym zwłaszcza istniejących w ich obrębie zespołów sakralnych, cmentarzy, zespołów pałacowo-parkowych i folwarcznych wraz z komponowanych układów zieleni,
   3) zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym dominant kulturowych i krajobrazowych oraz utrzymanie ich dotychczasowej roli w swoim otoczeniu,
   4) utrzymanie i wyeksponowanie drobnych elementów zagospodarowania otoczenia zabytkowych układów osadniczych w tym pomników, kapliczek i krzyży oraz zabytkowych urządzeń,
   5) utrzymanie historycznie ukształtowanej sieci dróg,
   6) zachowanie historycznie ukształtowanego układu cieków i rowów melioracyjnych wraz z technicznymi systemami ich utrzymania,
   7) zachowanie atrakcyjnych pod względem krajobrazowym krawędzi leśnych zamykających obszary otwarte w otoczeniu poszczególnych miejscowości;
   8) zahamowanie niekorzystnych procesów degradacji krajobrazu: pozostawiania ugorów na terenach rolnych, wycinania zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, obudowy brzegów jezior i cieków wodnych;
   9) zachowanie stanowisk we własnej formie krajobrazowej, cmentarzysk oraz stanowisk o szczególnym znaczeniu dla terenu gminy.

3. W stosunku do historycznie ukształtowanej zabudowy zakłada się:
   1) wypełnianie ubytków w historycznie ukształtowanych ciągach zabudowy z poszanowaniem zasady dobrego sąsiedztwa i wykorzystania lokalnych tradycji budowania i zdobienia, z dopuszczeniem wprowadzenia II lub III kondygnacji w zabytkowych budynkach I-kondygnacyjnych, o ile możliwe będzie dostosowanie ich gabarytów i formy do budynków II lub III kondygnacyjnych w sąsiedztwie;
   2) zapobieganie powstawaniu ubytków w ciągach tej zabudowy;
   3) utrzymanie i eksponowanie walorów szczegółowych rozwiązań w układzie zabytkowej zabudowy, jej proporcji, form ukształtowania elewacji i dachów, wielkości i układu otworów, rodzaju stolarki i jej zdobnictwa i zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych;

4) kształtowanie nowej zabudowy mieszkalnej, rekreacyjno-turystycznej i produkcyjno-usługowej w formach nawiązujących do lokalnych tradycji przy użyciu tradycyjnych materiałów budowlanych.

3.2. System stref ochrony konserwatorskiej

1. Ustala się w zmianie studium system stref ochrony konserwatorskiej z granicami wskazanymi na rysunku zmiany studium w orientacyjnym zarysie, który może być doprecyzowany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przebieg granic w/w stref wskazany został w obszarze następujących miejscowości:
1) w Wolsztynie (w obszarze śródmiejskim),
2) w Obrze (w obszarze zespołu klasztornego i jego otoczenia),
3) w Kębłowie (w obszarze historycznego centrum wsi).

2. W zmianie studium dopuszcza się utworzenie Parku Kulturowego w miejscowości Obra w granicach ustalonych w uchwale o jego utworzeniu oraz zasadach ochrony i udostępnienia, ustalonych w planie ochrony.

3. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego, zabytków oraz kształtowania zabudowy:
1) zachowania elementów historycznego układu przestrzennego, a w szczególności rozplanowania dróg, ulic i placów oraz linii zabudowy i zieleni o charakterze zabytkowym, w tym parków, ogrodów, skwerów, cmentarzy;
2) przeprowadzenia konserwacji zachowanych elementów zabytkowych obiektów architektury przy zachowaniu kształtu, gabarytów i wystroju zewnętrznego (w odniesieniu do gabarytów budynków zastosowanie mają tu także ustalenia z rozdz. 3.1. pkt 3.1), zastosowaniu tradycyjnych materiałów budowlanych (np. dachówki ceramicznej, łupka lub blachy miedzianej), z utrzymaniem a w zniszczonych fragmentach odtworzeniem historycznych detali architektonicznych z zachowaniem kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznymi przekazami ikonograficznymi, utrzymaniem stonowanej kolorystyki elewacji; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów – zharmonizowaniem ich z zabytkową elewacją budynku, jak również utrzymaniem lub odtworzeniem oryginalnej stolarki okien i drzwi;
3) utrzymania historycznie ukształtowanej nawierzchni ulic i placów (z bruków i płyt) oraz uzupełniania wymagającej naprawy nawierzchni wg historycznych wzorów, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów do wykonania ogrodzeń przy zakazie budowy ogrodzeń z betonu;
4) przeprowadzania remontów obiektów zabytkowych z dostosowaniem współczesnej funkcji przy zachowaniu zasad wskazanych w pkt 2,
5) dostosowania wprowadzanej, nowej zabudowy do historycznego układu kwartałów zabudowy lub ich zespołów, z uwzględnieniem charakteru miejsca, gabarytów, kształtu i proporcji, podziałów architektonicznych zabytkowych budowli w najbliższym sąsiedztwie oraz nawiązywaniem w formach projektowanych obiektów do lokalnych tradycji budownictwa;
6) usuwania lub przebudowy obiektów dysharmonijnych, zwłaszcza uniemożliwiających odpowiednią ekspozycję wybranych obiektów zabytkowych, stanowiących główne dominanty obszaru,
7) zachowania w miarę możliwości historycznie utrwalonych funkcji budynków zabytkowych i dostosowania wprowadzanych współcześnie funkcji do ich historycznie ukształtowanych układów oraz eliminacji funkcji uciążliwych i wpływających w sposób degradujący na te obiekty;
8) konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - Państwową Służbą Ochrony Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie konserwacji,

remontów, przebudowy i rozbudowy, a także zmian funkcji obiektów zabytkowych i podziałów nieruchomości, remontów, przebudowy i rozbudowy obiektów nie ujętych w rejestrze zabytków, budowy nowych obiektów kubaturowych, zmian elementów historycznie ukształtowanych wnętrz urbanistycznych (ich nawierzchni, form małej architektury oraz nasadzeń zieleni),

4. Przyjmuje się, że dla przeprowadzenia konserwacji, remontów, przebudowy i rozbudowy obiektów zabytkowych, położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej na terenie miasta i terenach wiejskich będą miały zastosowanie ustalenia przyjęte w rozdz. 3.1 w pkt 3.1), 2), 3) i 4).

5. Dla wszelkich prac prowadzonych przy obiektach ujętych w konserwatorskim rejestrze zabytków znajdujących się w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej, ustala się obowiązek uzyskania określonych prawem zezwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Państwowej Służby Ochrony Zabytków.

6. Przyjmuje się, że przy opracowaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego respektowane będą zasady określone w rozdz. 3.2, w pkt 1-4.

3.3. Kierunki ochrony dziedzictwa archeologicznego

1. Dla ochrony dziedzictwa archeologicznego zakłada się na terenie miasta i gminy zachowanie i ochronę wartościowych, rozpoznanych stanowisk archeologicznych w stanie niezmienionym oraz ochronę potencjalnych nowych nie odkrytych jeszcze stanowisk przed ich zniszczeniem. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać wskazane na rysunku zmiany studium stanowiska archeologiczne, które podlegają ochronie konserwatorskiej oraz wprowadzić ewentualnie nowe dane służb konserwatorskich na ten temat, nieuwzględnione w zmianie studium. Na terenie wskazanych stanowisk wszelka działalność inwestycyjna związana z pracami ziemnymi może być podejmowana tylko po uzgodnieniu szczegółowych warunków z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – Państwową Służbą Ochrony Zabytków. Tereny te są potencjalnymi obszarami występowania stanowisk archeologicznych, podczas prac ziemnych mogą tu wystąpić obiekty archeologiczne, przy czym należy się liczyć z koniecznością wykonania badań archeologicznych.

2. Wskazane w zmianie studium strefy ochrony konserwatorskiej są równocześnie strefami ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, gdzie ochronie podlegają starożytne, średniowieczne i nowożytnie nawarstwienia kulturowe. W strefach tych istnieje obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – Państwową Służbą Ochrony Zabytków wszelkich prac ziemno – budowlanych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, obowiązuje również w ich obrębie wykonywanie badań archeologicznych podczas robót ziemnych, z zakresem określonym przez Wielkopolski Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie decyzji.

3.4. Zasady ochrony pomników pamięci

Zakłada się pełną ochronę miejsc pamięci narodowej, a w tym:
1) Cmentarza oficerów radzieckich w Wolsztynie,
2) Obozu zagłady w Ruchockim Młynie,
3) Hitlerowskiego obozu jeńców wojennych w Komorowie.

4. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY ORAZ WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

4.1. Zasady zagospodarowania przestrzennego miasta

1. W studium zakłada się utrzymanie i rozwijane następujących, podstawowych funkcji miasta:
   1) usługowej o znaczeniu ponadlokalnym, związana z potrzebami mieszkańców powiatu i o znaczeniu lokalnym dla potrzeb mieszkańców miasta i gminy,
   2) mieszkaniowej,
   3) rekreacyjno-sportowej,
   4) turystyczno – wypoczynkowej,
   5) produkcyjno-usługowej,
   6) technicznej.

2. W zmianie studium wyodrębnia się w obszarze miasta następujące strefy, w których będą prowadzone zróżnicowane polityki przestrzenne, uwzględniające przyjęte zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz środowiska kulturowego:
   1) strefę modernizacji i rewitalizacji obszaru śródmiejskiego, w której podejmowane będą działania służące sukcesywnie prowadzonej rewaloryzacji tworzącej ją zabudowy wraz z jej ograniczonym uzupełnieniem; będzie miał tu miejsce także rozwój centrotwórczych usług przy utrzymaniu istniejącej zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-usługowej o zróżnicowanej intensywności oraz terenów o wyodrębnionych funkcjach usługowych i ważnym znaczeniu dla ogółu mieszkańców miasta i gminy(z dopuszczeniem wydzielenia obszarów objętych szczegółowymi programami rewitalizacji);
   2) strefy mieszkaniowe zachodnią i wschodnią, gdzie podejmowana będzie modernizacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej o wysokiej i niskiej intensywności oraz realizacja nowych inwestycji tego typu na terenach wskazanych dla rozwoju mieszkalnictwa, z towarzyszeniem nieuciążliwych usług i produkcji;
   3) strefę produkcyjno-usługowo-techniczną, gdzie będzie miała miejsce modernizacja istniejącej zabudowy o tym charakterze oraz wprowadzanie nowych obiektów produkcyjno-usługowych;
   4) zieleni i rekreacji, gdzie rozbudowywane będą kompleksy zieleni miejskiej z przystosowaniem do potrzeb wypoczynku codziennego, rekreacji i obsługi ruchu turystycznego.

3. Zakłada się, że długofalowa realizacja opisanych wyżej, generalnych zasad rozwoju przestrzennego miasta doprowadzi do uporządkowania jego struktury funkcjonalno-przestrzennej, podkreślenia roli jego historycznego centrum oraz poprawy standardów zamieszkiwania, pracy i wypoczynku. Miasto uzyska nowoczesną atrakcyjną strukturę dzięki koncentracji usług w centrum, aktywnemu uporządkowaniu istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej i realizacji nowych, modernizacji istniejących i zagospodarowaniu nowych terenów produkcyjno-usługowych oraz stworzeniu spójnego systemu zieleni. Jego wyposażenie w sprawne systemy obsługi technicznej oraz modernizacja układu komunikacyjnego podkreślą te walory.

4. W obrębie strefy modernizacji i rewitalizacji obszaru śródmiejskiego zakłada się:
   1) dla kształtowania zabudowy mieszkaniowo-usługowej: utrzymanie, rewaloryzację i rewitalizację układu historycznie ukształtowanej zabudowy zabytkowej przy respektowaniu ustalonych w zmianie studium zasad ochrony konserwatorskiej i dopuszczeniu wprowadzenia nowej zabudowy o dachach dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym koncie nachylenia , wysokości do trzech kondygnacji (wliczając w to kondygnacje naziemne oraz zawarte w konstrukcji dachu); dopuszcza

się przy tym wprowadzenie nieuciążliwych małogabarytowych obiektów usługowych handlu, gastronomii, administracji oraz rzemiosła;
2) dla rozwoju funkcji usługowej: utrzymanie istniejących obiektów usługowych oraz wprowadzanie nowych z możliwością łączenia funkcji mieszkalnej z funkcjami usługowymi;
3) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: modernizację istniejącego układu ulic i placów oraz stworzenie strefy ruchu pieszego z pełnym jej udostępnieniem dla osób niepełnosprawnych w obszarze śródmieścia.
4) dla modernizacji i rozwoju sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego i ich modernizację dla podniesienia standardów zamieszkiwania oraz pracy.

5. W obrębie stref mieszkaniowych zakłada się:
1) dla kształtowania zabudowy mieszkaniowej: przeprowadzenie modernizacji istniejącej zabudowy i jej rozbudowy, a także wprowadzenia obiektów jednorodzinnych oraz wielorodzinnych o dachach dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym koncie nachylenia, wysokości zabudowy do czterech kondygnacji (wliczając w to kondygnacje naziemne oraz zawarte w konstrukcji dachu); dopuszcza się przeznaczenie pomieszczeń w budynkach mieszkalnych na cele działalności gospodarczej nie generującej transportu a także związanej z wykonywaniem wolnych zawodów lub z działalnością artystyczną, zajmujących powierzchnię nie większą niż 40% ogólnej powierzchni budynku (z wykluczeniem inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, m.in. warsztatów stolarskich, salonów sprzedaży samochodów, hurtowni i magazynów); przy realizacji nowych obiektów przyjmuje się jako zasadę ich dowiązywanie do istniejących już układów zabudowy z przyjęciem gęstości, skali i charakteru zabudowy, dostosowanych każdorazowo do indywidualnych wymogów danej lokalizacji; parametry te określi się szczegółowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
2) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie istniejącej sieci ulic przy prowadzeniu sukcesywnej ich rozbudowy o nowe elementy dla obsługi planowanej nowej zabudowy;
3) dla modernizacji i rozwoju sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego i ich modernizację oraz rozbudowę dla podniesienia standardów zamieszkiwania oraz pracy.

6. W obrębie strefy produkcyjno-usługowej zakłada się:
1) dla kształtowania zabudowy produkcyjno-usługowej: prowadzenie modernizacji istniejącej zabudowy wraz z poprawą jej estetyki oraz jej rozbudowy a także wymiany istniejącej zabudowy na nową z dopuszczeniem wprowadzenia na obwodzie wydzielonych terenów ciągów izolacyjnej zieleni wysokiej dopuszcza się ; wprowadzenie nowych obiektów o wysokich walorach rozwiązań architektonicznych przy nieprzekraczaniu wysokości 12 m wraz z kalenicami dachów z dopuszczeniem w wyjątkowych sytuacjach wysokości innej, uzasadnionymi potrzebami technologicznymi (nie pogarszającej jednak lokalnych walorów krajobrazowych) stopniowa eliminacja z terenu strefy istniejącej zabudowy mieszkaniowej a także wprowadzeniu zieleni izolacyjnej;
2) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie istniejącej sieci ulic przy prowadzeniu sukcesywnej ich modernizacji i rozbudowy o nowe elementy dla obsługi planowanej nowe zabudowy;
3) dla modernizacji i rozwoju sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego ich modernizacja i rozbudowa dla podniesienia standardów pracy.

7. W obrębie strefy terenów zieleni (w tym parków i cmentarzy) zakłada się:

1) dla kształtowania układu zieleni miejskiej: utrzymanie dominującej roli komponowanej zieleni wysokiej w zagospodarowaniu terenu;
2) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: utrzymanie istniejącej sieci ciągów pieszych przy prowadzeniu sukcesywnej ich modernizacji i rozbudowy oraz ich uzupełnienie o elementy małej architektury oraz wprowadzenie ograniczeń dla ruchu pojazdów.

8. Przyjmuje się, że przy opracowaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego a w przypadku ich braku przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu respektowane będą przyjęte w pkt. 2-7 zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy dla określenia szczegółowych ustaleń dotyczących zagospodarowania terenu oraz ustalenia zawarte w rysunku zmiany studium, a ponadto zasady:

1) utrzymania normatywnych odległości zabudowy mieszkaniowej od drogi krajowej, dróg wojewódzkich i powiatowych dla zagwarantowania ochrony przed uciążliwościami takimi jak hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza i wód,
2) wprowadzania funkcji mieszkaniowej poza zasięgiem jakiegokolwiek uciążliwego oddziaływania,
3) dopuszczenia lokalizacji obiektów handlowych nie przekraczających 1000 m^2 powierzchni sprzedaży.

9. Dopuszcza się dla poprawy stopnia wewnętrznej integracji układu osadniczego miasta i bezpośrednio położonych przy nim terenów wiejskich zmianę jego granic związaną m.in. z wprowadzeniem w jego obszar wsi Karpicko i Berzyna.

4.2. Zasady zagospodarowania terenów wiejskich

1. W studium zakłada się, że utrzymane będą i rozwijane następujące podstawowe funkcje wsi (w granicach ich obrębów):

1) Adamowo – mieszkaniowa, produkcyjna, usługowa i rolnicza,
2) Barłożnia - mieszkaniowa, usługowa, rolniczo-leśna i turystyczna,
3) Berzyna - mieszkaniowa i usługowa
4) Błocko - mieszkaniowa i rolnicza,
5) Chorzemin - mieszkaniowa, usługowo- turystyczna i rolnicza,
6) Gościeszyn - mieszkaniowa, usługowa i rolnicza,
7) Karpicko - mieszkaniowa, produkcyjna, usługowa i turystyczna,
8) Kębłowo - mieszkaniowa, usługowa z ponadlokalnymi usługami, rolnicza i turystyczna,
9) Niałek Wielki - mieszkaniowa i usługowa oraz turystyczna,
10) Nowa Dąbrowa – mieszkaniowa i rolnicza,
11) Nowa Obra, mieszkaniowa, rolnicza, leśna i turystyczna,
12) Nowe Tłoki - mieszkaniowa, usługowa, rolnicza i turystyczna,
13) Nowy Widzim, mieszkaniowa, usługowa, rolnicza,
14) Obra – mieszkaniowa, usługowa z usługami ponadlokalnymi (w tym szkolnictwa wyższego), rolnicza i turystyczna,
15) Powodowo - mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna i usługowo-komunalna,
16) Rudno - mieszkaniowa i turystyczna,
17) Stary Widzim - mieszkaniowa, usługowa i rolnicza,
18) Stradyń - mieszkaniowa, usługowa i rolnicza,
19) Stara Dąbrowa - mieszkaniowa, usługowa, rolnicza i turystyczna,
20) Świętno - mieszkaniowa, usługowa, rolnicza i turystyczna,
21) Wilcze - mieszkaniowa i turystyczna
22) Tłoki - mieszkaniowa, usługowa i rolnicza,
23) Wroniawy - mieszkaniowa, usługowa z usługami ponadlokalnymi, rolnicza i turystyczna.

2. Zakłada się w zmianie studium znaczną intensyfikację zagospodarowania przestrzennego wsi położonych w ciągach drogi krajowej nr 32 i drogi wojewódzkiej nr 305, tj. w Adamowie, Berzynie, Karpicku, Niałku Wielkim, Powodowie oraz w Starym Widzimiu i Wroniawach.

3. Przyjmuje się następujące zasady rozwoju przestrzennego terenów wiejskich gminy ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego:

1) dla kształtowania zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej: przeprowadzenie modernizacji istniejącej zabudowy i jej rozbudowę oraz uzupełnienie i przebudowe, z zachowaniem historycznych układów a także wprowadzanie nowej zabudowy o dachach dwuspadowych, wysokości do dwóch kondygnacji (wliczając w to kondygnacje zawarte w konstrukcji dachu);
2) dla zabudowy produkcyjno-usługowej: przeprowadzenie jej modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowych obiektów przy zachowaniu odpowiednich przepisów sanitarno-epidemiologicznych, nie dopuszczających do pojawienia się uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy,
3) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego : modernizację istniejącego układu dróg i ulic oraz jego uzupełnienie o nowe, niezbędne elementy;
4) dla modernizacji i rozwoju sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia na terenach już zainwestowanych i ich modernizację oraz rozbudowę dla podniesienia standardów zamieszkiwania oraz pracy.

4. Przyjmuje się, że przy opracowaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego respektowane będą przyjęte wyżej zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy z określeniem szczegółowych zasad jej zagospodarowania terenu.

4.3. Wskaźniki urbanistyczne

W obrębie stref rozwoju zabudowy mieszkalnej i produkcyjno- usługowej zakłada się następujące wskaźniki:

1) wyznaczanie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą o powierzchni minimalnej do 1000 m², bliźniaczą – do 800 m², szeregową- do 600 m² (do szczegółowego ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) ,
2) wyznaczanie działek dla usług produkcji, w tym dla turystyki wg indywidualnych ustaleń, określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zagospodarowania terenu,
3) utrzymanie wskaźników intensywności zabudowy w granicach od 0,1 – 0,2 (liczonych jako proporcja powierzchni zabudowy do powierzchni ogólnej terenu, w wyjątkowych przypadkach w obrębie istniejącej zabudowy w/w wskaźnik może być przekroczony do maksymalnie 0,4).
4) utrzymanie przyjętych dla stref zróżnicowanych polityk wskazanych w obszarze miasta.

4.4. Kierunki kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Gospodarka rolna stanowi jedną z podstawowych funkcji rozwojowych gminy, dla rozwoju której zakłada się w zmianie studium:

1) ochronę gruntów najwyższych klas bonitacyjnych (III i IV) oraz większych kompleksów gruntów klasy IV przed zmianą użytkowania na cele inne niż rolne;

2) modernizację gospodarstw rolnych i przygotowanie ich do konkurencji na jednolitym rynku europejskim oraz dostosowanie wielkości gospodarstw i ich możliwości produkcyjnych do warunków ekonomicznych na zmieniających się rynkach zbytu;
3) powiększanie indywidualnych gospodarstw rolnych;
4) upowszechnianie produkcji o dużej pracochłonności w małych gospodarstwach rolnych (warzywnictwo, szkółkarstwo, zielarstwo, ogrodnictwo ekologiczne itp.);
5) rozdysponowania niewykorzystanych gruntów z zasobu Agencji Nieruchomości Rolnej, poprzez dzierżawę, sprzedaż i przekazywanie nowym grupom producentów;
6) rozwijanie wyspecjalizowanej produkcji rolniczej, w tym zwierzęcej oraz związanej z rynkiem biopaliw;
7) ograniczenie wielkości obsady w obiektach produkcji zwierzęcej do wielkości 50 DJP oraz zakaz stosowania technologii bezściółkowej;
8) przeznaczanie niewykorzystanej do produkcji rolnej istniejącej zabudowy inwentarskiej i gospodarczej dla potrzeb nieuciążliwej produkcji, baz, składów.

4.5. Kierunki kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej

Gospodarka leśna stanowi jedną z podstawowych funkcji rozwojowych gminy, dla rozwoju której zakłada się w zmianie studium:
1) ustalanie szczegółowych zasad prowadzenia gospodarki leśnej w planach urządzeniowych,
2) wprowadzanie dolesień na gruntach sąsiadujących kompleksami leśnymi i o niskiej bonitacji,
3) wzmocnienie się roli małych zakładów przetwórstwa drzewnego w lokalnej gospodarce.
4) zachowanie dotychczasowej lokalizacji istniejących osad leśnych oraz innych obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
5) modernizację istniejącej sieci dróg leśnych oraz gminnych przebiegających przez większe kompleksy leśne dla transportu pozyskiwanego drewna;
6) udostępnienie dla rekreacji i turystyki wyznaczonych do tego obszarów leśnych, a w tym: wykorzystanie części dróg leśnych jako szlaków pieszych i rowerowych oraz wyznaczenie na terenach lasów zorganizowanych miejsc wypoczynku.

4.6. Kierunki rozwoju produkcji i usług

Działalność produkcyjno-usługowa stanowi jedną z podstawowych funkcji rozwojowych gminy i rozwijana będzie przede wszystkim na terenie miasta oraz miejscowości położonych w głównych korytarzach komunikacyjnych gminy. Dla rozbudowy terenów produkcyjno-usługowych zakłada się w zmianie studium:
1) koncentrację lokalizacji zabudowy na terenach wskazanych na rysunku zmiany studium,
2) dopuszczenie wprowadzenia jako towarzyszącej funkcji mieszkaniowej,
3) pełne respektowanie przepisów sanitarno-epidemiologicznych dotyczących dopuszczalnych wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza, wód, gleby oraz hałasu.

4.7. Kierunki rozwoju rekreacji i turystyki

Działalność związana z potrzebami rozwoju różnorodnych form rekreacji i turystyki na terenie gminy, stanowi jedną z jej podstawowych funkcji rozwojowych i będzie prowadzona realizowany w sposób nie degradujący walorów przyrodniczych i krajobrazowych. W zmianie studium zakłada się:
1) modernizację i rozbudowę istniejącej, bazy turystycznej w tym także obiektów agroturystycznych oraz realizację nowych przy wykorzystaniu możliwości recepcyjnych gospodarstw,

2) modernizację rozbudowę szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych i zagospodarowanych miejsc wypoczynku.
3) modernizacją istniejącej oraz budową nowych obiektów dla turystyki pobytowej zlokalizowanej na terenach wskazanych na rysunku zmiany studium,
4) modernizację i rozbudowę centrum rekreacyjno-sportowego OSIR w Wolsztynie,
5) modernizację i rozbudowę infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej zlokalizowanej przy Jeziorach Wolsztyńskim, Berzyńskim, Świętym, Obrzańskim, Wilcze i Rudno z:
   - wydzieleniem stref urządzonej zieleni,
   - rozbudowę ciągów spacerowych wokół jeziora,
   - budowę przystani;
6) wzbogacenie oferty obiektów handlowych i gastronomicznych w miejscowościach położonych na trasach wędrówek pieszych, wodnych i samochodowych,
7) rozwój turystyki rowerowej, konnej, w obszarze całej gminy, z wykorzystaniem szlaków i ścieżek turystycznych oraz poszerzonej oferty miejscowości położonych wzdłuż tych tras;
8) wyposażenie ważniejszych węzłów szlaków pieszych, tras rowerowych i konnych w obiekty i urządzenia dla obsługi turystów, takie jak zorganizowane miejsca odpoczynku, wiaty przeciwdeszczowe, obiekty gastronomii, miejsca biwakowania.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

5.1. Kierunki rozbudowy systemu drogowego

1. Zakłada się utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu dróg publicznych na terenie miasta i gminy dla poprawy jego funkcjonowania i dobrego skomunikowania miasta i gminy z autostradą A2 i drogą ruchu szybkiego S3, a w tym :

1) poprawę warunków ruchu na drodze krajowej nr 32 i drogach wojewódzkich w obszarze miasta dla zmniejszenia kolizji między ruchem tranzytowym, a lokalnym (w I etapie) oraz realizację północnego obejścia miasta drogą nr 32 (w II etapie, na odcinku od połączenia z istniejącym przebiegiem w/w drogi na zachód od Powodowa do skrzyżowania z drogą nr 305 na północ od Karpicka i do połączenia na wschód od wsi Nowe Tłoki z istniejącym przebiegiem tej trasy, wskazanego na rysunku zmiany studium w przebiegu orientacyjnym jako jego najkorzystniejszy dla miasta Wolsztyn wariant; przebieg ten wymaga dalszych prac programowo-planistycznych i ustalenia szczegółowej lokalizacji w projektach budowlanych),
2) poprawę warunków ruchu na drodze wojewódzkiej nr 305 oraz przeniesienie części jej przebiegu przez miasto poprzez budowę obwodnicy wschodniej Wolsztyna,
3) poprawę warunków ruchu na drodze wojewódzkiej nr 315 poprzez budowę obwodnicy wsi Obra,
4) budowę nowego ciągu komunikacyjnego drogi nr 315 do drogi krajowej nr 32 do skrzyżowania z tą drogą w Powodowie,
5) zachowanie rezerw terenowych, wskazanych orientacyjnie na rysunku zmiany studium pod budowę nowego połączenia Wolsztyna z Zieloną Górą – trasą nr 32 – bis z ustaleniem dokładnego przebiegu tej trasy w dalszych pracach studialnych i projektach budowlanych,
6) wykształcenie w okresie kierunkowym wewnętrznej trasy obwodowej gminy łączącej miejscowości Karpicko, Tłoki, Nowy Widzim, Stary Widzim, Obrę, Niałek Wielki i Chorzemin przy wykorzystaniu istniejących odcinków dróg krajowej, wojewódzkich, powiatowych i gminnych dla poprawy warunków wewnętrznego ruchu w obszarze gminy.

2. Dla kształtowania podstawowego układu dróg przyjmuje się w szczególności następujące zasady:

1) dla dróg głównych przyśpieszonych klasy GP (dla drogi krajowej nr 32) i dróg głównych, zbiorczych klasy G i Z (dróg wojewódzkich oraz części powiatowych), wskazanych na rysunku zmiany studium - utrzymanie istniejących pasów drogowych oraz przyjmowanie dla odcinków projektowanych parametrów technicznych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2.03.1999r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
2) obsługę komunikacyjną terenów położonych przy drodze krajowej nr 32 wyłącznie poprzez układ dróg zbiorczych lub lokalnych, z włączeniem na wyznaczonych skrzyżowaniach, przy wykluczeniu możliwości wprowadzenia nowych, bezpośrednich włączeń do tej drogi ;
3) przy planowaniu przeznaczenia terenów w sąsiedztwie dróg wojewódzkich ograniczenie budowy nowych publicznych i indywidualnych zjazdów oraz respektowanie normatywnych odstępów między skrzyżowaniami, a także zasad rozbudowy skrzyżowań i zjazdów o dodatkowe pasy ruchu,
4) dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej (kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej, energetycznej, gazowej itp.), niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, rezerwowanie terenów poza pasem drogowym drogi krajowej oraz dróg wojewódzkich (poza ich przebiegiem w obszarze miasta).
5) planowanie szlaków turystycznych oraz ścieżek rowerowych z pasami zieleni oddzielającymi je od jezdni dróg krajowej, wojewódzkich, powiatowych i gminnych.

5.2 Kierunki modernizacji systemu kolejowego

Zakłada się utrzymanie i modernizację istniejących na terenie miasta i gminy szlaków kolejowych oraz systemów ich technicznego utrzymania a także utrzymanie istniejących obiektów dla obsługi pasażerów. W przypadku zaniechania przewozów na liniach o znaczeniu lokalnym dopuszcza się adaptację torowisk dla wytrasowania ścieżek rowerowych.

5.3. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia wodę

1. Zakłada się utrzymanie oraz modernizację i rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia gminy w wodę, wykorzystującego istniejące ujęcia.

2. Dla ochrony użytkowych warstw wodonośnych eksploatowanych przez istniejące ujęcia wody ustala się dla ich stref ochronnych oraz ich najbliższego otoczenia zakazy:
1) wprowadzania ścieków i zanieczyszczeń do wód lub do ziemi, rolniczego wykorzystania ścieków, stosowania nawozów i środków ochrony roślin oraz urządzania pryzm kiszonkowych;
2) wykonywania robót melioracyjnych oraz głębokich wykopów ziemnych.
3) lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt, składowisk odpadów komunalnych lub przemysłowych, cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych.
4) wydobywania kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów kopalnych.

3. Określone w pkt 2.2 i pkt 2.3 zakazy nie dotyczą terenu górniczego w Kębłowie, określonego na rysunku studium jako teren górniczy PG, wprowadzonego zmianą studium nr 2.

5.4. Kierunki rozbudowy gospodarki ściekowej

1. Zakłada się utrzymanie oraz modernizację i rozbudowę istniejącego systemu gospodarki ściekowej na terenie miasta i na terenach wiejskich, wraz z modernizacją istniejących

oczyszczalni ścieków w obrębie tzw. aglomeracji, tj. na terenach koncentracji istniejącej zabudowy, gdzie istnieje ekonomiczne uzasadnienie wprowadzenia tego systemu. System ten winien docelowo objąć także tereny wskazane w zmianie studium do zainwestowania i stworzyć dogodne warunki dla wprowadzania nowej zabudowy na terenach wskazanych na ten cel. Priorytetowym zadaniem inwestycyjnym jest budowa nowych sieci kanalizacyjnych na terenach wiejskich, nie wyposażonych dotychczas w sieć kanalizacyjną w obrębie terenów tzw. aglomeracji.

2. Dla w/w terenów ustala się ponadto następujące zasady prowadzenia gospodarki ściekowej:
1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu,
2) zakaz odprowadzenia oczyszczonych ścieków do jezior i sztucznych zbiorników wodnych jeżeli czas dopływu ścieków do jeziora byłby krótszy niż jedna doba,
3) stosowanie indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków wyłącznie na terenach, gdzie nie istnieje możliwość włączenia w istniejący lub planowanych do realizacji system kanalizacji,
4) odprowadzenie wód opadowych z instalowaniem urządzeń ochrony ekologicznej, z terenów parkingów, obsługi motoryzacji i większych zakładów produkcyjno-usługowych.

5.5. Kierunki rozwoju gospodarki odpadami

Zakłada się w zmianie studium utrzymanie dotychczasowych form gospodarki odpadami w gminie, przy wykorzystaniu składowiska odpadów w Powodowie (z dopuszczeniem jego rozbudowy o III kwaterę) oraz docelowo jej prowadzenie z wykorzystaniem zrealizowanym na tym terenie stacji przeładunkowej wraz z sortownią i kompostownią jako elementu Międzygminnego Centrum Zagospodarowania Odpadów w Piotrowie w gm. Czempiń.

5.6. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz i ciepłownictwa

Zakłada się utrzymanie oraz modernizację i rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia w gaz. Wyposażenie wszystkich miejscowości gminy w sieć gazową spowoduje znaczne zmniejszenie zużycia węgla jako paliwa w lokalnych kotłowniach i gospodarstwach domowych a także zmniejszenie zużycia energii elektrycznej. Zakłada się ponadto przeprowadzenie modernizacji lokalnych kotłowni na terenie miasta i w miarę potrzeb ich powiązanie z planowaną rozbudową sieci gazowej na terenach wiejskich. Realizacja tych celów wymaga:
1) budowy nowych stacji redukcyjnych,
2) budowy nowych rurociągów gazowych,
3) sukcesywnego podłączania do sieci gazowej lokalnych kotłowni węglowych,
4) podłączania indywidualnych odbiorców.

5.7. Kierunki rozbudowy elektroenergetyki

1. Zakłada się utrzymanie oraz rozbudowę i modernizację istniejącego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną Rozbudowa istniejących sieci prowadzona będzie sukcesywnie zarówno na terenie istniejącej zabudowy w celu poprawy warunków dostawy energii, jak również w obszarach rozwojowych o funkcjach mieszkaniowych, usługowych oraz produkcyjnych. Dopuszcza się przy tym realizacje dodatkowych elementów urządzeń sieciowych, w tym budowę drugiego Głównego Punktu Zasilania, zlokalizowanego na wschód od istniejącego GPZ-u.

2. Zakłada się rozwój energii odnawialnych, w tym zwłaszcza produkcji biomasy i jej gospodarczego wykorzystania dla celów energetycznych. Dopuszcza się ponadto możliwość

lokalizacji elektrowni wiatrowych w rejonie wsi Nowa Dąbrowa-Gościeszyn-Błocko (poza obszarem chronionego krajobrazu), o ile przeprowadzone wcześniej kompleksowe badania warunków klimatycznych oraz odpowiednie analizy techniczno-ekonomiczne potwierdzą zasadność ich realizacji.

5.8. Kierunki modernizacji małej retencji i ochrony przeciwpowodziowej

Dla poprawy istniejącego systemu małej retencji i ochrony przeciwpowodziowej zakłada się:
1) modernizację oraz rozbudowę istniejących budowli technicznych;
2) udrożnienie systemów melioracyjnych regulujących stosunki wodne w obrębie doliny Obry i jej kanałów,

na zasadach przewidzianych w planach zarządzania ryzykiem powodziowym oraz planie przeciwdziałania skutkom suszy.

6. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Zakłada się w studium realizację następujących zadań służących ponadlokalnym celom publicznym:
4) budowę północnego obejścia miasta w ciągu drogi krajowej nr 32 na trasie od wsi Powodowo do wsi Nowe Tłoki,
5) budowę obejścia wschodniego m. Wolsztyn w ciągu drogi wojewódzkiej nr 305 (docelowo w ciągu postulowanej drogi nr 32 – bis) od połączenia z istniejącym odcinkiem tej drogi w obszarze wsi Karpicko do skrzyżowania w rejonie lokalizacji zakładów „Firestone”
6) budowę obejścia centrum wsi Obra w ciągu drogi wojewódzkiej nr 315 oraz połączenia tej drogi z droga krajową nr 32 we wsi Powodowo,
7) budowę w okresie kierunkowym drogi nr 32-bis od wsi Nowe Tłoki poprzez wschodnie obejście miasta Wolsztyna oraz obejścia wsi Kębłowo i Świętno i dalej w kierunku Kargowej i Nowej Soli,
8) utworzenie Parku Kulturowego jako nowej formy ochrony i udostępnienia dla turystyki pocysterskiego założenia w Obrze wraz z otoczeniem.

7. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

1. Wśród obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji na terenie miasta i gminy wymienić należy:
1) tereny nieurządzonej zieleni w centrum miasta,
2) tereny d. stawów osadowych nad Jeziorem Berzyńskim,
3) tereny byłych państwowych gospodarstw rolnych,
4) tereny nieczynnej linii kolejowej Wolsztyn-Nowa Sól.

2. Do przeprowadzenia rekultywacji wskazuje się tereny zaniechanej powierzchniowej eksploatacji kruszywa i piasku.

8. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

Tereny zamknięte w obszarze miasta i gminy obejmują tereny kolejowe, dla których zagospodarowania stosuje się przepisy odrębne.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE PLANÓW MIEJSCOWYCH

W studium nie wskazuje się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

10. PROGRAM PRAC PLANISTYCZNYCH DLA OBSZARÓW WSKAZANYCH DO OBJĘCIA PLANAMI MIEJSCOWYMI

Zakłada się w zmianie studium następujący, wieloletni program prac planistycznych nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących tereny całej gminy, w którym jako priorytetowe, określa się wykonanie w/w planów dla:

1) w I etapie:
   - terenów śródmieścia miasta, objętych strefą ochrony konserwatorskiej z jej obrzeżem ,
   - dla nowych terenów mieszkaniowo-produkcyjno-usługowych w mieście,
   - dla nowych terenów planowanych do zainwestowania w obrębie miejscowości położonych przy drodze krajowej nr 32, tj. w Powodowie, Niałku Wielkim, Karpicku i Tłokach,
2) w II etapie: dla pozostałych terenów gminy w miarę potrzeb, ze szczególnym uwzględnieniem terenów zabudowy mieszkalnej oraz produkcyjno-usługowej,

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

11. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W STUDIUM ROZWIĄZAŃ

1. Przyjęte w zmianie studium zasady dla ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, środowiska kulturowego oraz rozwoju przestrzennego miasta i gminy wiążą się z jego istniejącymi uwarunkowaniami i naturalnymi predyspozycjami terenów. Najcenniejsze pod względem przyrodniczym i krajobrazowym części tych terenów są objęte ochroną w formie obszaru chronionego krajobrazu i przeznaczone dla rozwoju rolnictwa, zaś w ich obrębie zakłada się umiarkowany i ograniczony do wskazanych w rysunku zmiany studium miejsc rozwój jednostek osadniczych. Najcenniejsze pod względem kulturowym części miasta i gminy są objęte ochrona w formie trzech stref konserwatorskich i przeznaczone do kompleksowej rewaloryzacji

2. Tereny położone poza obszarem chronionego krajobrazu, zwłaszcza zlokalizowane w bezpośrednim otoczeniu głównych szlaków komunikacyjnych gminy, łączących ją z węzłem „Nowy Tomyśl” na autostradzie A2 i węzłem „Sulechów” na drodze ruchu szybkiego S3 przeznacza się w studium dla intensywnego rozwoju osadnictwa oraz produkcji i usług. W szczególności tereny te wskazuje się we wschodniej części miasta Wolsztyn oraz w miejscowościach takich jak: Powodowo, Karpicko, Nowe Tłoki, Tłoki, Adamowo, Przerzyna, Stary Widzim i Wroniawy. Za takimi rozwiązaniami przemawia przewidywana znaczna aktywizacja terenów położonych w całym korytarzu drogi wojewódzkiej nr 305, łączącym węzeł na autostradzie A2 w Nowym Tomyślu z Wolsztynem, Wschową i Lesznem także w korytarzu postulowanej nowej trasy nr 32 –bis Wolsztyn – Świętno – Milsko – Zielona Góra.

3. Przyjęte w zmianie studium zasady rewitalizacji Starego Miasta w Wolsztynie, poszczególnych zespołów pałacowo-parkowych oraz ochrony założenia klasztornego w Obrze w formie parku kulturowego a także przeznaczenie znacznych terenów nadjeziornych dla potrzeb rekreacyjnych wiążą się z przewidywanym znacznym rozwojem turystyki i wypoczynku jako jednej z głównych funkcji gminy.

CZĘŚĆ III – DOKUMENTACJA FORMALNO – PRAWNA

1. OMÓWIENIE UZGODNIEŃ I OPINII

1. W związku z przesłaniem projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. i gm. Wolsztyn do uzgodnień uzyskane zostały następujące stanowiska:

1) Wojewody Wielkopolskiego w piśmie nr RR.II-4.7041-75-1/05 z dn. 13.09.2006 z uzgodnieniem bez uwag w zakresie zadań rządowych,
2) Zarządu Województwa Wielkopolskiego w piśmie nr DI.IV.7323/355/2006 z dn. 13.10.2006, z uzgodnieniem w zakresie zadań Samorządu Województwa z uwagami:
   1. w planie zagospodarowania przestrzennego województwa zapisany jest przebieg istniejącej obwodnicy miasta Wolsztyna; północnego obejścia – uwidocznionego w (projekcie zmiany) studium – w Planie tym nie przewiduje się,
   2. numeracje dróg powiatowych należy przyjąć zgodnie z Uchwałą Nr 1885 Zarządu Województwa Wielkopolskiego z dnia 2 maja 2005 r.,
   3. zaleca się wprowadzenie do (zmiany) studium informacji aktualnych na czas(jego) sporządzenia ... i usunięcie niżej wymienionych pomyłek:
      - połączenie z autostradą A2... zapewnione jest przez zrealizowany już węzeł Nowy Tomyśl,
      - Studium Rekreacji dla rejonów Wolsztyńskiego, Nadobrzańskiego i Nowotomyskiego opracowane zostało przez Wielkopolskie Biuro Planowania Przestrzennego (a nie przez WBU),
      - Miasto Wschowa leży na trasie drogi krajowej nr 12 (a nie nr 5),
      - droga wojewódzka nr 305 przebiega przez miasto Wroniniec (a nie Wroniec);

2. W związku z przesłaniem w/w projektu do zaopiniowania uzyskane zostały następujące stanowiska:

1) Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatury w Lesznie z dn. 25.10.2006 opinia z uwagą :
   wnosi się o objęcie ochroną archeologiczną terenu Gminy Wolsztyn; proponowane objęcie terenu gminy Wolsztyn strefą ochrony archeologicznej ma za zadania zabezpieczenie zarówno znanych w chwili obecnej stanowisk jak również tych jeszcze nie odkrytych; uchroni też przyszłych inwestorów przed lokalizacją inwestycji na stanowisku archeologicznym, lub przed zniszczeniem stanowiska archeologicznego, co będzie miało ogromny wpływ na czas realizacji inwestycji i dodatkowych kosztów poniesionych przez inwestorów na badania wykopaliskowe; zapis dotyczący strefy ochrony archeologicznej i wynikająca z niego konieczność dokonania uzgodnień z Konserwatorem zabytków, w żaden sposób nie ograniczy możliwości inwestowania na terenie Gminy Wolsztyn;
2) Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego nr WO/2316/06 z dn. 20.09.2006 z opinią pozytywną,
3) Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu nr ZZWg-539/70/1696/06 z dn. 15.09.2006 bez zgłoszenia uwag,
4) Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad nr GDDKiA-O/PO-13-lg-031/40-1/06 z dn.28.09.2006 z pozytywną opinią i uwagami :
   - w związku z wybudowaniem w ubiegłych latach obwodnicy m. Wolsztyna realizację nowej obwodnicy Wolsztyna po nowym śladzie planuje się na okres kierunkowy po roku 2025,
   - tut. Oddział planuje zlecić w 2007 roku projekt koncepcyjny przebudowy drogi krajowej nr 32, wraz z budową obwodnic miejscowości leżących w jej ciągu; po

opracowaniu w/w koncepcji możliwe będzie określenie przebiegu obwodnicy Wolsztyna oraz koniecznych rezerw terenu pod jej realizację,

5) Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu nr WZDW.32.73231/11/06 z dn. 19.09.2006 z uwagami:
   - w Części I – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – zmienić pkt 6.1.3.2. dotyczący realizowanych podstawowych powiązań wewnętrznych w mieście w zakresie dróg wojewódzkich wprowadzając prawidłowe ulice biegnące w ciągu tych dróg (zgodnie z Uchwałą nr XLVII/758/06 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 24.04.2006 r. w/s ustalenia przebiegu istniejących dróg na terenie województwa wielkopolskiego(na tekst) : „ulice w ciągu dróg wojewódzkich: Wczasowa, Dworcowa, Fabryczna (droga nr 305), Niałecka (droga nr 315)”,
   - w Części II – Kierunki zagospodarowania przestrzennego – w pkt 5.1.1. dotyczącym kierunków rozbudowy systemu drogowego proponuje się wprowadzić nowe zapisy celem wyeliminowania powtórzeń (np. w przesłanej do uzgodnień uchwale punkt 2 jest częściowo zawarty w punkcie 1. podobnie punkt 3 pokrywa się z punktem 2) oraz dostosowania zapisów do założeń przedstawionych w części graficznej. Proponowana nowa treść:
     „1) poprawę warunków na drodze krajowej nr 32 i drogach wojewódzkich w obszarze miasta dla zmniejszenia kolizji między ruchem tranzytowym a lokalnym (w I etapie) oraz realizacja północno-wschodniej obwodnicy miasta,
     2) poprawę warunków na drodze wojewódzkiej nr 315 poprzez budowę obwodnicy miejscowości Obra,
     3) budowę nowego ciągu komunikacyjnego od drogi nr 315 do drogi krajowej nr 32 (Powodowo),
     4) wykształcenie wewnętrznej obwodnicy łączącej miejscowości Karpicko, Tłoki, Nowy Widzim, Stary Widzim, Obrę, Niałek Wielki, Chorzemin przy wykorzystaniu istniejących przebiegów dróg krajowych i wojewódzkich, powiatowych i gminnych dla poprawy warunków wewnętrznego skomunikowania gminy „;
6) Powiatowego Zarządu Dróg w Wolsztynie nr PZD.5443a-205/2006 z dn. 20.09.2006 z opinią pozytywną,
7) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wolsztynie nr NS-051/6-4-4/06 z dn. 15.09.2006 z opinią z uwagami:
   - przy opracowywaniu planów miejscowych zagospodarowania należy uwzględnić odpowiednią odległość zabudowy mieszkaniowej od drogi krajowej i wojewódzkiej gwarantującą ochronę przed takimi uciążliwościami jak: hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenie powietrza, gruntu, wód podziemnych,
   - w przypadku kierunków rozwoju produkcji i usług, uwzględnić, by wprowadzona funkcja mieszkaniowa była wznoszona poza zasięgiem jakiegokolwiek uciążliwego oddziaływania,
   - uwzględnić lokalizację wielkoprzemysłowych ferm hodowlanych w aspekcie terenów wiejskich.
8) Okręgowego Urzędu Górniczego nr 001/511/0069/06/04276/LW z dn. 5.09.2006 z opinią pozytywną,
9) Starostwa Powiatowego w Wolsztynie nr OS-7633-81/2006 z dn. 25.09.2006 z uwagami:
   - dane przytoczone w punkcie 3.10 wymagają poprawy oraz uzupełnienia; informujemy, że eksploatowanie złóż w Kębłowie i Krutli odbywało się niezgodnie z prawem, bez wymaganej koncesji, złoża te nie są udokumentowane; na terenie gminy Wolsztyn znajdują się złoża torfu:

- złoże „Barłożnia II” w miejscowości Barłożnia (udokumentowane w 2004 r. zasoby wynoszą 11.228 m^3) – ~~w fazie eksploatacji,~~ skreślone z bilansu zasobów,[1]
- złoże Chorzemin w miejscowości Chorzemin (udokumentowane w 2004 r. zasoby wynoszą 52.515,9 m^3) – w fazie eksploatacji;

10) Dolnośląskiej Spółki Gazownictwa, Sp. z o.o. we Wrocławiu nr MM-27/339/2471/06 z dn. 20.09.2006 bez uwag.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, uzgodnienia i opinie, wyciąg z treści powyższych dokumentów, a także omówienie ich realizacji w zakresie dotyczącym zmiany nr 2 Studium zawarte jest w dokumentacji formalno-prawnej.

2. PROTOKÓŁ Z PRZEPROWADZENIA DYSKUSJI PUBLICZNEJ NAD PRZYJĘTYMI W PROJEKCIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. I GM. WOLSZTYN ROZWIĄZANIAMI

Protokół sporządzony w dniu 19 grudnia 2006 r. w UM i G Wolsztyn.

Na podstawie art. 11 pkt. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz uchwały nr XXVIII/215/2005 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn, przeprowadzono w dniu 19 grudnia 2006 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Otwarcia spotkania oraz powitania uczestników dokonała Pani W-ce Burmistrz Justyna Mikołajewska, po czym zabrał głos główny projektant zmiany studium architekt Janusz Korzeń z Jeleniogórskiego Biura Planowania i Projektowania. Przedstawił on przyjęte w projekcie rozwiązania przestrzenne, w tym zwłaszcza projektowany układ komunikacyjny ze szczególnym uwzględnieniem trasy północnego „obejścia” miasta Wolsztyna w ciągu drogi krajowej nr 32 oraz przebiegu nowej trasy w/w drogi krajowej jako trasy 32-Bis.

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. Pan Zbigniew Konewka - Projektant Studium Techniczno – Ekonomicznego dla drogi krajowej nr 32 od granicy województwa do Stęszewa, który wyraził w swym wystąpieniu negatywną opinię na temat szczegółowego przebiegu planowanego „obejścia” miasta, zaproponowanego przez autorów zmiany studium i przedstawił swe własne propozycje na ten temat.
2. Pan Robert Mikołajski - Dyrektor Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, oddział w Zielonej Górze, który wyraził swój pogląd na temat planowanego „obejścia”. Uważa on, że planowana droga przedstawiona przez Pana Zbigniewa Konewkę przebiega zbyt daleko od miasta Wolsztyna (z węzłami oddalonymi o ok. 5 – 6 km od miasta). Takie trasowanie jest niekorzystne dla jego rozwoju społeczno-gospodarczego. Ponadto dyr. Mikołajski omówił sprawę kategorii drogi „32 Bis”, która w jego opinii winna mieć kategorię drogi krajowej.
3. Pan Zbigniew Konewka (ponownie) stwierdził, że w swoim opracowaniu nie może zajmować się drogą krajową „32 Bis”. Ponadto odniósł się do rozwiązań węzłów

[1] zmianę wprowadzono Uchwałą Nr .../.../2021 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia ..... 2021 r., w związku z Zarządzeniem zastępczym Wojewody Wielkopolskiego znak: IR-III.740.2.8.2020.7 z dnia 30.10.2020 r.

komunikacyjnych, które w jego opinii powinny być sytuowane na skrzyżowaniu drogi krajowej z drogą wojewódzką oraz na skrzyżowaniach dróg powiatowych w zależności od natężenia ruchu. Ustosunkował się również, do zaproponowanego przez projektantów zmiany studium węzła drogowego zlokalizowanego przy wylocie w kierunku na Zieloną Górę w miejscowości Powodowo. Jego zdaniem zaproponowany przez nich węzeł drogowy jest źle usytuowany z uwagi na obsługę zbyt wielu kierunków. Stwierdził także, że węzły wzdłuż dróg klasy GP nie mogą być realizowane w formie ronda. (Ze stwierdzeniem tym nie zgodził się dyr. Robert Mikołajski i podtrzymał swe stanowisko w sprawie lokalizacji węzłów drogowych w pobliżu miasta.) Pan Zbigniew Konewka zaproponował dalej rozważenie przebiegu nowej trasy drogi nr 32 wzdłuż linii kolejowej z Wolsztyna w kierunku Poznania oraz włączenie jej do istniejącego przebiegu między Rostarzewem a Rakoniewicami.

4. Pan Ryszard Matysik, który negatywnie ustosunkował się do zaproponowanego w projekcie zmiany studium przebiegu przełożonej drogi nr 32 przez wieś Nowe Tłoki i zaproponował bezwzględne jego odrzucenie. Uważa on, iż droga ta, nie powinna przebiegać przez tereny zabudowane oraz przez obszary podmokłe w okolicach Chorzemina.
5. Pan Antoni Janik poruszył sprawę uciążliwości ruchu na drodze nr 305, związanego z nowo powstałą strefą przemysłową w mieście i obecnie odbywającego się ulicami miejskimi, postulując jego przeniesienie poza miasto.
6. Pani Krystyna Goińska – członek Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, zwróciła się do autorów projektu zmiany studium, z zapytaniem, czy przebieg północny drogi nr 32 był konsultowany z gminami sąsiednimi. W odpowiedzi Pan Janusz Korzeń powiedział, iż taka konsultacja była formalnie przeprowadzona w fazie opiniowania i uzgadniania, ale sąsiednie gminy nie wniosły do projektu zmiany studium żadnych uwag w tej kwestii.
7. Pan Łabonarski nawiązał do dawnego przebiegu „traktu królewskiego”, który przebiegał po południowej stronie Jeziora Berzyńskiego i zaproponował, aby zwrócić uwagę na aspekt ekonomiczny tego przedsięwzięcia i rozważyć możliwość komunikacyjnego obejścia miasta jego południową stroną.
8. Pan Zbigniew Konewka (po raz trzeci) występując w ramach dyskusji nad obejściem Wolsztyna stroną południową wyraził pogląd, aby w pierwszej kolejności w tej kwestii wypowiedzieli się urbaniści. Analizując powyższe rozwiązanie należy wziąć pod uwagę koszty obsługi ruchu i koszty budowy trasy. Ponadto zwrócił uwagę na konieczność uzgodnienia z gminą Rakoniewice w przypadku zmian „obejścia” miasta stroną północną wg jednego z proponowanych przez niego wariantów.
9. Pan Ryszard Mroziński poruszył sprawę lokalizacji zespołu siłowni wiatrowych na gruntach stanowiących własność Spółdzielni Produkcyjnej RSP Tłoki.
10. Pan Janusz Korzeń stwierdził w dyskusji na ten temat, że wskazany teren w związku z bliskim sąsiedztwem terenów zabudowanych miasta jest niewłaściwy dla tego typu inwestycji (wymagana strefa ochronna dla takich obiektów od zabudowań wynosi 500 m). Wskazał też na względy społeczne, uciążliwości związane z pracą tych urządzeń, jak również inne skutki wywieranej często przez firmy zachodnie presji, jako potencjalnych inwestorów. Polityka państwa i Unii Europejskiej wspiera – co trzeba podkreślić - rozwój energetyki odnawialnej, istnieje jednakże mała zwrotność kapitału przy budowie elektrowni wiatrowych, co pociąga za sobą wysokie koszty. Ponadto w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wg niego preferuje się raczej wykorzystanie biomasy (słomy, wierzby energetycznej). Zwrócił on także uwagę na uwarunkowania formalne dla lokalizacji elektrowni związane z istnieniem obszaru chronionego krajobrazu w obszarze gminy.
11. Pani Krystyna Goińska w odniesieniu do powyższego zagadnienia wskazała na fakt, iż należy zwrócić także uwagę na walory estetyczne i krajobrazowe otoczenia miasta. Tego typu obiekty, jak elektrownie wiatrowe powinny być lokalizowane w dalszej odległości od zabudowań.

III. Ustalenia z dyskusji:

1) Pan Janusz Korzeń zobowiązał się do przeanalizowania możliwości „obejścia" drogi krajowej nr 32 stroną południową miasta jako potencjalnego wariantu i przedstawienia rozwiązań alternatywnych w stosunku do zaproponowanych w projekcie zmiany studium na posiedzeniu komisji budownictwa w dniu 9 stycznia 2007 r.; rozwiązania te będą wprowadzone do finalnej redakcji studium bez naruszenia zaprojektowanego układu osadniczego i tak, by respektować dotąd uzyskane opinie i uzgodnienia.
2) W podsumowaniu dyskusji wyrażono negatywną opinię na temat lokalizacji elektrowni wiatrowych na zaproponowanym przez Pana Mrozińskiego terenie, w tej kwestii należy szukać alternatywnych rozwiązań ze wskazaniem innych terenów potencjalnych lokalizacji tych elektrowni w obszarze gminy.

Podsumowując dyskusję Pan Janusz Korzeń nadmienił także, że od wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany studium, które trwało w okresie od 20 listopada do 19 grudnia 2006 r. jest jeszcze okres do dnia 12 stycznia 2007 r. w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi do projektu studium.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

1) dla Burmistrza Miasta i Gminy,
2) do dokumentacji planistycznej;
3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 2 ponumerowane strony.

Protokółował Grzegorz Nowak

Wolsztyn, 19 grudnia 2006 r.

~~*Protokół z dyskusji publicznej w związku ze zmianą nr 2 Studium zawarty jest w dokumentacji formalno-prawnej.*~~
~~*Protokół z dyskusji publicznej w związku ze zmianą nr 3 Studium zawarty jest w dokumentacji formalno-prawnej.*~~
~~*Protokół z dyskusji publicznej w związku ze zmianą nr 4 Studium zawarty jest w dokumentacji formalno-prawnej.*~~
~~*Protokół z dyskusji publicznej w związku ze zmianą nr 5 Studium zawarty jest w dokumentacji formalno-prawnej.*~~
Protokoły z dyskusji publicznych w związku ze zmianami Studium zawarte są w dokumentacji formalno-prawnej.

CZĘŚĆ IV – ZMIANY STUDIUM

ZMIANA NR 2

wprowadzona Uchwałą Nr XXVIII/231/2013 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24 kwietnia 2013r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Kębłowie

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego uchwałą nr XXX/243/2001 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 29 marca 2001 r. i zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Wolsztynie Nr VIII/71/2007, zwana dalej zmianą Studium obejmująca tereny w Kębłowie. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła uchwałę Nr XVII/133/2012 z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Kębłowie.
Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647, ze zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Tereny objęte zmianą Studium dotychczas określone były jako tereny zabudowy przemysłowej **P** oraz tereny rolne **R**, jednak nie były użytkowane zgodnie z przeznaczeniem. Według ewidencji gruntów teren działki stanowią grunty klasy VI, pastwiska klasy IV oraz nieużytki. Teren jednak faktycznie w całości stanowi nieużytek z pozostałościami zabudowań po dawnej żwirowni oraz niezrekultywowanym wyrobiskiem. Tereny leżą przy drodze gminnej Kębłowo-Wroniawy. W sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się grunty orne klas VI, pastwiska klasy IV, lasy oraz nieużytki (tereny powyrobiskowe).
Tereny leżą poza obszarami zurbanizowanymi, w odległości ok. 0,5 km od zabudowy Kębłowa i ok. 1 km od zabudowy wsi Wroniawy. Dookoła rozciągają się lasy i pola uprawne, w szczególności od południa tereny graniczą z dużym kompleksem leśnym należącym do Lasów Państwowych. Tereny nie są zdrenowane. Najbliżej położone tereny zurbanizowane to ferma drobiu i cmentarz.
Tereny leżą w zasięgu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (wyznaczającej północno-wschodnią granicę terenów) i stacji transformatorowej. Tuż przy zachodniej granicy terenów znajduje się studnia wody podziemnej o parametrach odczytanych z mapy hydrograficznej: głębokość do zwierciadła wody 1,8 m, równoznaczna z bezwzględną wysokością zwierciadła wody równą 118,3 m n.p.m.
Wody powierzchniowe reprezentowane są przez Północny Kanał Obry płynący równoleżnikowo w odległości około 1,5 km na południe od terenów; bliżej, w odległości około 100 m w kierunku północnym, znajduje się tylko niewielki okresowy ciek będący dopływem Dojcy.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi większych zastrzeżeń. Wprawdzie teren jest w części pozostałością po dawnym wyrobisku, jednak samosiewy krzewów sprawiają, że przestrzeń nie nosi śladów degradacji i naruszeń. To miejsce z punktu widzenia obserwatora stwarza przyjemne wrażenie. Krajobraz jest harmonijny i nie budzi zastrzeżeń. Pożądana byłaby kontynuacja tego rodzaju zagospodarowania po wyeksploatowaniu złoża. Kierunkiem rekultywacji powinno być zagospodarowanie rolniczo-leśne, w tym na przykład stawy z zadrzewieniami brzegów.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze". Warunki lokalne, tj. sąsiedztwo lasów i pól oraz stan zagospodarowania terenów wpływają na pojawianie się większej ilości owadów i ptaków, a także drobnych ssaków.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Tereny objęte zmianą Studium znajdują się w strefie występowania stanowisk archeologicznych; bezpośrednio na terenach brak zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji konserwatorskiej zabytków województwa wielkopolskiego i podlegających ochronie konserwatorskiej, jednak ze względu na sąsiedztwo zewidencjonowanych stanowisk, obszar ten należy objąć strefą „W" ochrony archeologicznej, a wszelkie zamierzenia realizowane na tym terenie wymagają prowadzenia prac archeologiczno-zabezpieczających.
Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe".

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Tereny objęte zmianą Studium nie są zamieszkane, więc nie rozpatruje się ich w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.
Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców"

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek właściciela gruntów i odpowiada na potrzeby rozwoju Gminy. Z uwagi na niewielkie zasoby kopalin na terenie gminy Wolsztyn, w interesie Gminy jest optymalne wykorzystanie istniejących na jej terenie złóż kruszywa. Kolejnym atutem jest fakt, że w przeszłości na terenach objętych zmianą Studium funkcjonowała już żwirownia.
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy zostały przedstawione w części I, w rozdziale 8.

8. Stan prawny gruntów

Grunty znajdujące się w obszarze opracowania są własnością prywatną.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Tereny objęte zmianą Studium leżą w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej, o reżimie wysokiej ochrony (OWO).
Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża surowców", zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne".
Jak wspomniano wyżej tereny objęte zmianą Studium leżą w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150; występuje tu również nieudokumentowane złoże kruszywa – żwiru.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenów objętych zmianą Studium.
Na terenach objętych zmianą Studium znajduje się linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV.
Na terenach nie ma i nie przewiduje się budowy nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem jest PSE-Operator S.A.
Na terenach objętych zmianą Studium nie ma i nie przewiduje się żadnych urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.
Teren nie jest zdrenowany.
Gmina Wolsztyn posiada opracowane programy:
- Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej w gminie Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 6.10.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych sołectwa Kębłowo.
Tereny objęte zmianą Studium, dotychczas przeznaczone były na cele zabudowy przemysłowej P i tereny rolne R, jednak nie były w ten sposób użytkowane, a zabudowania popadły w ruinę. Zmiana polega na wyznaczeniu terenów eksploatacji powierzchniowej kruszywa PE.
Granice terenów objętych zmianą Studium wskazuje rysunek studium.

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

W zmianie Studium wskazano tereny eksploatacji powierzchniowej kruszywa PE, na których jest możliwość prowadzenia sieci oraz sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, związanych głównie z wyposażeniem w media tych terenów oraz obsługi komunikacyjnej.

- Wprowadzenie w miejscowym planie wskazanego w Studium zagospodarowania, możliwe jest wyłącznie pod warunkiem, że nie będzie ono powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, na terenach chronionych w bliższym lub dalszym sąsiedztwie, również poza granicami objętymi zmianą Studium, takich jak zabudowa mieszkaniowa oraz usługi zdrowia, oświaty, kultu, lub terenach chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody.

W miejscowym planie należy również:

- uwzględnić, wprowadzając zgodne z przepisami odrębnymi zasady gospodarowania, przebiegi sieci infrastruktury technicznej i wynikające stąd ograniczenia w lokalizowaniu obiektów w strefach oddziaływania tych sieci lub je przebudować i przenieść;
- wprowadzić ustalenia dotyczące zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na terenach, dla których standardy akustyczne nie obowiązują.

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

Szczególnie ze względu na położenie terenu w obszarze występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP Nr 150) należy przestrzegać zasady równoległej realizacji sieci sanitarnej i obiektów budowlanych, o ile ich budowa będzie potrzebna.

Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i odstawianie, po ich wstępnej segregacji, do punktów składowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi. Odpady niebezpieczne należy zagospodarowywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Do ogrzewania budynków i uzyskiwania ciepła technologicznego należy stosować niskoemisyjne paliwa i urządzenia do ich spalania.

W przypadku eksploatacji złoża kruszywa naturalnego, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego są pyły powstające przy załadunku i transporcie surowca oraz spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany. Tereny eksploatacji złoża kruszywa naturalnego leżą na kierunku przeważających wiatrów zachodnich, przenoszących powstające zanieczyszczenia w stronę ścisłej zabudowy wsi Kebłowo.

Należy więc przypuszczać, że z uwagi niedużą skalę wydobycia kopaliny, wpływ prowadzonej działalności gospodarczej na stan higieny atmosfery będzie niewielki.

Uciążliwy jest też hałas towarzyszący załadunkowi i spedycji surowca, tym bardziej, że tereny eksploatacyjne położone są dość blisko, rzędu 1 km, zabudowy mieszkaniowej i transport kruszywa będzie się odbywał drogami prowadzącymi również skrajem istniejącej zabudowy. Dla ochrony tych terenów należy więc zachować dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na omawianych terenach nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

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

Na terenie objętym zmianą Studium brak obszarów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dlatego nie określa się zasad ich ochrony.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych i ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej

Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 oraz obszarów przestrzeni publicznej.

Tym niemniej, jeżeli w trakcie opracowania miejscowego planu wyniknie potrzeba przeprowadzenia procedury scaleniowej, działania takiego nie będzie się uznawać za sprzeczne z niniejszym studium.

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

Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów których dotyczy zmiana Studium, w związku z ubieganiem się inwestora o koncesję na eksploatację złoża i o środki unijne.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia.

Duży kompleks leśny graniczy z terenami objętymi zmianą Studium poprzez drogę gminną, ale nowe zagospodarowanie terenów nie będzie wpływać na jego kondycję. Prócz lasu przy drodze gminnej, w sąsiedztwie znajdują się niewielkie skupiska leśne, które również będą zachowane w stanie nienaruszonym.

Planowane zainwestowanie i zagospodarowanie spowoduje zmniejszenie powierzchni uprawnych w północnej części terenów, ale występują tu grunty rolne klasy VI oraz nieużytki, których wartość dla rolnictwa jest praktycznie żadna.

Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

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

Na terenach objętych zmianą Studium, tj. terenach eksploatacji powierzchniowej kruszywa **PE** należy wyznaczyć filary ochronne od sąsiednich gruntów, lasu i drogi gminnej. Szerokość filarów ochronnych określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przed przystąpieniem do eksploatacji kruszywa należy przeprowadzić procedurę przewidzianą przepisami odrębnymi. Eksploatacja kruszywa i sposób rekultywacji po zakończeniu eksploatacji nie może naruszać stosunków wodnych na terenach sąsiednich.

Rekultywacja terenów poeksploatacyjnych może mieć wyłącznie charakter rolno-leśny lub rekreacyjny; zalesienie lub urządzenie stawu musi odpowiadać warunkom środowiskowym. Do jej przeprowadzenia należy wykorzystać nadkład mas ziemnych powstały w czasie eksploatacji, ewentualnie mas ziemnych spoza kopalni pod warunkiem uprzedniego stwierdzenia ich przydatności do celów zagospodarowania, wynikającego z odpowiedniego opracowania.

Do wywozu kruszywa należy wykorzystywać w pierwszej kolejności drogi położone poza terenami zurbanizowanymi, i wybrać taki system obsługi komunikacyjnej, który w jak najmniejszym stopniu będzie ingerować w skupioną zabudowę wsi stając się uciążliwym akustycznie dla mieszkańców oraz zagrożeniem dla układów i walorów historycznych i zabytkowej substancji. Zasady korzystania z dróg do celów eksploatacji i wywozu kruszywa określają przepisy odrębne.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.)

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji.

O rekultywacji można mówić jedynie w przypadku kopalni kruszywa, jakkolwiek rekultywacja tych terenów po zakończeniu eksploatacji jest procesem będącym konsekwencją wydobycia surowców i stanowi jeden z elementów – ostatni – tego przedsięwzięcia.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary problemowe związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium

Wskazanie terenów na cele eksploatacji powierzchniowej wiąże się z istniejącymi pokładami surowców mineralnych w postaci żwiru oraz wydanych decyzjach na jego wydobywanie. Niebagatelne znaczenie ma duże zainteresowanie inwestora podjęciem eksploatacji, koniunktura rynku oraz możliwość zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków.

Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji.

ZMIANA NR 3

wprowadzona Uchwałą Nr XL/344/2014 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 czerwca 2014r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Błocku, Gościeszynie i Powodowie. Zmiana studium nr 3 została uchylona Rozstrzygnięciem Nadzorczym nr KN-I.4131.1.311.2014 z dnia 29 lipca 2014r. Wojewody Wielkopolskiego.

ZMIANA NR 4

wprowadzona Uchwałą Nr XL/345/2014 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 czerwca 2014r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Nowych Tłokach

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007r. i zmienionego uchwałą Nr XXVIII/231/2013/2013 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24 kwietnia 2013 r., zwana dalej zmianą Studium, obejmująca tereny w Nowych Tłokach. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła uchwałę Nr XXVI/222/2013 z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Nowych Tłokach.
Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647, ze zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Teren objęty zmianą Studium obejmuje obszar działki nr ewid. 209/2, o powierzchni 2,61 ha, położonej w granicach administracyjnych obrębu Nowe Tłoki. Teren ten dotychczas oznaczony był jako tereny lasów i był użytkowany zgodnie z tym przeznaczeniem. Jak wynika z rejestru gruntów teren działki o numerze ewidencyjnym 209/2 w Nowych Tłokach stanowią lasy LsV. Na części działki o powierzchni 1,15 ha dokonano zrębu zupełnego drzewostanu sosnowego na mocy decyzji Starosty Wolsztyńskiego numer OS.6164.46.2012 z dnia 21 września 2012r. Planuje się również zręb pozostałej części w momencie osiągnięcia przez drzewostan wieku rębnego. Przedmiotowa działka leży przy drodze gminnej nr 569020P. W sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się lasy oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.
Teren objęty zmianą Studium jest położony przy drodze gminnej 569020P, a więc istnieje możliwość włączenia planowanych dróg wewnętrznych w zewnętrzny system komunikacyjny. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi większych zastrzeżeń.
Obecnie część istniejącego lasu jest wycięta i prowadzone są dalsze prace ziemne, polegające na usunięciu pozostałych pni i korzeni drzew oraz wyrównaniu terenu. Pozostałą część działki zajmuje las przeznaczony w przyszłości, to jest po osiągnięciu wieku rębnego, do wyrębu. Omawiana działka, objęta zmianą Studium, otoczona jest częściowo lasem, od strony północnej i zachodniej, a częściowo – z pozostałych stron - terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w dalszym sąsiedztwie znajdują się pola uprawne. Krajobraz jest harmonijny i nie budzi zastrzeżeń.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze". Warunki lokalne, tj. sąsiedztwo lasów i pól oraz stan zagospodarowania terenów wpływają na pojawianie się większej ilości owadów i ptaków, a także drobnych ssaków.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Tereny objęte zmianą Studium nie znajdują się w strefie występowania stanowisk archeologicznych; bezpośrednio na terenach brak zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji konserwatorskiej zabytków województwa wielkopolskiego i podlegających ochronie konserwatorskiej.
Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe".

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
Tereny objęte zmianą Studium nie są zamieszkane, więc nie rozpatruje się ich w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.
Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców"

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia
Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek właściciela gruntów i odpowiada potrzebom rozwoju Gminy w dziedzinie zapewnienia terenów rozwojowych dla mieszkalnictwa, a także poprawy warunków mieszkaniowych.
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy zostały przedstawione w części I, w rozdziale 8.

8. Stan prawny gruntów
Grunty znajdujące się w obszarze opracowania są własnością osób fizycznych.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
Tereny objęte zmianą Studium leżą poza granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej, o reżimie wysokiej ochrony (OWO) występującego na części terenów gminy Wolsztyn.
Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża surowców", zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne".
Teren objęty zmianą Studium leży poza obszarami udokumentowanych złóż kopalin, a także - jak wspomniano wyżej - poza obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150.
Dla omawianego terenu objętego zmianą studium nie zostały wykonane ujęcia wód podziemnych. Nie znajduje się on w granicach obszarów zasobowych ujęć wód

podziemnych. Pierwszy użytkowy poziom wodonośny dla ww. obszaru stanowi czwartorzędowy poziom wód gruntowych, występujący od powierzchni terenu do około 7 m. Wody podziemne tego poziomu nie są chronione w sposób naturalny przed migracją zanieczyszczeń z powierzchni terenu.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
Teren objęty zmianą Studium nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nim urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Warszawie, Oddział w Zielonej Górze. Nie planuje się też działalności poszukiwawczo-rozpoznawczej oraz realizacji nowych inwestycji na przedmiotowym terenie.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
Teren objęty jest koncesją poszukiwawczą na poszukiwanie węglowodorów Wolsztyn-Nowy Tomyśl 26/96/p z dnia 23 maja 1996r., ważną do 23 maja 2016r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują lokalne sieci infrastruktury technicznej. Planowana jest w bliskiej przyszłości budowa wodociągu.
Na terenie objętym zmianą Studium nie znajdują się żadne urządzenia lub linie elektroenergetyczne.
Na terenie nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
Na terenie objętym zmianą Studium nie ma i nie przewiduje się żadnych urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.
Gospodarka odpadami odbywa się na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wolsztyn.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
Na terenie objętym zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej
Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej w gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, w rozdziale 6.10.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
Zmianę wprowadza się w obszarze działki nr 209/2 na części terenu sołectwa Nowe Tłoki.
Zmiana Studium polega na wyznaczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejsce terenu lasów.
Granice terenu objętego zmianą Studium określa rysunek studium.

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

W zmianie Studium wskazano teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i możliwością prowadzenia sieci oraz sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, związanych głównie z wyposażeniem w media tych terenów oraz obsługi komunikacyjnej z drogi gminnej.
Wprowadzenie w miejscowym planie wskazanego w Studium zagospodarowania, możliwe jest wyłącznie pod warunkiem, że prowadzona działalność gospodarcza nie będzie powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, na terenach chronionych w bliższym lub dalszym sąsiedztwie, również poza granicami objętymi zmianą Studium, takich jak zabudowa mieszkaniowa oraz usługi zdrowia, oświaty, kultu, lub terenach chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody.
W miejscowym planie należy również:
- uwzględnić, wprowadzając zgodne z przepisami odrębnymi zasady gospodarowania, przebiegi sieci infrastruktury technicznej i wynikające stąd ograniczenia w lokalizowaniu obiektów w strefach oddziaływania tych sieci lub je przebudować i przenieść;
- wprowadzić ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

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

Należy przestrzegać zasady równoległej realizacji sieci sanitarnej i obiektów budowlanych..
Miejscowy plan powinien ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi. Nie przewiduje się powstawania odpadów niebezpiecznych.
Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np. : biomasa, drewno) oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji oraz budowy i rozbudowy gminnych systemów ciepłowniczych.
Dla ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
Na omawianych terenach nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.
Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające ustanowienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W związku z wprowadzeniem nowego przeznaczenia – terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury na terenie miejscowości Nowe Tłoki.
Infrastruktura drogowa. Przewiduje się budowę dróg wewnętrznych i ich włączenie w istniejącą drogę gminną. Parametry i rodzaj nawierzchni określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Należy uwzględnić kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych, co może wymagać, w zależności od zapotrzebowania mocy, dla zasilania projektowanych obiektów, budowy:
- przyłącza z istniejącej linii nn,
- linii nn z istniejącej stacji transformatorowej,

- stacji transformatorowej kubaturowej lub stacji transformatorowej słupowej, którą należy lokalizować w terenie ogólnodostępnym z dojazdem z drogi publicznej,
- linii SN dla zasilania projektowanej stacji i linii nn z tej stacji.

Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej.

Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych oraz wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Sieć kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowy obszar należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni. Z uwagi na planowane zagospodarowanie terenu niezbędna będzie budowa sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się docelowe indywidualne oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub ich odprowadzenie do szamb, tylko na obszarze który z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostanie przewidziany do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną. Lokalizowanie oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych. Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych.

Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność budowy sieci kanalizacji deszczowej.

Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.

Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy. Dla ułatwienia realizacji zaopatrzenia w gaz przy projektowaniu dróg na obszarze objętym opracowaniem należy w liniach rozgraniczających dróg przewidzieć możliwość układania gazociągów. Ewentualne przyłącza gazowe będą realizowane do granicy działki budowlanej, gdzie należy umieścić skrzynkę z zaworem głównym, gazomierzem i inną wymaganą armaturą.

Projektowane inwestycje nie mogą powodować kolizji z istniejącym uzbrojeniem naziemnym i podziemnym, a wszelkie kolizje muszą być usunięte na koszt jednostek organizacyjnych powodujących ich powstanie na podstawie warunków dostawcy.

Telekomunikacja. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały również przedstawione w części II, rozdziale 5.

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej

Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 oraz obszarów przestrzeni publicznej.

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

Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów których dotyczy zmiana Studium, w związku z ubieganiem się inwestora – właściciela działki – o przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na terenach objętych zmianą Studium występują lasy LsV, które, w związku z planowanym przeznaczeniem, wymagają zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Nie występują natomiast obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują grunty orne.

Występują natomiast lasy LsV. Na części działki dokonano wyrębu lasu, pozostała część zostanie wycięta w momencie osiągnięcia przez drzewostan wieku rębnego. Niniejsza zmiana Studium ma umożliwić sporządzenie miejscowego planu i przeznaczenie terenu działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia. Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

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

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.)

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji lub rekultywacji.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary problemowe związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium

Wskazanie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej wiąże się z istniejącą potrzebą tworzenia nowych miejsc pod zabudowę mieszkaniową na terenie Gminy Wolsztyn. Znaczenie ma również możliwość zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków.
Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji.

ZMIANA NR 5

wprowadzona Uchwałą Nr X/72/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Błocku, Gościeszynie i Powodowie

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007r. i zmienionego uchwałą Nr XXVIII/231/2013/2013 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24 kwietnia 2013 r., zwana dalej zmianą Studium obejmująca tereny w Błocku, Gościeszynie i Powodowie. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła uchwałę Nr XXVI/221/2013 z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Błocku, Gościeszynie i Powodowie.
Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647, ze zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Tereny objęte zmianą Studium dotychczas określone były jako:
- działka o numerze ewidencyjnym 965 w Błocku, obręb Gościeszyn – tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej,
- działka o numerze ewidencyjnym 982 w Gościeszynie – tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej,
- działka o numerze ewidencyjnym 93/2 w Powodowie – tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalni ścieków NO.

Według ewidencji gruntów działki stanowią:
- działka o numerze ewidencyjnym 965 w Błocku, obręb Gościeszyn – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz o powierzchni 0,4091 ha,
- działka o numerze ewidencyjnym 982 w Gościeszynie – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz o powierzchni 0,5389 ha,
- działka o numerze ewidencyjnym 93/2 w Powodowie – grunty orne klasy RIVb, RV i RVI o powierzchni 6,0225 ha.

Obecne zagospodarowanie działek, uzbrojenie i zagospodarowanie najbliższego sąsiedztwa.:

Działka o numerze ewidencyjnym 965 w Błocku, obręb Gościeszyn.

Część działki stanowi ogrodzony plac zabaw dla dzieci, a pozostałą część zajmuje pole uprawne. Przedmiotowa działka leży przy drodze powiatowej nr 3807P. W sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.
Teren objęty zmianą Studium jest położony przy drodze powiatowej 3807P, a więc istnieje możliwość włączenia planowanych dróg wewnętrznych w zewnętrzny system komunikacyjny. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój

poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

Działka o numerze ewidencyjnym 982 w Gościeszynie.
Część działki stanowi ogrodzony plac zabaw dla dzieci wraz z zielenią, a pozostałą część zajmuje staw i nasadzenia zieleni. Przedmiotowa działka leży przy drodze powiatowej nr 3569P. W sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.
Teren objęty zmianą Studium jest położony przy drodze powiatowej 3569P, a więc istnieje możliwość włączenia planowanych dróg wewnętrznych w zewnętrzny system komunikacyjny. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie generowany aktualną potrzebą rozwoju sieci oraz uwarunkowaniami ekonomicznymi.

Działka o numerze ewidencyjnym 93/2 w Powodowie.
Działka ta stanowi nieużytek. Przedmiotowa działka leży przy drodze gminnej. W sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się tereny przemysłowe, pola uprawne oraz lasy.
Teren objęty zmianą Studium jest położony przy drodze gminnej, a więc istnieje możliwość włączenia planowanych dróg wewnętrznych w zewnętrzny system komunikacyjny. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie generowany aktualną potrzebą rozwoju sieci oraz uwarunkowaniami ekonomicznymi.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi większych zastrzeżeń.
Błocko. Na części działki znajduje się ogrodzony plac zabaw, a na pozostałej części – pola uprawne. Przedmiotowa działka graniczy z polami uprawnymi oraz z zabudowaniami po byłych PGR-ach. W bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej i usługowej.
Gościeszyn. Na części działki znajduje się ogrodzony plac zabaw, a na pozostałej części – staw oraz obiekt kultu religijnego wraz z nasadzeniami zieleni. Przedmiotowa działka graniczy z polami uprawnymi oraz terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej.
Powodowo. Działka stanowi nieużytek. Od strony północnej obszar objęty zmianą studium przylega do torów kolejowych, a od wschodniej – graniczy z lasem. W bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie znajdują się tereny zabudowy przemysłowej (hale produkcyjne) oraz pola uprawne, lasy oraz składowisko odpadów.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze”. Warunki lokalne, tj. sąsiedztwo lasów i pól oraz stan zagospodarowania terenów wpływają na pojawianie się większej ilości owadów i ptaków, a także drobnych ssaków.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe”.
Dla terenów objętych zmianą Studium, w zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zachowuje się dotychczasowe ustalenia Studium.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Tereny objęte zmianą Studium nie są zamieszkane, więc nie rozpatruje się ich w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.

Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców"

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek właścicieli gruntów i jest zgodna z potrzebami rozwoju Gminy.

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy zostały przedstawione w części I, w rozdziale 8.

8. Stan prawny gruntów

Grunty znajdujące się w obszarze opracowania są własnością:

- działka o numerze ewidencyjnym 93/2 w Powodowie – Gminy Wolsztyn i jest administrowana przez tut. Urząd,
- działki o numerach ewidencyjnych 965 w Błocku, obręb Gościeszyn i 982 w Gościeszynie – Skarbu Państwa (Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w Poznaniu) i są administrowane przez Gospodarstwo Rolne Skarbu Państwa w Starym Bojanowie.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Tereny w Gościeszynie i Powodowie położone są poza granicami obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Natomiast teren w Błocku leży w granicach: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej, o reżimie wysokiej ochrony (OWO), obszaru chronionego krajobrazu oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (kod: PLB300004).

Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża surowców", zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne".

Na terenach objętych zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Obszary w Gościeszynie i Powodowie znajdują się poza granicami, natomiast obszar w Błocku – w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawsko Berlińskiej o reżimie wysokiej ochrony (OWO).

Tereny w Gościeszynie i Powodowie nie znajdują się w obrębie obszarów zasobowych ujęć wód podziemnych oraz Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, natomiast obszar w miejscowości Błocko jest położony na granicy Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej – GZWP 150 (Q). Teren objęty zmianą studium w Powodowie znajduje się na obszarze ustanowionej strefy ochronnej – terenu ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych w Powodowie. Pierwszy użytkowy poziom wodonośny dla ww. obszaru występuje na głębokości ok. 10 m i jest odzielony od powierzchni terenu warstwami glin. Wody podziemne tego poziomu nie sa chronione w sposób naturalny przed bezpośrednią migracją zanieczyszczeń z powierzchni terenu. Pierwszy użytkowy poziom wodonośny dla terenu w Gościeszynie występuje na

głębokości ok. 30 m pod miąższą warstwą glin, w związku z czym można uznać, że jego wody podziemne są chronione w sposób naturalny przed bezpośrednią migracją zanieczyszczeń z powierzchni terenu. Pierwszym użytkowym poziomem wodonośnym dla terenu w Błocku jest poziom Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej – GZWP 150, występujący na głębokości 19 m. ww. poziom jest oddzielony od powierzchni terenu warstwą piasków o miąższości 10 m i glin o miąższości 9 m. Wody podziemne tego poziomu nie sę chronione w sposób naturalny przed bezpośrednią migracją zanieczyszczeń z powierzchni terenu.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Tereny objęte zmianą Studium nie leżą na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nim urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Warszawie, Oddział w Zielonej Górze. Nie planuje się też działalności poszukiwawczo-rozpoznawczej oraz realizacji nowych inwestycji na przedmiotowych terenach.
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
Tereny w Błocku i Gościeszynie objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A. w Warszawie: Wolsztyn – Nowy Tomyśl nr 26/96/p z dnia 23 maja 1996r., ważną do 23 maja 2016r.
Teren w Powodowie objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A. w Warszawie: Świebodzin-Wolsztyn nr 24/95/p z dnia 3 sierpnia 1995r., ważną do 31 grudnia 2015r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna” – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenów objętych zmianą Studium.
Na terenach w Błocku i Gościeszynie nie znajdują się żadne urządzenia lub linie elektroenergetyczne. Urządzenia elektroenergetyczne (budynkowa i słupowa stacja elektroenergetyczna) znajdują się na terenie w Powodowie.
Na terenach nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
Na terenach objętych zmianą Studium nie ma i nie przewiduje się żadnych urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują inne lokalne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.
Gospodarka odpadami odbywa się na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wolsztyn.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na terenach objętych zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej w gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, w rozdziale 6.10.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych sołectw Gościeszyn i Powodowo.
Tereny objęte zmianą Studium, dotychczas przeznaczone były na cele:
- teren w Błocku – zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej,
- teren w Gościeszynie – zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej,
- teren w Powodowie – infrastruktury technicznej - oczyszczalni ścieków NO.

Zmiana studium wprowadza następujące przeznaczenie terenów: usług sportu i rekreacji (plac zabaw i boisko) w Błocku i Gościeszynie oraz terenów zabudowy przemysłowej, baz, składów i infrastruktury technicznej oraz usług, w tym usług związanych z gospodarką odpadami w Powodowie.
Granice terenów objętych zmianą Studium wskazuje rysunek studium.

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

W zmianie Studium wskazano tereny usług sportu i rekreacji (plac zabaw i boisko) w Błocku i Gościeszynie oraz zabudowy przemysłowej, baz, składów i infrastruktury technicznej oraz usług, w tym usług związanych z gospodarką odpadami w Powodowie.
Na terenach objętych zmianą wprowadza się:
1) w Błocku i Gościeszynie:
   a) możliwość urządzenia placu zabaw i boiska, w tym sytuowania obiektów małej architektury i urządzeń wyposażenia boiska oraz możliwość budowy podziemnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych głównie z wyposażeniem terenów w media oraz obsługą komunikacyjną,
   b) brak możliwości lokalizowania budynków;
2) w Powodowie:
   a) możliwość:
      - lokalizowania budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz budynków usługowych, w tym budynków związanych z gospodarką odpadami,
      - możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      - możliwość lokalizowania wymienionych w lit. a i lit. b obiektów wyłącznie pod warunkiem, że nie będą one powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
   b) konieczność:
      - uwzględnienia przebiegów sieci infrastruktury technicznej i wynikających stąd ograniczeń w lokalizowaniu obiektów w strefach oddziaływania tych sieci;
      - wprowadzenia ustaleń dotyczących zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi,
      - uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych.

W miejscowych planach należy ustalić następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
1) w Błocku i Gościeszynie: wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 80% terenu;
2) w Powodowie:
   a) powierzchnię zabudowy – do 80% powierzchni działki budowlanej,
   b) intensywność zabudowy – do 2,0,
   c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 15% powierzchni działki budowlanej,
   d) maksymalną wysokość budynków – 15 m.

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

Należy przestrzegać zasady równoległej realizacji sieci sanitarnej i obiektów budowlanych.

Miejscowe plany powinny również ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i odstawianie, do punktów składowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi. Odpady niebezpieczne należy zagospodarowywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np.: biomasa, drewno) oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji oraz budowy i rozbudowy gminnych systemów ciepłowniczych.
W przypadku planowanego zagospodarowania terenów, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany.
Z uwagi niedużą skalę planowanych inwestycji, wpływ wprowadzanego planowanego zagospodarowania na stan higieny atmosfery będzie niewielki.
Na omawianych terenach nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.
Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

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

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary wymagające ustanowienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W związku z wprowadzeniem nowego przeznaczenia na terenach objętych zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.
Infrastruktura drogowa. Nie przewiduje się budowy dróg wewnętrznych w Błocku i w Gościeszynie. Przewiduje się natomiast budowę dróg wewnętrznych na terenie w Powodowie i ich włączenie w przyległą drogę gminną. Parametry i rodzaj nawierzchni określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych, co może wymagać, w zależności od zapotrzebowania mocy, dla zasilania projektowanych obiektów, budowy:
- przyłączy z istniejących linii nn,
- linii nn z istniejących stacji transformatorowych,
- stacji transformatorowych kubaturowych lub stacji transformatorowych słupowych, które należy lokalizować w terenie ogólnodostępnym z dojazdem z drogi publicznej,
- linii SN dla zasilania projektowanej stacji i linii nn z tej stacji.

Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej dla terenu w Powodowie.
Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych oraz wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Sieć kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowy obszar należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni. Z uwagi na planowane zagospodarowanie terenu niezbędna będzie budowa sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się docelowe indywidualne oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub ich odprowadzenie do szamb, tylko na obszarze który z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostanie przewidziany do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną. Lokalizowanie oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych. Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych.
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej dla terenu w Powodowie.
Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.
Tereny w Błocku i Gościeszynie. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.
Teren w Powodowie. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy. Dla ułatwienia realizacji zaopatrzenia w gaz przy projektowaniu dróg na obszarze objętym opracowaniem należy w liniach rozgraniczających dróg przewidzieć możliwość układania gazociągów. Ewentualne przyłącza gazowe będą realizowane do granicy działki budowlanej, gdzie należy umieścić skrzynkę z zaworem głównym, gazomierzem i inną wymaganą armaturą.
W stosunku do gazociągów istniejących i projektowanych o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5MPa włącznie należy przewidzieć, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z dnia 11 września 2001r.), strefę kontrolowaną o szerokości 1m, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu. W strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Dopuszcza się, wyłącznie za zgodą operatora sieci gazowej, urządzanie parkingów nad gazociągiem. W odniesieniu do gazociągów o ciśnieniu roboczym do 0,4 MPa włącznie, wybudowanych i dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem 11 grudnia 2001r., przestrzegać należy odległości podstawowych gazociągów od obiektów terenowych określonych w załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z dnia 7 grudnia 1995r.).
Projektowane inwestycje nie mogą powodować kolizji z istniejącym uzbrojeniem naziemnym i podziemnym, a wszelkie kolizje muszą być usunięte na koszt jednostek organizacyjnych powodujących ich powstanie na podstawie warunków dostawcy.
Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej dla terenu w Powodowie.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej

Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszarów przestrzeni publicznej.

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

Planuje się opracowanie miejscowego planu dla inwestycji celu publicznego w Powodowie. Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenach w Błocku i Gościeszynie nie występują grunty orne. Grunty orne klas RIVb, RV i RVI występują na terenie w Powodowie.

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia. Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Zgodnie z wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (tab. 10.2. Raportu z wykonania wstępnej oceny ryzyka powodziowego) dla rzeki Obry (od km 0 do km 170), zostaną opracowane mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego w I cyklu planistycznym(do dnia 22 grudnia 2013r.). Na mapie zagrożenia powodziowego zostaną wskazane obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązywać będą zakazy wynikające z art. 40 ust. 1 pkt 3 oraz art. 88 1. ust. 1 ustawy Prawo wodne. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi wskazane we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego zostały wyznaczone na mapie w skali 1:50 000 oraz, że celem wstępnej oceny ryzyka powodziowego nie jest wyznaczenie precyzyjnego zasięgu obszarów zagrożonych powodzią, lecz wstępne ich zidentyfikowanie w celu wskazania odcinków rzek, które stwarzają zagrożenie powodziowe. Dla rzek wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego zostanie wykonane matematyczne modelowanie hydrauliczne, w wyniku którego wyznaczone zostaną precyzyjne obszary przedstawione na mapach zagrożenia

powodziowego w skali 1:10 000. Dopiero te obszary będą podstawą do prowadzenia polityki przestrzennej na obszarach zagrożenia powodziowego.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.)
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji
Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji lub rekultywacji.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
Na terenach objętych zmianą Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium
Wskazanie terenów na cele:
1) w Błocku – z terenów zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej na cele terenów usług sportu i rekreacji (plac zabaw i boisko);
2) w Gościeszynie – z terenów zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej na cele terenów usług sportu i rekreacji (plac zabaw i boisko);
3) w Powodowie – z terenów infrastruktury technicznej – oczyszczalni ścieków NO na cele terenów zabudowy przemysłowej, baz, składów i infrastruktury technicznej oraz usług, w tym usług związanych z gospodarką odpadami
wiąże się z istniejącą potrzebą tworzenia nowych miejsc pod usługi sportu i rekreacji oraz terenów zabudowy przemysłowej, baz, składów i infrastruktury technicznej oraz usług, w tym usług związanych z gospodarką odpadami na terenie Gminy Wolsztyn.
Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji.

ZMIANA NR 6

wprowadzona Uchwałą Nr XIII/106/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 września 2015r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Kębłowie

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Wolsztynie Nr VIII/71/2007 z dnia 30 maja 2007 r., z poźn. zm., zwana dalej zmianą Studium. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła uchwałę Nr XXVII/228/2013 z dnia 27 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Kębłowie.
Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199,433).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
Tereny objęte zmianą Studium określone były dotychczas jako tereny rolne, łąki, pastwiska **R.** Według ewidencji gruntów teren działki stanowią grunty klasy VI. Dotychczas grunty były użytkowane częściowo jako grunty rolnicze, a częściowo teren był nieużytkowany i porośnięty sosną zwyczajną (Pinus sylvestris). Na części terenu dokonano wykopu kontrolnego w związku z ubieganiem się o koncesję na pozyskiwanie surowców. Teren położony jest przy drodze powiatowej nr 3813P Kębłowo-Wolsztyn. Od północy i wschodu teren otoczony jest obszarami leśnymi. Od południa graniczy z terenem mieszkaniowym oraz fermą drobiu.
Tereny nie są zdrenowane. Na omawianym terenie nie występują wody powierzchniowe. Wody gruntowe zalęgają na głębokości poniżej 2 m. p.p.t.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi zastrzeżeń. Część terenu stanowi pole uprawne, a część – samosiewy sosny zwyczajnej.
Miejsce to nie budzi negatywnych wrażeń i nie budzi zastrzeżeń pod kątem ladu przestrzennego.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
Na terenie objętym zmianą Studium występują grunty orne klasy VI, nie wymagające uzyskania zgody na przeznaczanie na cele nierolnicze i nieleśne ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.
Przedmiotowy teren znajduje się na terenie GZWP nr 150 Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej o reżimie wysokiej ochrony (OWO) o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 456 tys. m^3/dobę. Na podstawie dokumentów udostępnionych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu stan wód określa się na III klasę czystości.
W 2013 r. stwierdzono przekroczenia poziomów dopuszczalnych dla substancji tj. PM10 i BaP.

Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze". Warunki lokalne, tj. sąsiedztwo lasów i pól oraz stan zagospodarowania terenów wpływają na pojawianie się większej ilości owadów i ptaków, a także drobnych ssaków.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Tereny objęte zmianą Studium znajdują się w strefie występowania stanowisk archeologicznych. Na omawianym terenie zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 59-20/43.

Dla tego terenu obowiązują następujące wytyczne konserwatorskie:

działalność inwestycyjna w obrębie stanowiska możliwa jest jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań wykopaliskowych;

wszelkie zamierzenia inwestycyjne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, poprzedzonych uzyskaniem pozwolenia konserwatora zabytków.

Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe".

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Tereny objęte zmianą Studium nie są zamieszkane, więc nie rozpatruje się ich w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.

Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców"

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia na obszarze objętym zmianą Studium może wiązać się z powstaniem osuwisk w związku z prowadzoną eksploatacją surowców. Zagrożenie to jest jednak minimalizowane poprzez odpowiednie zasady prowadzenia eksploatacji takie jak ustalenie filara ochronnego dla terenów górniczych oraz przyjęcie właściwego nachylenia zbocza wyrobiska.

Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek właściciela gruntów i odpowiada potrzebom rozwoju Gminy. Z uwagi na niewielkie zasoby kopalin na terenie gminy Wolsztyn, w interesie Gminy jest optymalne wykorzystanie istniejących na jej terenie złóż kruszywa. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy zostały przedstawione w części I, w rozdziale 8.

8. Stan prawny gruntów

Zmiana Studium obejmuje grunty będące własnością prywatną.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Przedmiotowy teren znajduje się w granicach GZWP nr 150 Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej o reżimie wysokiej ochrony (OWO) chronionego na podstawie przepisów odrębnych.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na przedmiotowym na terenie nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Tereny objęte zmianą Studium leżą w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150.

Na przedmiotowym obszarze występuje udokumentowane złoże kruszywa naturalnego (Dokumentacja geologiczna złoża kruszywa Naturalnego „Kębłowo FL" w kat. C_1 wykonana przez Wielkopolskie Przedsiębiorstwo Geologiczne – Roman Kinas).
Przedmiotowy teren obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A. w Warszawie: Wolsztyn – Nowy Tomyśl nr 26/96/p z dnia 23.05.1996 r. – ważna do dnia 23.05.2016 r.
Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża surowców", zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne".

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
Na terenach nie ma i nie przewiduje się budowy nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem jest PSE-Zachód S.A.
Na terenach objętych zmianą Studium nie ma i nie przewiduje się żadnych urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.
Teren nie jest zdrenowany.
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenów objętych zmianą Studium.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Przedmiotowe teren leżą poza obszarami zagrożenia powodziowego.
Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej w gminie Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 6.10.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy w przeznaczeniu terenów
Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych sołectwa Kębłowo. Tereny objęte zmianą Studium dotychczas przeznaczone były na tereny rolne, łąki, pastwiska **R** i częściowo użytkowane w ten sposób. Zmiana polega na wyznaczeniu terenów eksploatacji powierzchniowej kruszywa **PE** oraz terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej **U/P**.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy
W zmianie Studium wskazano tereny eksploatacji powierzchniowej kruszywa **PE** oraz tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej **U/P.**
Na terenach eksploatacji powierzchniowej kruszywa **PE** należy wyznaczyć filary ochronne od sąsiednich gruntów, lasu i drogi gminnej. Szerokość filarów ochronnych określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Przed przystąpieniem do eksploatacji kruszywa należy przeprowadzić procedurę przewidzianą przepisami odrębnymi. Eksploatacja kruszywa i sposób rekultywacji po zakończeniu eksploatacji nie może naruszać stosunków wodnych na terenach sąsiednich.

Rekultywacja terenów poeksploatacyjnych może mieć wyłącznie charakter rolno-leśny, w tym istnieje możliwość urządzenia stawów, lub rekreacyjny; zalesienie lub urządzenie stawu musi odpowiadać warunkom środowiskowym. Do jej przeprowadzenia należy wykorzystać nadkład mas ziemnych powstały w czasie eksploatacji, ewentualnie mas ziemnych spoza kopalni pod warunkiem uprzedniego stwierdzenia ich przydatności do celów zagospodarowania, wynikającego z odpowiedniego opracowania.
Do wywozu kruszywa należy wykorzystywać w pierwszej kolejności drogi położone poza terenami zurbanizowanymi, i wybrać taki system obsługi komunikacyjnej, który w jak najmniejszym stopniu będzie ingerować w skupioną zabudowę wsi, aby nie powodować zmniejszenia bezpieczeństwa na drogach obsługujących zabudowę mieszkaniową i usługową wsi, nie powodować uciążliwości akustycznej dla mieszkańców oraz zagrożenia dla układów i walorów historycznych i zabytkowej substancji. Zasady korzystania z dróg do celów eksploatacji i wywozu kruszywa określają przepisy odrębne.

Na terenach wskazanych pod tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej **U/P** przewiduje się lokalizowanie obiektów usługowych i produkcyjnych nienależących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych. Obiekty powinny odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi. Ich wysokość nie powinna przekraczać wysokości 12m w przypadku dachów o nachyleniu połaci dachowych pod kątem wyższym niż 26^{o} i 8m w przypadku dachów o nachyleniu połaci dachowych do 25^{o}. Liczba kondygnacji nadziemnych nie powinna być większa niż 3.
Powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki, przy zapewnieniu 30% powierzchni biologicznie czynnej.
Z uwagi na możliwość oddziaływania lokalizowanych obiektów na środowisko, miejscowy plan powinien określić przeznaczenie terenów w sposób umożliwiający jednoznaczne określenie wymagań i ograniczeń dotyczących oddziaływania obiektów na środowisko.
W miejscowym planie należy również:

- uwzględnić, wprowadzając zgodne z przepisami odrębnymi zasady gospodarowania, przebiegi sieci infrastruktury technicznej i wynikające stąd ograniczenia w lokalizowaniu obiektów w strefach oddziaływania tych sieci lub je przebudować i przenieść;
- wprowadzić ustalenia dotyczące zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na terenach, dla których standardy akustyczne nie obowiązują.

Wprowadzenie w miejscowym planie wskazanego w Studium zagospodarowania, możliwe jest wyłącznie pod warunkiem, że nie będzie ono powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, na terenach chronionych w bliższym lub dalszym sąsiedztwie, również poza granicami objętymi zmianą Studium, takich jak zabudowa mieszkaniowa oraz usługi zdrowia, oświaty, kultu, lub terenach chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody.

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

Ze względu na położenie terenu w obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 150) należy szczególnie przestrzegać zasady równoległej realizacji sieci sanitarnej i obiektów budowlanych, o ile ich budowa będzie potrzebna.
Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i odstawianie do punktów składowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi. Odpady niebezpieczne należy zagospodarowywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
Do ogrzewania budynków i uzyskiwania ciepła technologicznego należy stosować niskoemisyjne paliwa i atestowane urządzenia do ich spalania.

W przypadku eksploatacji złoża kruszywa naturalnego, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego są pyły powstające przy załadunku i transporcie surowca oraz spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany. Tereny eksploatacji złoża kruszywa naturalnego leżą na kierunku przeważających wiatrów zachodnich, przenoszących powstające zanieczyszczenia w stronę terenów zalesionych.
Należy więc przypuszczać, że z uwagi niedużą skalę wydobycia kopaliny i korzystne położenie terenu, wpływ prowadzonej działalności gospodarczej na stan higieny atmosfery będzie niewielki.
Uciążliwy jest też hałas towarzyszący załadunkowi i spedycji surowca, tym bardziej, że tereny eksploatacyjne położone są przy budynku mieszkalnym, a i transport kruszywa będzie się odbywał drogami prowadzącymi skrajem istniejącej zabudowy. Dla ochrony tych terenów należy więc zachować dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
Na omawianych terenach nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

4. Obszary i zasady ochron dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Na omawianym terenie zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 59-20/43.
Dla tego terenu obowiązują następujące wytyczne konserwatorskie:
działalność inwestycyjna w obrębie stanowiska możliwa jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań wykopaliskowych;
wszelkie zamierzenia inwestycyjne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, poprzedzonych uzyskaniem pozwolenia konserwatora zabytków.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych i ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami.
Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmiana Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego oznaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego znaczeniu ponadlokalnym

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 metrów^2 oraz obszary przestrzeni publicznej.
Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszarów przestrzeni publicznej.

Tym niemniej, jeżeli w trakcie opracowania miejscowego planu wyniknie potrzeba przeprowadzenia procedury scaleniowej, działania takiego nie będzie uznawać za sprzeczne z niniejszym Studium.

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

Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów których dotyczy zmiana Studium, w związku z potrzebą zagwarantowania prawidłowych zasad przekształcania przestrzeni i ochrony środowiska, a także uspołecznienia procesu wprowadzania zmian w zagospodarowaniu terenu.
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na omawianym terenie występują grunty rolne VI klasy, których wartość dla rolnictwa jest niewielka.
Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia.
Przedmiotowy teren otoczony jest niewielkimi kompleksami leśnymi. Nowe zagospodarowanie terenów nie będzie wpływać na jego kondycję.

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

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

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

Na terenach objętych zmianą Studium, tj. terenach eksploatacji powierzchniowej kruszywa **PE** należy wyznaczyć filary ochronne od sąsiednich gruntów, kompleksów leśnych oraz od istniejącej oraz planowanej zabudowy. Szerokość filarów ochronnych określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Przed przystąpieniem do eksploatacji kruszywa należy przeprowadzić procedurę przewidzianą przepisami odrębnymi.
Rekultywacja terenów poeksploatacyjnych może mieć charakter rolno-leśny lub rekreacyjny; zalesienie lub urządzenie stawu musi odpowiadać warunkom środowiskowym.
Do wywozu kruszywa należy wykorzystać w pierwszej kolejności drogi położone poza terenami zurbanizowanymi, i wybrać taki system obsługi komunikacyjnej, który w jak najmniejszym stopniu będzie ingerować w skupioną zabudowę wsi, stając się uciążliwym akustycznie dla mieszkańców oraz zagrożeniem dla układów i walorów historycznych zabytkowej substancji. Zasady korzystania z dróg do celów eksploatacji i wywozu kruszywa określają przepisy odrębne.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. u. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.)

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji.
Rekultywacja terenów po zakończeniu eksploatacji kruszywa jest konsekwencją wydobycia surowców i stanowi ostatni etap tego przedsięwzięcia.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium
Wskazanie terenów na cele eksploatacji powierzchniowej **PE** wiąże się z istniejącymi pokładami surowców mineralnych w postaci żwiru oraz wydanych decyzjach na jego wydobywanie. Niebagatelne znaczenie ma duże zainteresowanie inwestora podjęciem eksploatacji, koniunktura rynku oraz możliwość zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków.
Wprowadzenie nowych terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej **U/P** umożliwi rozwój i prowadzenie nowej działalności gospodarczej na terenie Gminy. Celowym było wprowadzenie w pierwszej od drogi publicznej strefie zagospodarowania zabudowy usługowej i produkcyjnej z uwagi na potrzebę przesłonięcia terenów eksploatacji kruszywa estetyczną zabudową, które w fazie wydobywczej, przed rekultywacją mogą zakłócać obecnie harmonijny krajobraz.
Wprowadzenie zmian podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji.

ZMIANA NR 7
wprowadzona Uchwałą Nr XIV/123/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 października 2015r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w miejscowości Chorzemin

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007r. z późniejszymi zmianami.
W celu przeprowadzenia kolejnej zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła uchwałę Nr XXXIV/285/2013 z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w miejscowości Chorzemin.
Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 199, ze zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
Zmianą Studium objęto obszar działek nr ewid. 550/4 i 550/2, o powierzchni 47 ha, położony w granicach obrębu Chorzemin. Dotychczas w studium teren ten oznaczony był jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej oraz tereny zabudowy letniskowej, natomiast był użytkowany rolniczo. Jak wynika z rejestru gruntów działki nr ewid. 550/4 i 550/2 stanowią grunty rolne klasy RIIIa, RIIIb, RIV a, RIVb, RV. W sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się lasy oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej. Przedmiotowy teren położony jest przy drodze powiatowej nr 49417 Wolsztyn -Chorzemin -Nowy Młyn i przy drodze gminnej, zatem istnieje możliwość włączenia planowanych dróg wewnętrznych w zewnętrzny system komunikacyjny. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
Teren objęty zmiana studium stanowi pola uprawne. Od południowego zachodu obszar przylega do lasu stanowiącego strefę nadbrzeżną jeziora Wolsztyńskiego. W sąsiedztwie znajduje się osiedle mieszkaniowe, a od północy obszar przylega do wsi Chorzemin. Istniejąca w otoczeniu zabudowa jest niska i ekstensywna. Brak elementów wpływających negatywnie na ład przestrzenny.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
Stan środowiska naturalnego na obszarze zmiany studium nie wykazuje negatywnych zmian. Grunty pozostają w użytkowaniu rolniczym. Na terenie nie występują obszary cenne pod względem przyrodniczym, choć niewielki fragment obszaru przylegający do lasu w południowo wschodniej części terenu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska". Jedynie wzdłuż rowu w południowej części obszaru występują pojedyncze drzewa i krzewy.

Istniejący stan powietrza na obszarze zmiany studium jest oceniany w strefie wielkopolskiej, w której odnotowano przekroczenia poziomu dopuszczalnych stężeń pyłu PM10 (klasa C) oraz bezno(a)piranu (klasa C), natomiast w zakresie pozostałych zanieczyszczeń strefę wielkopolska oceniono jako klasę A, tj. nie odnotowano przekroczenia dopuszczalnych stężeń.
Obszar opracowania leży w bezpośredniej zlewni jez. Wolsztyńskiego, która stanowi część zlewni rzeki Dojcy, stanowiącej JCWP (jednolita część wód powierzchniowych). Wody Dojcy badano w 2012 r. i zaliczono je do wód silnie zmienionych, potencjał ekologiczny określono jako słaby. Stan chemiczny JCW „Dojca" w 2012r i 2013 r. sklasyfikowano poniżej dobrego.
Stan ekologiczny wód jez. Wolsztyńskiego oceniono w 2008 r. jako zły.
Obszar zmiany studium jest położony poza zasięgiem źródeł ponadnormatywnego hałasu, które mogłyby negatywnie oddziaływać na tereny opracowania. Przyległa droga powiatowa zapewnia wyłącznie powiązania lokalne między miastem Wolsztyn oraz wsiami Chorzemin i Nowy Młyn, ruch pojazdów jest tu niewielki i nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Na terenie objętym zmianą Studium występują dwa zewidencjonowane stanowiska archeologiczne i podlegających ochronie konserwatorskiej.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
Tereny objęte zmianą Studium obecnie są niezamieszkane, lecz wykazują przydatność do zmiany przeznaczenia. W otoczeniu obszaru występują tereny wsi Chorzemin oraz miasta Wolsztyna wyposażone w podstawowe usługi, w zakresie zaopatrzenia, ochrony zdrowia, oświaty, kultury oraz sportu i rekreacji.

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia
Tereny objęte zmianą studium nie generują nowych zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia w stosunku do ustaleń przedstawionych w części I, rozdziale 5.7. Przy zagospodarowaniu i zabudowie należy uwzględnić istniejąca sieć drenarską, której uszkodzenie w trakcie robót ziemnych może powodować podtopienia i zalewanie terenu.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
Niniejsza zmiana Studium odpowiada potrzebom rozwoju Gminy w dziedzinie zapewnienia terenów rozwojowych dla mieszkalnictwa, a także poprawy warunków mieszkaniowych. Obszar jest położony w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej miasta Wolsztyn i wsi Chorzemin, zatem istnieją możliwości techniczne dla rozwoju terenów mieszkaniowych na tym obszarze.

8. Stan prawny gruntów
Grunty znajdujące się w obszarze opracowania są własnością osób fizycznych.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
Tereny objęte zmianą Studium leżą we fragmencie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska".

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
Teren objęty zmianą Studium leży poza obszarami udokumentowanych złóż kopalin oraz poza obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
Teren objęty jest koncesją na poszukiwanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG SA w Warszawie: Świebodzin – Wolsztyn nr 24/95/p z dnia 3.08.1995 r. – ważną do 31.12.2015 r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
Teren objęty zmianą Studium jest położony przy drodze powiatowej i gminnej, zatem istnieje możliwość włączenia planowanych dróg wewnętrznych w zewnętrzny system komunikacyjny. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących na obszarze lub w bezpośrednim sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej, kanalizacji sanitarnej oraz telekomunikacyjnej. W bezpośrednim sąsiedztwie istnieją sieci infrastruktury wodno- kanalizacyjnej, do których istnieje możliwość przyłączenia się i rozbudowy. Przez obszar opracowania przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, a także istnieje stacja transformatorowa, które stanowią elementy infrastruktury wyjściowe, wymagające dalszej rozbudowy. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.
Gospodarka odpadami odbywa się na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wolsztyn.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
Na terenie objętym zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej
Teren zmiany studium nie jest położony w zasięgu ani w otoczeniu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
Wprowadza się zmianę kierunku zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 550/4 i 550/2 w obrębie Chorzemin. Na tym terenie wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej, oznaczone symbolem MN/MW/U.

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

1) *Dla obszaru MN/MW/U w Chorzeminie zakłada się:*
   a) *realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanej intensywności i zabudowy wielorodzinnej oraz z dopuszczeniem wykształcenia lokalnego centrum usługowego z przestrzenią służącą nawiązywaniu więzi społecznych,*
   b) *wyposażenie zespołu zabudowy w usługi podstawowe związane z bezpośrednią obsługą mieszkańców (handel detaliczny, banki, apteki, drobne rzemiosło i podobne),*
   c) *wyposażenie zespołu zabudowy w zieleń osiedlową z infrastrukturą rekreacyjną i sportową, tj. skwery zieleni, boiska i urządzenia sportowe, place zabaw dla dzieci, zieleń w pasach drogowych itp.; dla terenów zieleni osiedlowej oraz sportu i rekreacji należy przyjmować powierzchnię nie mniejszą niż 3% obszaru,*
   d) *wyposażenie zespołów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową (drogi publiczne lub wewnętrzne obsługujące teren), ciągi piesze lub rowerowe, place,*

e) *zastosowanie dachów stromych dwu- i wielospadowych oraz dachów płaskich,*
f) *możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2, lecz nie więcej niż 2000 m^2.*

Ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne:
a) *minimalne powierzchnie działek budowlanych dla zabudowy:*
- *mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 600 m^2,*
- *mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 300 m^2,*
- *mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej – 200 m^2,*
- *mieszkaniowej wielorodzinnej – 1200 m^2,*
- *mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 1000 m^2,*

b) *wskaźnik intensywności zabudowy (liczonych jako proporcja powierzchni zabudowy do powierzchni ogólnej terenu) min. 0,1 – max. 0,5,*
c) *minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenach:*
- *zabudowy mieszkaniowej - 30%,*
- *zabudowy usługowej – 15%,*

d) *wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością zwiększenia wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i wielorodzinnej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz lokalizacji lokalnych dominant urbanistycznych o większej wysokości,*
e) *obowiązek zgłaszania i oznakowania obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t. jako przeszkód lotniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,*
f) *minimalny normatyw parkingowy:*
- *1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,*
- *2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,*
- *2 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej w usługach,*

Wskaźniki urbanistyczne należy traktować jako wytyczne z dopuszczeniem uszczegółowienia oraz w uzasadnionych przypadkach odstępstwa od ww. wskaźników urbanistycznych ustalonego w planie miejscowym.

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

1) *W zagospodarowaniu należy uwzględnić ochronę Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska”.*
2) *Lokalizacja inwestycji nie powinna naruszać i zmieniać istniejących stosunków wodnych oraz kierunku odpływu wód opadowych.*
3) *Do ogrzewania zabudowy przewiduje się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą spalane paliwa płynne, gazowe oraz stałe, charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi lub z odnawialnych źródeł energii.*
4) *Dla poszczególnych rodzajów terenów należy zapewnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;*
5) *W obszarze objętym niniejszą zmianą studium nie występują uzdrowiska.*

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

Dla ochrony występujących na obszarze zmiany studium stanowisk archeologicznych w planie miejscowym należy wyznaczyć strefy „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej, w ramach której dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych naruszających strukturę gruntu obowiązywać będzie nakaz prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Działalność inwestycyjna w obrębie stanowiska możliwa jest jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań wykopaliskowych.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1) *Dla zapewnienia właściwej obsługi terenów przewiduje się rozbudowę układu dróg publicznych lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych, których lokalizacji nie precyzuje studium.*
2) *Dla określonej klasy dróg publicznych należy spełnić wymagania w zakresie minimalnej szerokości, wymaganych parametrów oraz wyposażenia zgodnie z przepisami odrębnymi.*
3) *Wskazane jest zapewnienie w pasie drogowym odpowiedniej szerokości umożliwiającej lokalizację szpalerów drzew.*
4) *Przewiduje się ograniczenie bezpośrednich zjazdów na drogę powiatową Wolsztyn-Chorzemin. Obsługę terenów planowanej zabudowy należy zapewnić przez sieć dróg wydzielonych w obrębie opracowania.*
5) *Przewiduje się rozbudowę sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w szczególności:*
   - *zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej,*
   - *przewiduje się docelowo skanalizowanie obszaru objętego zmianą studium siecią grawitacyjno-tłoczną,*
   - *dopuszcza się przejściowo gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach, z warunkiem ich likwidacji w chwili wybudowania kanalizacji sanitarnej, oraz wprowadzenie zakazu stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;*
   - *przewiduje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorczej kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku możliwości przyłączenia zagospodarowanie na terenie posesji; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych do zbiorczej kanalizacji deszczowej z zastosowaniem urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych lub roztopowych przed ich wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,*
   - *przewiduje się rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.*
6) *Przy zagospodarowaniu obszaru należy uwzględnić występowanie sieci drenarskich oraz zapewnić ich ciągłość.*

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

Na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie infrastruktury technicznej.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej

1) *W zmianie studium nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych oraz obszarów przestrzeni publicznej.*

2) *Obowiązkowe jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku lokalizacji na terenie MN/MW/U obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2.*

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

Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu którego dotyczy zmiana Studium, w związku z koniecznością kompleksowego rozwiązania problematyki przestrzennej, infrastrukturalnej i środowiskowej na obszarze oraz uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych klasy IIIa i IIIb na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenach objętych zmianą Studium występują grunty rolne klasy IIIa i IIIb, które, w związku z planowanym kierunkiem zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej, wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

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

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.)

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary problemowe związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium

Zmianą studium objęto tereny, które są obecnie użytkowane rolniczo. Nie występują tu wartościowe skupiska zieleni. W obszarze istnieją grunty rolne klasy III a i III b (poza granica administracyjna miasta) wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

W bezpośrednim sąsiedztwie istnieją sieci infrastruktury wodno- kanalizacyjnej, do których istnieje możliwość przyłączenia się i rozbudowy. Przez obszar przebiega sieć

elektroenergetyczna średniego napięcia, a także istnieje stacja transformatorowa, które stanowią elementy infrastruktury wyjściowe, wymagające dalszej rozbudowy. Teren przylega od strony zachodniej do drogi powiatowej, a od północno –wschodniej do drogi gminnej, zatem istnieje dogodna możliwość powiązania koniecznego układu nowych dróg z istniejącym.

Teren MN/MW/U, położony w miejscowości Chorzemin wzdłuż drogi powiatowej, przewiduje się do zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej. Jest to zmiana dotychczasowego kierunku polityki przestrzennej, która przewidywała na dominującej części obszaru lokalizację zabudowy letniskowej. Zapisy zmiany studium pozwolą na rozwój osadnictwa, który prowadzony będzie planowo z poszanowaniem ładu przestrzennego, zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.

Ze względu na występowanie gruntów chronionych obszar zmiany studium wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

ZMIANA NR 8
wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/326/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 marca 2017r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Komorowie

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007r., z późn. zm. , zwana dalej zmianą Studium, obejmująca teren w Komorowie. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr XLI/386/2014 z dnia 24 września 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Komorowie.
Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 778, z późn. zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
Teren objęty zmianą Studium dotychczas określony był jako tereny zabudowy baz składów BS. Według ewidencji gruntów działka o numerze ewidencyjnym 226/9 stanowi łąki trwałe ŁV o powierzchni 35,1459ha, rowy W-ŁV o powierzchni 3,2787ha i łąki trwałe ŁVI o powierzchni 0,7780ha.
Działka jest niezabudowana. Na działce znajduje się sieć rowów odwadniających; rowy włączone są do rowu opaskowego „B1" odprowadzającego wody gruntowe pochodzące z ww. rowów oraz przesiąków przez groble „zbiornika Jezioro Berzyńskie" do przepompowni „Berzyna". Rowy na terenie objętym zmianą Studium są rowami melioracji wodnych szczegółowych i są pozostałością istniejących na tym terenie poletkach irygacyjnych miejskiej oczyszczalni ścieków w Wolsztynie przed jej modernizacją. Rowy należą do Gminnej Spółki Wodnej. Rów „B1" wraz ze zbiornikiem Jezioro Berzyńskie" należą do urządzeń melioracji wodnych podstawowych.
W sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się tereny oczyszczalni ścieków, tereny zabudowy przemysłowej, tereny baz składów, tereny niezabudowane, Jezioro Berzyńskie i lasy.
Teren objęty zmianą Studium jest położony przy drodze gminnej nr 569029P, a więc istnieje możliwość włączenia planowanych dróg wewnętrznych w zewnętrzny system komunikacyjny. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi zastrzeżeń.
Działka jest niezabudowana. Od strony północnej obszar objęty zmianą studium przylega do terenu oczyszczalni ścieków, od wschodniej – do terenów zabudowy przemysłowej i terenów baz składów. Od strony zachodniej teren graniczy z lasem, łąkami oraz z Jeziorem Berzyńskim, od południowej – z lasem i terenem zabudowanym.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze". Warunki lokalne, tj. sąsiedztwo jeziora i lasów wpływają na pojawianie się większej ilości owadów i ptaków, a także drobnych ssaków.

Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2015", WIOŚ, Poznań kwiecień 2016r., opracowanej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
zdrowie ludzi											
NO_2	SO_2	CO	C_6H_6	pyłPM2,5	pyłPM10	BaP	As	Cd	Ni	Pb	O_3
A	A	A	A	C	C	C	A	A	A	A	A
ochrona roślin											
NO_x				SO_2				O_3			
A				A				A			

klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych
klasa B – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji
klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe

Położenie obszaru objętego zmianą studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód. Obszar objęty zmianą Studium położony jest w jednolitej części wód podziemnych PLGW650072 i jednolitej części wód powierzchniowych (rzeki) – Dojca (kod europejski PLRW600017187829; potok nizinny piaszczysty).

Na terenie gminy Wolsztyn w roku 2015 nie było punktów pomiarowych stanu wód podziemnych. Jakość wód podziemnych (wód wgłębnych i wód gruntowych) w punkcie pomiarowym zlokalizowanym najbliżej obszaru opracowania (Grodzisk Wielkopolski, powiat grodziski), przedstawia się następująco: wody niezadowalającej jakości (klasa IV), wody zadowalającej jakości (klasa III) i wody dobrej jakości (klasa II).

	Dojca – Ruchocki Młyn
klasa elementów biologicznych	II
klasa elementów fizykochemicznych	II
klasa elementów hydromorfologicznych	II
klasa elementów chemicznych	stan poniżej dobrego

Gmina Wolsztyn znajduje się w obszarze zagrożenia działalnością rolniczą – przekroczenie dopuszczalnej dawki nawozu naturalnego, wynoszącej 170kg azotu/1ha użytków rolnych/rok (obsada zwierząt powyżej 2DJP na 1ha wg danych Powszechnego Spisu Rolnego 2002).

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe".

Dla terenu objętego zmianą Studium, w zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zachowuje się dotychczasowe ustalenia Studium.
Na terenie objętym zmianą Studium występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne. Natomiast nie występują zabytki, ani inne obiekty stanowiące o dziedzictwie kulturowym.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
Teren objęty zmianą Studium nie jest zamieszkały, a zatem nie rozpatruje się go w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.
Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenu objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców"

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7. Ewentualne zagrożenia na terenie objętym zmianą Studium nie występują z uwagi na fakt ich obecnego nieużytkowania.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania),.w rozdziale 8.
Właścicielem działki objętej zmianą Studium jest Gmina Wolsztyn. Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek Burmistrza Wolsztyna i wynika z potrzeb rozwoju gminy. W gminie wyłania się bieżąca potrzeba tworzenia terenów związanych z działalnością gospodarczą. Koniecznym jest poszerzenie zakresu możliwości lokalizowania nowych inwestycji niż obecnie Studium przewiduje, a także określenie nowych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Położenie terenu predestynuje go do zagospodarowania na cele działalności gospodarczej – terenów zabudowy przemysłowej, baz składów oraz zabudowy usługowej.
Niniejsza zmiana Studium nie wpłynie w znaczący sposób na zmianę przedstawionych w części I rozdział 8 wyników analiz i wniosków. Teren był w większej części uwzględniony w bilansie powierzchni zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych jako teren wskazany na cele baz i składów, powiększenie terenów zabudowy dotyczy niewielkiego fragmentu terenu od strony jeziora - dotychczas przeznaczonego na cele zieleni.
Powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę – teren zabudowy przemysłowej, baz składów oraz zabudowy usługowej P/BS/U – wynosi 39,2026 ha. Powierzchnia ta nie wpływa na bilans terenów przemysłowych na terenie gminy Wolsztyn, bo nie jest to nowy teren powiększający bilans terenów przemysłowych, a jest to teren objęty uprzednio bilansem. Teren objęty zmianą Studium dotychczas przeznaczony był na cele terenów zabudowy baz składów BS.
Rozwój gminy w ww. zakresie uwarunkowany jest istniejącym zagospodarowaniem, warunkami przyrodniczymi oraz możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.
W gminie Wolsztyn istnieje potrzeba i konieczność rozwoju terenów związanych z działalnością gospodarczą ze względu na potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy. W zależności od rodzaju lokalizowanego przedsięwzięcia, w bilansie miejsc pracy może nastąpić ich wzrost o 20 do 100 miejsc.
Planowane przeznaczenie nie wpłynie na demografię gminy.

Obszar zmiany Studium posiada dostęp do drogi gminnej nr 569029P oraz do istniejącej sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą Studium nie przewiduje się finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

8. Stan prawny gruntów
Działka objęta zmianą Studium stanowi własność Gminy Wolsztyn.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
Teren objęty zmianą Studium leży w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska".
Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla
Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża surowców", zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne".
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin objętych prawem własności nieruchomości gruntowej oraz własności górniczej, będących w kompetencji Marszałka Województwa Wielkopolskiego.
Teren nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawsko Berlińskiej o reżimie wysokiej ochrony (OWO). W rejonie terenu objętego zmianą Studium pierwszym poziomem wodonośnym jest czwartorzędowy poziom wód gruntowych, który nie ma charakteru użytkowego. Zalega on na głębokości ok. 1 m p.p.t. w piaskach drobno oraz średnioziarnistych i nie jest chroniony przed bezpośrednią infiltracją ewentualnych zanieczyszczeń z powierzchni terenu. Natomiast pierwszym użytkowym poziomem wodonośnym jest poziom czwartorzędowy podglinowy występujący w warstwie piasków drobnoziarnistych na głębokości ok. 28m do 30m p.p.t. pod warstwą gliny zwałowej o miąższości ca 23m. W związku z powyższym można uznać, że wody podziemne tego poziomu są stosunkowo dobrze naturalnie chronione przez infiltracją ewentualnych zanieczyszczeń z powierzchni terenu.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
Teren objęty zmianą Studium nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nim urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Warszawie, Oddział w Zielonej Górze. Nie planuje się też działalności poszukiwawczo-rozpoznawczej oraz realizacji nowych inwestycji na przedmiotowych terenach.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
Tereny objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A. w Warszawie: Wolsztyn – Nowy Tomyśl nr 26/96/p z dnia 23 maja 1996r., ważną do 23 maja 2020r., z czym związana jest możliwość prowadzenia na terenie koncesji poszukiwawczej badań geofizycznych i wierceń oraz budowy gazociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.

Na terenie nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.

Przez przedmiotowy teren nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na analizowanym obszarze.

Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.

Gospodarka odpadami odbywa się na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wolsztyn.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na terenie objętym zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej w gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, w rozdziale 6.10.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych sołectwa Komorowo.

Teren objęty zmianą Studium, dotychczas przeznaczony był na cele terenów zabudowy baz składów BS.

Zmiana studium wprowadza następujące przeznaczenie terenu: zabudowy przemysłowej, baz, składów oraz zabudowy usługowej P/BS/U.

Granice terenu objętego zmianą Studium wskazuje rysunek studium.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

W zmianie Studium wskazano teren zabudowy przemysłowej, baz składów oraz zabudowy usługowej P/BS/U.

Na terenie objętym zmianą wprowadza się:

1) możliwość:

- *lokalizowania budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz budynków usługowych, oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000m^2,*
- *możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,*
- *możliwość lokalizowania wyżej wymienionych obiektów wyłącznie pod warunkiem, że nie będą one powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;*

2) konieczność:

- *wprowadzenia ustaleń dotyczących zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi,*

- *uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych,*
- *uwzględnienia istniejącej sieci rowów odwadniających,*
- *zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).*

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

1) powierzchnię zabudowy – do 80% powierzchni działki budowlanej,
2) intensywność zabudowy – do 2,0,
3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
4) maksymalną wysokość budynków – 15 m.

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

Należy przestrzegać zasady równoległej realizacji obiektów budowlanych i sieci sanitarnej, a także wprowadzać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i odstawianie, do punktów składowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi. Odpady niebezpieczne należy zagospodarowywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np.: biomasa, drewno) oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji oraz budowy i rozbudowy gminnych systemów ciepłowniczych.

W przypadku planowanego zagospodarowania terenów, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany.

Z uwagi niedużą skalę planowanych inwestycji, wpływ wprowadzanego planowanego zagospodarowania na stan higieny atmosfery będzie niewielki.

Na omawianych terenach nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

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

Obszar objęty zmianą Studium należy objąć strefą ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Przedmiotem ochrony w strefie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka. Dla inwestycji naruszających strukturę gruntu zastosowanie mają przepisy odrębne. Zakres ochrony określają przepisy ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W związku z zagospodarowaniem terenu objętego zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.

Infrastruktura drogowa. Przewiduje się budowę dróg wewnętrznych i ich włączenie w przyległą drogę gminną. Parametry i rodzaj nawierzchni określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych oraz wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowy obszar należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi.
Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.
Dla ułatwienia realizacji zaopatrzenia w gaz przy projektowaniu dróg na obszarze objętym opracowaniem należy w liniach rozgraniczających dróg przewidzieć możliwość układania gazociągów.
W stosunku do gazociągów wybudowanych od dnia 12 grudnia 2001r. do dnia wejścia w życie Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013r.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5MPa włącznie, należy wyznaczyć, na okres ich użytkowania, zgodnie z ww. Rozporządzeniem, strefy kontrolowane gazociągów.
W strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
W odniesieniu do gazociągów o ciśnieniu roboczym do 0,4 MPa włącznie, wybudowanych i dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem 12 grudnia 2001r., przestrzegać należy odległości podstawowych gazociągów od obiektów terenowych określonych w załączniku nr 2, tabela nr 2 do Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013r.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
Projektowane inwestycje nie mogą powodować kolizji z istniejącym uzbrojeniem naziemnym i podziemnym, a wszelkie kolizje muszą być usunięte na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

Teren objęty zmianą Studium, nie należy do obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

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

Planuje się opracowanie miejscowego planu dla terenu objętego zmianą Studium. Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują grunty orne.

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia. Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, opublikowanymi na Hydroportalu Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej (http://mapy.isok.gov.pl), teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.)

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium
Zmianą Studium objęto działkę o numerze ewidencyjnym 226/9 w Komorowie. Działka ta, zgodnie z ewidencją gruntów, stanowi łąki trwałe ŁV (o powierzchni 35.1459ha), rowy W-ŁV (o powierzchni 3.2787ha) i łąki trwałe ŁVI (o powierzchni 0.7780ha). Omawiana działka nie jest zabudowana. Nie zachodzi zatem konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Wskazanie terenu na cele terenu zabudowy przemysłowej, baz składów oraz zabudowy usługowej P/BS/U wiąże się z potrzebą tworzenia nowych terenów na cele zabudowy przemysłowej, baz składów i zabudowy usługowej.
Powyższe przeznaczenie terenu podyktowane jest następującymi przesłankami:

- *przedmiotowa działka posiada dostęp do dogi publicznej (drogi gminnej nr 569029P),*
- *przeznaczenie terenu wpłynie na powstanie nowych miejsc pracy,*
- *nie zachodzi konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,*
- *na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,*
- *teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.*

Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 9
wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/327/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 marca 2017r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Powodowie

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007r., z późn. zm., zwana dalej zmianą Studium, obejmująca teren w Powodowie. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr XLI/385/2014 z dnia 24 września 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Powodowie.
Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
Teren objęty zmianą Studium dotychczas określony był jako tereny lasów. Według ewidencji gruntów część działki o numerze ewidencyjnym 313, objętej niniejszą zmianą Studium, stanowi lasy o powierzchni około 1ha. Teren objęty zmianą Studium jest niezabudowany; nie ma na nim zieleni wysokiej.
Na pozostałej części działki o numerze ewidencyjnym 313 znajduje się składowisko odpadów, nieużytki oraz lasy. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się lasy, a w dalszym – tereny z zabudową produkcyjno-magazynową oraz pola uprawne i lasy.
Teren objęty zmianą Studium, poprzez pozostałą część działki o numerze ewidencyjnym 313, ma dostęp do drogi. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi zastrzeżeń.
Teren objęty zmianą Studium jest niezabudowany. Od strony południowej obszar objęty zmianą studium przylega do terenu składowiska odpadów, z pozostałych stron otoczony jest lasem.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakości zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego
Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze”. Warunki lokalne, tj. sąsiedztwo lasów wpływają na pojawianie się większej ilości owadów i ptaków, a także drobnych ssaków.

Gmina Wolsztyn znajduje się w obszarze zagrożenia działalnością rolniczą – przekroczenie dopuszczalnej dawki nawozu naturalnego, wynoszącej 170kg azotu/1ha użytków rolnych/rok (obsada zwierząt powyżej 2DJP na 1ha wg danych Powszechnego Spisu Rolnego 2002).
Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2015", WIOŚ, Poznań kwiecień 2016r., opracowanej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
zdrowie ludzi											
NO_2	SO_2	CO	C_6H_6	pyłPM2,5	pyłPM10	BaP	As	Cd	Ni	Pb	O_3
A	A	A	A	C	C	C	A	A	A	A	A
ochrona roślin											
NO_x				SO_2				O_3			
A				A				A			

klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych
klasa B – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji
klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe

Położenie obszaru objętego zmianą studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód.

Jednolite części wód podziemnych	
kod europejski	PLGW650072
ocena stanu ilościowego	dobry
ocena stanu chemicznego	dobry
ocena ryzyka ilościowego	niezagrożona
ocena ryzyka chemicznego	niezagrożona

Jednolite części wód powierzchniowych – rzeki	
nazwa	Obra od kan. Dzwińskiego do Czarnej Wody
kod europejski	PLRW6000251878719
typ JCWP	cieki łączące jeziora
status	naturalna
ocena stanu	zły
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	zagrożona

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe".
Dla terenu objętego zmianą Studium, w zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zachowuje się dotychczasowe ustalenia Studium.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, zabytki, ani inne obiekty stanowiące o dziedzictwie kulturowym.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
Teren objęty zmianą Studium nie jest zamieszkały, a zatem nie rozpatruje się go w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.
Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenu objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców"

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7. Ewentualne zagrożenia na terenie objętym zmianą Studium nie występują z uwagi na fakt ich obecnego nieużytkowania.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek Związku Międzygminnego Obra i wynika z potrzeb międzygminnej gospodarki odpadami.
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniających w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania),.w rozdziale 8.
W związku z rozwojem istniejącego składowiska odpadów możliwy jest nieznaczny wzrost zatrudnienia. Planowane przeznaczenie nie wpłynie na demografię gminy.
Obszar zmiany Studium posiada dostęp do drogi gminnej nr 569055P, poprzez istniejące drogi dojazdowe, oraz do istniejącej sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą studium nie przewiduje się finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.
Powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę – tereny składowiska odpadów komunalnych NU1, wynosi około 1ha. Cała powierzchnia składowiska wraz z istniejącym wynosić będzie po przyjęciu niniejszej zmiany Studium około 5,6 ha.
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy zostały przedstawione w części I, w rozdziale 8.

8. Stan prawny gruntów
Działka objęta zmianą Studium stanowi własność Skarbu Państwa. Zarządcą jest Państwowe Gospodarstwo Leśne, Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Wolsztyn.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
Teren objęty zmianą Studium nie leży w granicach terenów chronionych, ani nie występują na nim obiekty chronione.
Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla
Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża surowców", zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne".
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin; teren nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawsko Berlińskiej o reżimie wysokiej ochrony (OWO).

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
Teren objęty zmianą Studium nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nim urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Warszawie, Oddział w Zielonej Górze. Nie planuje się też działalności poszukiwawczo-rozpoznawczej oraz realizacji nowych inwestycji na przedmiotowych terenach.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
Tereny objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A. w Warszawie: „Świebodzin – Wolsztyn" nr 24/95/p z dnia 3 sierpnia 1995r., ważną do 31 grudnia 2015r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.
Na terenie nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
Na terenie objętym zmianą Studium nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.
Przez przedmiotowy teren nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na analizowanym obszarze.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.
Gospodarka odpadami odbywa się na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wolsztyn.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
Na terenie objętym zmianą Studium jest planowane zadanie służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych – rozbudowa istniejącego składowiska odpadów – budowa stacji przeładunkowej.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej w gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, w rozdziale 6.10.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego
Zmiany wprowadza się dla części działki o numerze ewidencyjnym 313 w obrębie Powodowo.
Teren objęty zmianą Studium, dotychczas przeznaczony był na cele terenów lasów.
Zmiana studium wprowadza następujące przeznaczenie terenu: tereny składowiska odpadów komunalnych NU1.
Granice terenu objętego zmianą Studium wskazuje rysunek studium.
Przyjęte kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Wolsztyn uwzględniają bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, zawarty w Części I Uwarunkowania rozdz. 8),

sporządzony zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym bilans ten nie ma wpływu na przyjęty kierunek zagospodarowania terenu objętego zmianą Studium z uwagi na to, że dotyczy gospodarki odpadami, jest powiązany z już istniejącym składowiskiem odpadów znajdującym się również na terenie wsi Powodowo i wynika z potrzeb rozwoju gospodarki odpadami w związku z obowiązującymi przepisami i dyrektywami unijnymi.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy
W zmianie Studium wskazano teren składowiska odpadów komunalnych NU1 wraz z lokalizacją stacji przeładunkowej powiązanej z budową obiektów kubaturowych.
Na terenie objętym zmianą Studium wprowadza się:
1) możliwość:
a) lokalizowania stacji przeładunkowej,
b) możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
c) możliwość lokalizowania wyżej wymienionych obiektów wyłącznie pod warunkiem, że nie będą one powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
2) konieczność uwzględnienia innych, wynikających z przepisów odrębnych, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych
Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
1) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki budowlanej;
2) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
3) maksymalną wysokość budynków – 12m;
4) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1 ha.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np.: biomasa, drewno) oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii.
W przypadku planowanego zagospodarowania terenów, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany.
Z uwagi na niedużą skalę planowanej inwestycji, wpływ wprowadzanego planowanego zagospodarowania na stan higieny atmosfery będzie niewielki.
Na omawianym terenie nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.
Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające ustanowienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
W związku z zagospodarowaniem terenu objętego zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.

Infrastruktura drogowa. Przewiduje się budowę dróg wewnętrznych i ich włączenie w przyległą drogę, poprzez teren istniejącego składowiska odpadów.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych oraz wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009r., Nr 124, poz. 1030).
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowy obszar należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej na terenie gminy, jednak w przypadku istniejącego i lokalizowanego przedsięwzięcia należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi, w tym doły chłonne i zbiorniki retencyjne zabezpieczające przed spływem zanieczyszczeń do ziemi i wód.
Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.
Dla ułatwienia realizacji zaopatrzenia w gaz przy projektowaniu dróg na obszarze objętym opracowaniem należy w liniach rozgraniczających dróg przewidzieć możliwość układania gazociągów.
W stosunku do gazociągów wybudowanych od dnia 12 grudnia 2001r. do dnia wejścia w życie Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013r.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5MPa włącznie, należy wyznaczyć, na okres ich użytkowania, zgodnie z ww. Rozporządzeniem, strefy kontrolowane gazociągów.
W strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
W odniesieniu do gazociągów o ciśnieniu roboczym do 0,4 MPa włącznie, wybudowanych i dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem 12 grudnia 2001r., przestrzegać należy odległości podstawowych gazociągów od obiektów terenowych określonych w załączniku nr 2, tabela nr 2 do Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013r.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
Projektowane inwestycje nie mogą powodować kolizji z istniejącym uzbrojeniem naziemnym i podziemnym, a wszelkie kolizje muszą być usunięte na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.
Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się sytuowanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – rozbudowa istniejącego składowiska odpadów – budowa stacji przeładunkowej.

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

Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej.

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

Planuje się opracowanie miejscowego planu dla terenu objętego zmianą Studium. Na terenie objętym zmianą Studium występuje obszar wymagający zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – lasy o powierzchni około 1ha.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują grunty orne.

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia. Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, opublikowanymi na Hydroportalu Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.)

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których

należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium
Zmianą Studium objęto część działki o numerze ewidencyjnym 313 w Powodowie. Część tej działki, zgodnie z ewidencją gruntów, stanowi lasy o powierzchni około 1ha. Na terenie przedmiotowej części działki nie ma drzew, ani krzewów.
Zachodzi konieczność zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – na etapie opracowania miejscowego planu dla przedmiotowego terenu.
Wskazanie terenu na cele składowiska odpadów komunalnych NU1 wiąże się z potrzebą rozbudowy istniejącego składowiska – budową stacji przeładunkowej.
Obecnie odpady komunalne zmieszane dostarczane są do Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów w Piotrowie Pierwszym w gminie Czempiń. Na rozbudowę istniejącego składowiska odpadów przeznaczono omawianą część działki, ponieważ:

- *znajduje się ona bezpośrednio przy granicach istniejącego składowiska odpadów,*
- *dostępna jest niezbędna infrastruktura – m. in. waga, brodzik,*
- *teren posiada dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej nr 569055P, poprzez istniejące drogi dojazdowe,*
- *posadowienie stacji na składowisku (w jego obecnych granicach) uniemożliwia jego eksploatację,*
- *przewożenie odpadów na duże odległości jest nieekonomiczne i podwyższa koszty gospodarowania odpadami.*

Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 10
wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/328/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 marca 2017r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Niałku Wielkim

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007r., z późn. zm., zwana dalej zmianą Studium, obejmująca teren w Niałku Wielkim. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr X/75/2015 z dnia 24 czerwca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Niałku Wielkim.
Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 778, z późn. zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Teren objęty zmianą Studium dotychczas określony jako tereny UR (tereny o niezdefiniowanym przeznaczeniu). Według ewidencji gruntów, działki objęte niniejszą zmianą Studium stanowią grunty orne klasy RIVb i RV oraz tereny przemysłowe Ba o łącznej powierzchni 0,8696ha. Teren objęty zmianą Studium jest częściowo zabudowany (hale produkcyjno-usługowe, parking).
W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się: zabudowa przemysłowa, produkcyjna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, grunty orne oraz lasy.
Teren objęty zmianą Studium ma dostęp do drogi. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi zastrzeżeń.
Teren objęty zmianą Studium jest częściowo zabudowany. Na omawianym terenie znajdują się hale produkcyjno-usługowe oraz parkingi. Od strony południowej obszar objęty zmianą studium przylega do drogi, od strony zachodniej – do gruntów rolnych. Od strony północnej graniczy z lasem. A od wschodniej – z polami uprawnym, zabudową mieszkaniowo-usługową i zabudową produkcyjną.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze”. Warunki lokalne, tj. sąsiedztwo lasów wpływają na pojawianie się większej ilości owadów i ptaków, a także drobnych ssaków.

Gmina Wolsztyn znajduje się w obszarze zagrożenia działalnością rolniczą – przekroczenie dopuszczalnej dawki nawozu naturalnego, wynoszącej 170kg azotu/1ha użytków rolnych/rok (obsada zwierząt powyżej 2DJP na 1ha wg danych Powszechnego Spisu Rolnego 2002).
Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2015", WIOŚ, Poznań kwiecień 2016r., opracowanej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
zdrowie ludzi											
NO_2	SO_2	CO	C_6H_6	pyłPM2,5	pyłPM10	BaP	As	Cd	Ni	Pb	O_3
A	A	A	A	C	C	C	A	A	A	A	A
ochrona roślin											
NO_x				SO_2				O_3			
A				A				A			

klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych
klasa B – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji
klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe

Położenie obszaru objętego zmianą studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód. Obszar objęty zmianą Studium położony jest w jednolitej części wód podziemnych PLGW650072 i jednolitej części wód powierzchniowych (rzeki) – Dojca (kod europejski PLRW600017187829; potok nizinny piaszczysty).

Na terenie gminy Wolsztyn w roku 2015 nie było punktów pomiarowych stanu wód podziemnych. Jakość wód podziemnych (wód wgłębnych i wód gruntowych) w punkcie pomiarowym zlokalizowanym najbliżej obszaru opracowania (Grodzisk Wielkopolski, powiat grodziski), przedstawia się następująco: wody niezadowalającej jakości (klasa IV), wody zadowalającej jakości (klasa III) i wody dobrej jakości (klasa II).

	Dojca – Ruchocki Młyn
klasa elementów biologicznych	II
klasa elementów fizykochemicznych	II
klasa elementów hydromorfologicznych	II
klasa elementów chemicznych	stan poniżej dobrego

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe".
Dla terenu objętego zmianą Studium, w zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zachowuje się dotychczasowe ustalenia Studium.
Na terenie objętym zmianą Studium występują zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne; nie występują zabytki, ani inne obiekty stanowiące o dziedzictwie kulturowym.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych
Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
Teren objęty zmianą Studium nie jest zamieszkały, a zatem nie rozpatruje się go w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.
Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenu objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców".

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7. Ewentualne zagrożenia na terenie objętym zmianą Studium nie występują.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także społecznej oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę określono w części I, w rozdziale 8.
Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek właściciela działek objętych zmianą studium i wynika z potrzeb doprecyzowania przeznaczenia terenu i zmiany parametrów, które w obowiązującym studium nie są wystarczające dla funkcjonowania i rozwoju prowadzonej działalności gospodarczej, czyli zrealizowania planowanej rozbudowy działającego zakładu produkcyjno-usługowego. Tereny zostały ujęte w bilansie powierzchni zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych jako tereny zainwestowane.
Niniejsza zmiana Studium nie wpłynie w znaczący sposób na zmianę przedstawionych w części I rozdział 8 wyników analiz i wniosków.
W związku z rozwojem istniejącej działalności gospodarczej możliwy jest nieznaczny wzrost zatrudnienia. Planowane przeznaczenie terenu nie wpłynie na demografię gminy.
Obszar zmiany Studium posiada dostęp do drogi gminnej nr 565519P oraz do istniejącej sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą studium nie przewiduje się finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.
Powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę – zabudowę przemysłową, oznaczoną symbolem P – wynosi 0,8696ha. Powierzchnia ta nie wpływa na bilans terenów przemysłowych na terenie gminy Wolsztyn, bo nie jest to nowy teren powiększający bilans terenów przemysłowych, ale jest to teren objęty uprzednio bilansem. Teren objęty zmianą Studium, dotychczas przeznaczony był na cele terenów o niezdefiniowanym przeznaczeniu, oznaczonych symbolem RU (prawdopodobnie – usługi rzemiosła), a z uwagi na prowadzoną tam działalność gospodarczą został zaliczony w bilansie terenów do terenów przemysłowych.

8. Stan prawny gruntów
Działki objęte zmianą Studium stanowią własność osób fizycznych.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
Teren objęty zmianą Studium nie leży w granicach terenów chronionych, ani nie występują na nim obiekty chronione.
Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża surowców", zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne".
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin; teren nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawsko Berlińskiej o reżimie wysokiej ochrony (OWO).
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Teren objęty zmianą Studium nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nim urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Warszawie, Oddział w Zielonej Górze. Nie planuje się też działalności poszukiwawczo-rozpoznawczej oraz realizacji nowych inwestycji na przedmiotowym terenie.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
Teren objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A. w Warszawie: „Świebodzin – Wolsztyn" nr 24/95/p z dnia 3 sierpnia 1995r., ważną do 31 grudnia 2015r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.
Na terenie nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
Na terenie objętym zmianą Studium nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.
Przez przedmiotowy teren nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego oraz podwyższonego ciśnienia. Nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego oraz podwyższonego ciśnienia na analizowanym obszarze.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.
Gospodarka odpadami odbywa się na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wolsztyn.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na terenie objętym zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej w gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, w rozdziale 6.10.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Zmiany wprowadza się dla działek o numerach ewidencyjnych 174/2, 175 i 176/1 w obrębie Niałek Wielki.

Teren objęty zmianą Studium, dotychczas przeznaczony był na cele terenów o niezdefiniowanym przeznaczeniu, oznaczonych symbolem RU (prawdopodobnie – usługi rzemiosła).

Zmiana studium wprowadza następujące przeznaczenie terenu: tereny zabudowy przemysłowej P.

Granice terenu objętego zmianą Studium wskazuje rysunek studium.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

W zmianie Studium wskazano teren zabudowy przemysłowej P.

Na terenie objętym zmianą Studium wprowadza się:

1) możliwość:

- *lokalizowania budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz budynków usługowych,*
- *możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,*
- *możliwość lokalizowania wymienionych w lit. a i lit. b obiektów wyłącznie pod warunkiem, że nie będą one powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;*

2) konieczność:

- *uwzględnienia przebiegów sieci infrastruktury technicznej i wynikających stąd ograniczeń w lokalizowaniu obiektów w strefach oddziaływania tych sieci,*
- *wprowadzenia ustaleń dotyczących zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi,*
- *nieoddziaływania akustycznego na tereny sąsiednie o ustalonych dopuszczalnych poziomach hałasu,*
- *uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych,*
- *usytuowanie przynajmniej części terenu biologicznie czynnego od strony granicy z sąsiednią działką budowlaną, na której znajduje się budynek mieszkalny, na długości odpowiadającej odległości tylnej ściany budynku mieszkalnego od drogi i wprowadzenie na tym odcinku gęstego szpaleru krzewów iglastych o docelowej wysokości przynajmniej 2 m.*

W miejscowym planie należy ustalić następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

1) *powierzchnię zabudowy – do 70% powierzchni działki budowlanej,*
2) *minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 15% powierzchni działki budowlanej,*
3) *maksymalną wysokość budynków – 12 m.*

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

Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np.: biomasa, drewno) oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji oraz budowy i rozbudowy gminnych systemów ciepłowniczych.

W przypadku planowanego zagospodarowania terenów, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany.
Z uwagi niedużą skalę planowanej inwestycji, wpływ wprowadzanego planowanego zagospodarowania na stan higieny atmosfery będzie niewielki.
Na omawianym terenie nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.
Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Na terenie objętym zmianą Studium znajduje się strefa występowania zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w trybie określonym przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
Nie występują inne obszary wymagające ustanowienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
W związku z zagospodarowaniem terenu objętego zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.
Infrastruktura drogowa. Nie przewiduje się budowy dróg wewnętrznych; wszystkie działki objęte zmianą studium mają dostęp do drogi publicznej.
Elektroenergetyka. Przewiduje się możliwość rozbudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
Sieć wodociągowa. Przewiduje się możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych oraz wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009r., Nr 124, poz. 1030).
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się możliwość rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się możliwość rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi.
Sieć gazowa. Przewiduje się możliwość rozbudowy istniejącej sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.
Dla ułatwienia realizacji zaopatrzenia w gaz przy projektowaniu dróg na obszarze objętym opracowaniem należy w liniach rozgraniczających dróg przewidzieć możliwość układania gazociągów.

W stosunku do gazociągów wybudowanych od dnia 12 grudnia 2001r. do dnia wejścia w życie Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013r.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5MPa włącznie, należy wyznaczyć, na okres ich użytkowania, zgodnie z ww. Rozporządzeniem, strefy kontrolowane gazociągów.
W strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
W odniesieniu do gazociągów o ciśnieniu roboczym do 0,4 MPa włącznie, wybudowanych i dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem 12 grudnia 2001r., przestrzegać należy odległości podstawowych gazociągów od obiektów terenowych określonych w załączniku nr 2, tabela nr 2 do Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013r.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
Projektowane inwestycje nie mogą powodować kolizji z istniejącym uzbrojeniem naziemnym i podziemnym, a wszelkie kolizje muszą być usunięte na koszt jednostek organizacyjnych powodujących ich powstanie na podstawie warunków dostawcy.
Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
Planuje się opracowanie miejscowego planu dla terenu objętego zmianą Studium. Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują grunty orne, ani lasy.

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia. Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, opublikowanymi na Hydroportalu Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.)
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdewastowane
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary zdewastowane.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium
Zmianą Studium objęto działki o numerach ewidencyjnych 174/2, 175 i 176/1 w obrębie Niałek Wielki. Według ewidencji gruntów, przedmiotowe działki stanowią grunty orne klasy RIVb i RV oraz tereny przemysłowe Ba o łącznej powierzchni 0,8696ha. Teren objęty zmianą Studium jest częściowo zabudowany (hale produkcyjno-usługowe, parking).
Przeznaczenie obszaru objętego zmianą Studium na cele terenu zabudowy przemysłowej P wiąże się z potrzebą rozbudowy istniejącego zakładu produkcyjno-usługowego.
Powyższe przeznaczenie terenu podyktowane jest następującymi przesłankami:

- *na omawianym terenie istnieje zakład produkcyjno-usługowy,*
- *działki objęte zmianą Studium wyposażone są w niezbędne sieci infrastruktury technicznej,*
- *teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej nr 565519P,*

- *teren objęty zmianą Studium nie leży w granicach terenów chronionych, ani nie występują na nim obiekty chronione,*
- *na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,*
- *teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.*

Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 11
wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/329/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 marca 2017r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Obrze

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007r., z późn. zm., zwana dalej zmianą Studium, obejmująca teren w Obrze. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr XIII/105/2015 z dnia 30 września 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Obrze
Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
Teren objęty zmianą Studium dotychczas określony jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej. Według ewidencji gruntów, działka objęta niniejszą zmianą Studium stanowi grunty orne klasy RIVb o powierzchni 0,3589ha. Teren objęty zmianą Studium jest niezabudowany.
W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się: pola uprawne, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa zagrodowa oraz zespół klasztorny cystersów, obecnie misjonarzy oblatów.
Teren objęty zmianą Studium ma dostęp do drogi publicznej (droga powiatowa nr 3810P). Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi zastrzeżeń.
Teren objęty zmianą Studium nie jest zabudowany. Od strony północnej i zachodniej obszar objęty zmianą Studium przylega do drogi powiatowej, od strony południowej i wschodniej – do gruntów rolnych.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego
Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze”.
Warunki lokalne, tj. sąsiedztwo lasów wpływają na pojawianie się większej ilości owadów i ptaków, a także drobnych ssaków.
Gmina Wolsztyn znajduje się w obszarze zagrożenia działalnością rolniczą – przekroczenie dopuszczalnej dawki nawozu naturalnego, wynoszącej 170kg azotu/1ha użytków rolnych/rok.

Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2015", WIOŚ, Poznań kwiecień 2016r., opracowanej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
zdrowie ludzi											
NO_2	SO_2	CO	C_6H_6	pyłPM2,5	pyłPM10	BaP	As	Cd	Ni	Pb	O_3
A	A	A	A	C	C	C	A	A	A	A	A
ochrona roślin											
NO_x				SO_2				O_3			
A				A				A			

klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych
klasa B – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji
klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe

Położenie obszaru objętego zmianą studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód. Obszar objęty zmianą Studium położony jest w jednolitej części wód podziemnych PLGW650072.

Na terenie gminy Wolsztyn w roku 2015 nie było punktów pomiarowych stanu wód podziemnych. Jakość wód podziemnych (wód wgłębnych i wód gruntowych) w punkcie pomiarowym zlokalizowanym najbliżej obszaru opracowania (Grodzisk Wielkopolski, powiat grodziski), przedstawia się następująco: wody niezadowalającej jakości (klasa IV), wody zadowalającej jakości (klasa III) i wody dobrej jakości (klasa II).

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe".
Na terenie objętym zmianą Studium występują zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne (zespół stanowisk nr 6), który należy objąć strefą „W" ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.
W bliskiej odległości od terenu objętego zmianą Studium, znajduje się zespół klasztorny cystersów, obecnie misjonarzy oblatów z XVIIIw., do którego należą kościół, klasztor z zabudowaniami klasztornymi i folwarcznymi oraz park.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych
Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
Teren objęty zmianą Studium nie jest zamieszkały, a zatem nie rozpatruje się go w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.
Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenu objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców".

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7. Ewentualne zagrożenia na terenie objętym zmianą Studium nie występują.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także społecznej oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę określono w części I, w rozdziale 8.

Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest z uwagi na konieczność budowy przepompowni ścieków przyjmowanych z gmin ościennych. Istniejąca przepompownia ścieków, pełniąca tę rolę obecnie, nie spełnia swej roli ze względu na fakt grawitacyjnego spływu ścieków z terenów sąsiadujących, co powoduje, w przypadku braku zasilania w energię elektryczną, wylewanie ścieków na okoliczne tereny, a w związku z tym zagrożenie bakteriologiczne i uciążliwe zapachy. Nowa, planowana na terenie objętym zmianą Studium, przepompownia, zaprojektowana dla potrzeb przejmowania i dalszego pompowania ścieków z gmin ościennych (obecnie z Siedlca), pozwoli na uniknięcie wymienionych wyżej uciążliwości, w związku z przewidzianym, zgodnym z projektem jej budowy, wykorzystaniem istniejącej przepompowni, wyłącznie na cele odbioru ścieków lokalnych.

Niniejsza zmiana Studium nie wpłynie w znaczący sposób na zmianę przedstawionych w części I rozdział 8 wyników analiz i wniosków.

Zmiana Studium nie spowoduje wzrostu zatrudnienia. Planowane przeznaczenie terenu nie wpłynie na demografię gminy.

Obszar zmiany Studium posiada dostęp do drogi powiatowej nr 3810P oraz do istniejącej sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą Studium przewiduje się finansowanie przez gminę wykonanie sieci infrastruktury technicznej (budowa przepompowni ścieków i rozbudowa sieci elektroenergetycznej).

W związku z niniejszą zmianą Studium nie przewiduje się finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Powierzchnia terenu przeznaczonego przepompownię ścieków wynosi 0,3589ha.

Teren objęty zmianą Studium dotychczas przeznaczony był na cele terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej.

W związku z powyższym, niniejsza zmiana Studium wpłynie na bilans terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej – zostaną one umniejszone o 0,3589ha.

8. Stan prawny gruntów

Działka objęta zmianą Studium stanowi własność Skarbu Państwa (Agencja Nieruchomości Rolnych). Administratorem jest Gospodarstwo Rolne Skarbu Państwa w Starym Bojanowie.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Teren objęty zmianą Studium leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują zabytki, pomniki przyrody, gleby klas I-III, ani lasy ochronne.

Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża surowców", zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne".

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin; teren nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawsko Berlińskiej o reżimie wysokiej ochrony (OWO).

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Teren objęty zmianą Studium nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nim urządzeń technicznych i sieci gazowych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Warszawie, Oddziału w Zielonej Górze.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Teren objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A. w Warszawie: „Świebodzin – Wolsztyn" nr 24/95/p z dnia 3 sierpnia 1995r., ważną do 31 grudnia 2015r. PGNiG S.A. w Warszawie wystąpiło do Ministerstwa Środowiska o przedłużenie ważności ww. koncesji.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.

Na terenie nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ma urządzeń technicznych ani sieci gazowych będących własnością PGNiG S.A. Oddziału w Zielonej Górze..

Przez przedmiotowy teren nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego oraz podwyższonego ciśnienia. Nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego oraz podwyższonego ciśnienia na analizowanym obszarze.

Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.

Gospodarka odpadami odbywa się na zasadach określonych w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wolsztyn.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na terenie objętym zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej w gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, w rozdziale 6.10.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Zmiany wprowadza się dla działki o numerze ewidencyjnym 1504/1 w obrębie Obra.
Teren objęty zmianą Studium, dotychczas przeznaczony był na cele terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej. Zmiana studium wprowadza następujące przeznaczenie terenu: teren przepompowni ścieków TK.
Granice terenu objętego zmianą Studium wskazuje rysunek studium.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy
W zmianie Studium wskazano teren przepompowni ścieków TK.
Przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanego przedsięwzięcia:
1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 10% powierzchni działki;
2) powierzchnia zabudowy – do 50%;
3) wysokość obiektów – do 4m.
Na terenie objętym zmianą Studium wprowadza się:
1) możliwość:
- *lokalizowania urządzeń przepompowni ścieków,*
- *możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,*
- *możliwość lokalizowania wyżej wymienionych obiektów wyłącznie pod warunkiem, że nie będą one powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych,*
- *wprowadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia terenu przepompowni ścieków;*

2) konieczność:
- *uwzględnienia przebiegów sieci infrastruktury technicznej i wynikających stąd ograniczeń w lokalizowaniu obiektów w strefach oddziaływania tych sieci,*
- *uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych.*

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
Należy zapewnić kompleksowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz oczyszczanie ich w przypadkach określonych w przepisach.
Przewidziane rozwiązania technologiczne nie mogą negatywnie wpływać na park (będący częścią zespołu klasztornego cystersów), w szczególności zabytkowy drzewostan, który jest wrażliwy na zmianę warunków siedliskowych np.: poziomu wód gruntowych.
Należy zastosować właściwe rozwiązania techniczne gwarantujące eliminację ewentualnego zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego. Planowana inwestycja nie powinna negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.
Na omawianym terenie nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Na terenie objętym zmianą Studium występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne (zespół stanowisk nr 6), który należy objąć strefą „W" ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Zakres ochrony określają przepisy odrębne.
Z uwagi na bliską odległości od terenu objętego zmianą Studium od zespołu klasztornego cystersów, obecnie misjonarzy oblatów, a także z koniecznością ochrony całego zespołu klasztornego, przewidziane rozwiązania technologiczne nie mogą negatywnie wpływać na zabytki architektury oraz na park, w szczególności zabytkowy drzewostan, który jest wrażliwy na zmianę warunków siedliskowych np.: poziomu wód gruntowych..

Nie występują inne obszary wymagające ustanowienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
W związku z zagospodarowaniem terenu objętego zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.
Infrastruktura drogowa. Nie przewiduje się budowy dróg wewnętrznych; działka objęta zmianą Studium ma dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej nr 3810P.
Elektroenergetyka. Przewiduje się możliwość rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej, związanej z budową planowanej inwestycji. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii.
Sieć wodociągowa. Przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej.
Sieć kanalizacji sanitarnej. Nastąpi rozbudowa istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej – budowa przepompowni ścieków.
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się możliwość rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi.
Sieć gazowa. Nie przewiduje się rozbudowy sieci gazowej.
Telekomunikacja. Nie przewiduje się rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
Na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się sytuowanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – budowa przepompowni ścieków.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
Nie planuje się opracowania miejscowego planu dla terenu objętego zmianą Studium. Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenie objętym zmianą Studium występują grunty orne klasy RIVb. Zmiana Studium przeznacza omawiany teren na cele przepompowni ścieków TK.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia. Brakuje zatem podstaw do określenia dla tego terenu kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, sporządzonymi przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej opublikowanymi na Hydroportalu Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ani na obszarze, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%).
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.)
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występują obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdewastowane
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary zdewastowane.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium
Zmianą Studium objęto działkę o numerze ewidencyjnym 1504/1 w obrębie Obra. Według ewidencji gruntów, przedmiotowa działka stanowi grunty orne klasy RIVb o powierzchni 0,3589ha. Teren objęty zmianą Studium nie jest zabudowany.
Przeznaczenie obszaru objętego zmianą Studium na cele terenu przepompowni ścieków TK podyktowane jest koniecznością budowy przepompowni ścieków przyjmowanych z gmin ościennych. Istniejąca przepompownia ścieków, pełniąca tę rolę obecnie, nie spełnia swej roli ze względu na fakt grawitacyjnego spływu ścieków z terenów sąsiadujących, co

powoduje, w przypadku braku zasilania w energię elektryczną, wylewanie ścieków na okoliczne tereny, a w związku z tym zagrożenie bakteriologiczne i uciążliwe zapachy. Nowa, planowana na terenie objętym zmianą Studium, przepompownia, zaprojektowana dla potrzeb przejmowania i dalszego pompowania ścieków z gmin ościennych (obecnie z Siedlca), pozwoli na uniknięcie wymienionych wyżej uciążliwości, w związku z przewidzianym, zgodnym z projektem jej budowy, wykorzystaniem istniejącej przepompowni, wyłącznie na cele odbioru ścieków lokalnych.

Powyższe przeznaczenie terenu podyktowane jest również następującymi przesłankami:

- *teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej nr 3810P,*
- *na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,*
- *teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.*

Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 12

wprowadzona Uchwałą Nr XXXV/384/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 czerwca 2017r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej obszar obwodnicy w Wolsztynie i Komorowie

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007r., z późn. zm. , zwana dalej zmianą Studium, obejmująca obszar obwodnicy w Wolszynie i Komorowie. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła uchwałę Nr XV/142/2015 z dnia 25 listopada 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej obwodnicy w Wolsztynie i Komorowie.
Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz.1073).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
Teren objęty zmianą Studium dotychczas określony był jako:
- oznaczony symbolem P,Bs (brak takiego symbolu w tekście Studium oraz w oznaczeniach na rysunku Studium, a także brak oznaczenia składowego Bs) - należy domniemywać, że symbol P,Bs oznacza to samo, co symbol P, a więc obiekty produkcyjne, bazy i składy,
- oznaczony symbolem IT i fioletowym kreskowaniem (brak takiego oznaczenia w tekście i w oznaczeniach na rysunku Studium) - należy domniemywać, że symbol ten oznacza tereny infrastruktury technicznej,
- oznaczone kolorem żółtym bez symbolu - tereny rolne.

Teren objęty zmianą Studium jest niezabudowany; na przeważającej części terenu występują tereny rolnicze. Skupisko zieleni występuje wyłącznie w okolicach toru kolejowego. Ma to związek z występowaniem na tym obszarze urządzeń melioracyjnych w formie cieków i rowów, które dochodzą to tego obszaru, a w związku z tym, że wody dalej nie są odprowadzane w wystarczającym zakresie, występują tu grunty podmokłe, porośnięte charakterystyczną dla takich terenów roślinnością.
Rowy i cieki występują też na pozostałym terenie objętym zmianą Studium. Układ rowów i cieków okazał się korzystny dla zakładania stawów rybnych na okolicznych terenach. Teren, na którym założono stawy sąsiaduje z analizowanym obszarem od strony północnej-wschodniej.
Na omawianym terenie do użytku oddana została część obwodnicy Wolsztyna.
Położone od strony zachodniej tereny, wzdłuż drogi wojewódzkiej, oznaczone jako P,Bs są częściowo zabudowane. Po północno-zachodniej stronie przedmiotowego terenu, wzdłuż ul. Przemysłowej, zlokalizowana jest zabudowa przemysłowo-usługowa. Dalej na północ tereny graniczą z ogrodami pracowniczymi, terenami produkcyjnymi oraz zabudową mieszkaniową.
Od strony północno-wschodniej obszar sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ogrodniczej. Na części tych terenów, w obszarze przylegającym do toru

kolejowego zabudowa jest dopiero planowana i pozostaje w fazie opracowywania projektów budowlanych.
Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych. Część terenu położona pomiędzy torami kolejowymi jest terenem trudnym do zagospodarowania ze względu na ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych - chodzi tu o wymagane odległości obiektów od skrajnego toru i od terenów kolejowych oraz od publicznej drogi wojewódzkiej, a także trudności obsługi komunikacyjnej i kształt terenu. Część terenu obejmująca obszar podwyższonego stanu wód wymaga również specjalnych form zagospodarowania.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi zastrzeżeń.
Teren objęty zmianą Studium jest w większości niezabudowany i nie jest negatywnie przekształcony.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakości zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego
Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze”. Warunki lokalne, tj. sąsiedztwo lasów wpływają na pojawianie się większej ilości owadów i ptaków, a także drobnych ssaków.
Gmina Wolsztyn znajduje się w obszarze zagrożenia działalnością rolniczą – przekroczenie dopuszczalnej dawki nawozu naturalnego, wynoszącej 170kg azotu/1ha użytków rolnych/rok (obsada zwierząt powyżej 2DJP na 1ha wg danych Powszechnego Spisu Rolnego 2002).
Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2015”, WIOŚ, Poznań kwiecień 2016r., opracowanej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
zdrowie ludzi											
NO_2	*SO_2*	*CO*	*C_6H_6*	*pyłPM2,5*	*pyłPM10*	*BaP*	*As*	*Cd*	*Ni*	*Pb*	*O_3*
A	*A*	*A*	*A*	*C*	*C*	*C*	*A*	*A*	*A*	*A*	*A*
ochrona roślin											
NO_x				*SO_2*				*O_3*			
A				*A*				*A*			

klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych
klasa B – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji
klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe

Położenie obszaru objętego zmianą studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód.

jednolite części wód podziemnych		
kod europejski	*PLGW600059*	
cel środowiskowy	*ocena stanu ilościowego*	*dobry*

	ocena stanu chemicznego	dobry
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring	monitorowana
	stan chemoiczny	dobry
	stan ilościowy	dobry
	ryzyko nie osiagnięcia celów środowiskowych	niezagrożona

jednolite części wód powierzchniowych		
charakterystyka	nazwa	Dojca
	kod europejski	PLRW600017187829
	typ	potok nizinny piaszczysty na utworach staroglacjalnych
	status hydromorfologiczny z uzasadnieniem	silnie zmieniona część wód (SZCW)
		przekroczenie wskaźnika i1
cel środowiskowy	stan/potencjał ekologiczny	dobry
	ocena stanu chemicznego	dobry
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring	monitorowana
	aktualny stan JCWP	zły
	ryzyko nie osiagnięcia celów środowiskowych	zagrożona

jednolite części wód powierzchniowych		
charakterystyka	nazwa	Wolsztyńskie
	kod europejski	LW10337
	typ	jezioro o wysokiej zawartości wapnia, o dużym wpływie zlewni, niestratyfikowane na Niżu Środkowopolskim
	status hydromorfologiczny z uzasadnieniem	silnie zmieniona część wód (SZCW)
		przekroczenie Ba (zabudowa miejska) na przeważającej linii brzegowej
cel środowiskowy	stan/potencjał ekologiczny	dobry
	ocena stanu chemicznego	dobry
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring	niemonitorowana
	aktualny stan JCWP	-
	ryzyko nie osiagnięcia celów środowiskowych	zagrożona

jednolite części wód powierzchniowych		
charakterystyka	nazwa	Berzyńskie
	kod europejski	LW10338
	typ	jezioro o wysokiej zawartości wapnia, o dużym wpływie zlewni, niestratyfikowane na Niżu Środkowopolskim
	status hydromorfologiczny z uzasadnieniem	silnie zmieniona część wód (SZCW)

		przekroczenie Ba (zabudowa miejska) na przeważającej linii brzegowej; *przekroczenie wskaźnika Da (obwałowanie jeziora);* *wskaźnik Fa (słaby stan wód oceniany w oparciu o ESMI = 0159)*
cel środowiskowy	*stan/potencjał ekologiczny*	*dobry*
	ocena stanu chemicznego	*dobry*
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	*monitoring*	*monitorowana*
	aktualny stan JCWP	*zły*
	ryzyko nie osiagnięcia celów środowiskowych	*zagrożona*

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe".

Dla terenu objętego zmianą Studium, w zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zachowuje się dotychczasowe ustalenia Studium.

Na terenie objętym zmianą Studium występuje zespół stanowisk objęty strefą „W" ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Teren objęty zmianą Studium nie jest zamieszkały, a zatem nie rozpatruje się go w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.

Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenu objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców"

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7. Ewentualne zagrożenia na terenie objętym zmianą Studium występują z uwagi na fakt ich obecnego użytkowania rolniczego, o czym mowa w pkt. 3.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek Burmistrza Wolsztyna i wynika z potrzeb rozbudowy układu komunikacyjnego miasta, w tym kontynuacji budowy obwodnicy w powiązaniu z drogami łączącymi obwodnicę z istniejącym układem komunikacyjnym oraz drogami obsługującymi teren, a także wskazaniem nowych terenów rozwojowych na cele działalności gospodarczej.

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania), w rozdziale 8.

W związku z planowanym przeznaczeniem terenów na cele obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej spodziewany jest wzrost miejsc pracy o istotnym znaczeniu w bilansie miejsc pracy na terenie gminy Wolsztyn.

Obszar zmiany Studium posiada dostęp do drogi publicznej - obwodnicy Wolsztyna oraz do publicznej drogi wojewódzkiej nr 305 Bolewice - Nowy Tomyśl - Wolsztyn - Wschowa - Wroniniec (ul. Fabryczna). Na obszarze objętym zmianą Studium zostaną wyznaczone inne drogi służące obsłudze komunikacyjnej terenów zabudowy oraz połączeń pomiędzy Wolsztynem a wsią Adamowo i Komorowo. Rozbudowane zostaną istniejące sieci infrastruktury technicznej, a przypadku koniecznym - zostaną wybudowane nowe sieci. W związku z niniejszą zmianą studium nastąpi potrzeba finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej w części stanowiącej zadania własne gminy. Zadania te będą rozłożone w czasie w nawiązaniu do tempa inwestowania na terenach wskazanych na cele zabudowy. Ich finansowanie nastąpi zgodnie z planami finansowymi przyjmowanym w kolejnych latach dla Gminy Wolsztyn, adekwatnie do środków pozostających w dyspozycji na wskazane cele.

Bilans terenów:

Powierzchnia terenów objęta zmianą Studium wynosi około 87,0 ha, w tym:
- powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P,U wynosi około 72,7ha.
- powierzchnia terenów usług związanych z obsługą komunikacji U,Ks – 3,6 ha
- powierzchnia komunikacji drogowej - 7,0 ha,
- powierzchnia komunikacji drogowej - wynosi 3,7ha.

Przedmiotowy teren w dotychczasowym studium był oznaczony jako tereny rolne na powierzchni około 20 ha, pozostałe tereny przeznaczone były na inne cele, przede wszystkim związane z produkcją oraz infrastrukturą techniczną.
Teren ten jest położony w zwartej strukturze Wolsztyna i Komorowa, a także na styku struktur Wolsztyna z Komorowem i Adamowa, przy czym jego w granicach tych obszarów struktura przestrzenna (zabudowa przemysłowa w Komorowie, zabudowa przy ulicy Przemysłowej, oczyszczalnia ścieków w Adamowie), ciągi komunikacyjne (mała obwodnica Wolsztyna, droga wojewódzka nr 305, droga powiatowa w Adamowie oraz ulice Przemysłowa i Lipowa w Wolsztynie), linie kolejowe, wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej w pełni uzasadniają przeznaczenie obszarów objętych zmianą Studium na cele zabudowy produkcyjno-usługowej.

Obecnie na terenie gminy Wolsztyn wyznaczono w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 403 ha terenów przeznaczonych na cele działalności gospodarczej (produkcji, baz, składów, magazynów i usług), z czego tylko około 50% stanowią tereny ofertowe. Podkreślić należy, że podano tutaj powierzchnię wszystkich terenów wyznaczonych w Studium, a nie tylko tych, które zgodnie z przepisami należy ująć w bilansie terenów (zwarte struktury funkcjonalno-przestrzenne oraz miejscowe plany).
Tereny zainwestowane z obszaru objętego niniejszą zmianą Studium zostały uwzględnione w bilansie terenów oraz analizie zapotrzebowania na nową zabudowę z uwagi na położenie w granicach zwartej struktury Wolsztyna i Komorowa, a także z uwagi na to, że w bilansie tym rozpatrzono wszystkie tereny, w stosunku do których podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania zmian Studium.

Jednocześnie, w związku z Uchwałą Nr XIX/172/2016 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24 lutego 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w miejscowości Adamowo, około 3,00 ha terenów w Adamowie zostaje wyłączonych z bilansu terenów produkcyjnych ze względu na okoliczności przestrzenne (sąsiedztwo

zabudowy mieszkaniowej i możliwość wystąpienia uciążliwości i konfliktów przestrzennych). Zamiennie zatem wskazuje się tereny działalności gospodarczej w obszarze objętym zmianą. W gminie Wolsztyn występuje potrzeba tworzenia banku terenów ofertowych na cele działalności gospodarczej.

Jak wynika z analizy zawartej na stronach od 32 do 42, zapotrzebowanie na tereny działalności gospodarczej wynika z potrzeby dyslokacji zakładów przemysłowych istniejących w Wolsztynie w granicach intensywnej urbanizacji, w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, potrzeby rozbudowy istniejących zakładów produkcyjnych na terenach w sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium oraz potrzeby przygotowania ofert terenowej dla potencjalnych inwestorów szukających gruntów na terenie gminy Wolsztyn, szczególnie na obrzeżach Wolsztyna (Powodowo, Komorowo, Adamowo i sam Wolsztyn).

Tereny wskazane w niniejszej zmianie Studium zostaną przeznaczone na rozbudowę zakładów znajdujących się wzdłuż ulicy Przemysłowej. Niewprowadzenie natychmiastowe terenów ofertowych wzdłuż "małej obwodnicy" skutkowałoby w nieodległej perspektywie czasowej zjawiskiem "przeinwestowania" terenów, co przejawia się niewydolnością układu komunikacyjnego oraz ograniczonymi możliwościami zaopatrzenia w media i odbioru ścieków.
Palącą potrzebą jest też rozbudowa zakładów Firestone, które nie posiadają już możliwości rozwojowych w granicach obecnie użytkowanych gruntów.

8. Stan prawny gruntów
Obszar objęty zmianą Studium stanowi w większości własność Skarbu Państwa. Tereny są we władaniu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, a dzierżawią je lokalni rolnicy.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
Teren objęty zmianą Studium leży częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska.
Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla
Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża kopalin”, zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne”.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
Teren objęty zmianą Studium nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nim urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Warszawie, Oddział w Zielonej Górze. Nie planuje się też działalności poszukiwawczo-rozpoznawczej oraz realizacji nowych inwestycji na przedmiotowych terenach.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
Tereny objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A. w Warszawie: „Wolsztyn-Nowy Tomyśl" nr 26/96/p z dnia 23.05.1996r. ważną do dnia 23.05.2020r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.

Przez teren przebiega droga publiczna - obwodnica miasta Wolsztyna Wolsztyn - Komorowo, włączająca się na skrzyżowaniu typu rondo w publiczną drogę wojewódzką nr 305 klasy głównej G.

Ponadto przez teren przebiegają dwie linie kolejowe nr 397 i nr 359 o znaczeniu lokalnym.

Na terenie nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium znajdują się następujące linie:

1) napowietrzna linia elektroenergetyczna WN-110kV relacji GPZ Wolsztyn (WST) - GPZ Babimost (BBI),
2) napowietrzna linia elektroenergetyczna WN-110kV relacji GPZ Wolsztyn (WST) - GPZ Sława (SLW),
3) sieć elektroenergetyczna SN-15kV oraz nn-0,4kV.

Wzdłuż linii napowietrznych wysokiego i średniego napięcia obowiązują strefy ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.

Przez przedmiotowy teren nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na analizowanym obszarze.

Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.

Gospodarka odpadami odbywa się na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wolsztyn.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na terenie objętym zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Teren leży poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 100 lat, a także poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej w gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, w rozdziale 6.10.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Granice terenu objętego zmianą Studium wskazuje rysunek studium.

Na tereny dotychczas w większości rolne wprowadza się następujące przeznaczenie terenu:

1) tereny dróg publicznych KD;
2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P,U;
3) tereny usług związanych z obsługą komunikacji U,KS.

Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P,U wyznacza się strefy zieleni.

Przyjęte kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Wolsztyn uwzględniają bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, zawarty w Części I Uwarunkowania rozdz. 8), sporządzony zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Bilans ten wykazuje, że przyjęty kierunek zagospodarowania terenu objętego zmianą Studium jest prawidłowy z uwagi na to, że dotyczy zwiększenia oferty terenów inwestycyjnych o profilu produkcyjno- magazynowo-usługowym, które w zakresie wskazanym obowiązującym Studium są niewystarczające w stosunku do popytu wśród potencjalnych inwestorów ponadto dotyczy rozbudowy i usprawnienia układu komunikacyjnego wraz z obsługą ruchu drogowego, uporządkowania gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi,.
Zmiana Studium wprowadza bardzo ważne dla Wolsztyna połączenie komunikacyjne, które między innymi umożliwi korzystniejsze połączenie komunikacyjne wsi Adamowo z Wolsztynem oraz wyprowadzi część ruchu tranzytowego z miasta.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy
Planuje się budowę małej obwodnicy Wolsztyna, która stanowić będzie objazd centrum Wolsztyna. Obwodnica będzie miała wlot na skrzyżowaniu z ulicą Lipową w Wolsztynie, dalej przebiegać będzie wzdłuż terenów oczyszczalni ścieków, zespołu ogrodów działkowych, terenów produkcyjnych - do skrzyżowania z ulicą Przemysłową, dalej przecinać będzie tory kolejowe i włączy się w drogę wojewódzką Wolsztyn-Wschowa nr 305 na planowanym skrzyżowaniu typu rondo.

W skrzyżowanie z ulicą Przemysłową zostanie włączona droga publiczna stanowiąca połączenie Wolsztyna ze wsią Adamowo.

Z ronda stanowiącego skrzyżowanie z drogą wojewódzką Wolsztyn-Wschowa wyprowadzona zostanie nowa droga publiczna służąca obsłudze komunikacyjnej terenów położonych po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej Wolsztyn-Wschowa, a w tym terenów produkcji, składów i magazynów, zabudowy usługowej, kompleksu obsługi komunikacji, stacji benzynowej i zespołu myjni, a także zabudowy mieszkaniowej. Droga, o której mowa posiadać będzie poszerzony pas drogowy, który powinien posiadać minimalną szerokość 40m z uwagi na to, iż przewiduje się wydzielenie w pasie drogowym ścieżki rowerowej, chodników dla pieszych. Droga ta będzie włączona w planowane odcinki dróg na terenach sąsiednich, poza obszarem objętym zmianą Studium, tworząc wraz z nimi nowe, znaczące elementy układu komunikacyjnego miasta i gminy Wolsztyn.

Planowane przebiegi dróg, o których mowa wyżej przedstawiono na rysunku zmiany Studium. Są to przebiegi orientacyjne, które doprecyzowane zostaną w miejscowych planach.

Tereny U,KS zostaną przeznaczone na budowę infrastruktury drogowej związanej z realizacją zadań własnych gminy Wolsztyn, a w tym na lokalizację i urządzenie:
- parkingów dla samochodów, w tym samochodów ciężarowych,
- ramp służących usuwaniu śniegu z plandek i szoferek,
- miejsc obsługi kierowców z możliwością czasowego postoju, regeneracją sił, w tym m.in. możliwością posiłków i rekreacji fizycznej na urządzeniach zewnętrznych siłowni,
- miejsc do sprawdzenia ogumienia itp. przeglądu stanu samochodów.

Tereny U,KS szczególnie predestynowane są do powyższych celów ze względu na bardzo dogodny zjazd z drogi wojewódzkiej na rondzie zlokalizowanym na skrzyżowaniu tej drogi z małą obwodnicą Wolsztyna i możliwość obsługi kierowców podróżujących tą drogą, ze względu na sąsiedztwo strefy zabudowy przemysłowej Wolsztyna i Komorowa, a także ze względu na węzłowy punkt komunikacyjny przed wjazdem do Wolsztyna, pozwalający na

uspokojenie ruchu tranzytowego w mieście (mała obwodnica) i uniknięcie parkowania w mieście pojazdów związanych z ciężkim transportem, w związku z dogodnymi połączeniami terenów z układem komunikacyjnym miasta Wolsztyna, Komorowa, Adamowa i pozostałych okolicznych wsi gminnych.

Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P,U oraz zabudowy usługowej związanej z obsługą komunikacji U,KS wprowadza się następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
a) możliwość lokalizowania:
- na terenach P,U: budynków produkcyjnych, składów, magazynów, hurtowni, budynków usługowych, budynków administracyjno-biurowych, budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
- na terenach U,KS: warsztatów naprawczych, myjni samochodowych, stacji paliw, parkingów, miejsc obsługi osób korzystających z dróg, budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) lokalizowanie wyżej wymienionych obiektów wyłącznie pod warunkiem, że nie będą one powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
c) konieczność:
- zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- wprowadzenie w obszarach zadrzewionych oraz podmokłych, a także wzdłuż rowów oraz granic z zabudową mieszkaniową stref zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym, przy czym dokładną lokalizację zieleni i szerokości pasów określi plan miejscowy; zaleca się szerokości pasów zieleni wzdłuż granic z zabudową mieszkaniową nie mniejsze niż 50m;
- uwzględnienia wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych.

d) wskaźniki zabudowy:
- powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki budowlanej,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość budynków - 15m z zastrzeżeniem pkt. 4 poniżej.

Dla terenów objętych zmianą studium należy opracować miejscowy plan zagospodarowania w dwóch częściach: jedna obejmująca terenu do drogi wojewódzkiej oraz druga obejmująca teren pomiędzy drogą wojewódzka a jeziorem, przy czym druga część, jeżeli zajdzie taka potrzeba może być objęta miejscowym planem obejmującym większy obszar, a nie tylko wskazany w niniejszej zmianie Studium.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, o których mowa wyżej należy między innymi:
1) wyznaczyć strefy zieleni obejmujące tereny zadrzewione, na których obowiązywać będzie zakaz lokalizowania obiektów za wyjątkiem obiektów melioracyjnych i urządzeń odbioru wód opadowych i roztopowych;
2) wyznaczyć tereny zieleni izolacyjnej pomiędzy zabudową mieszkaniową i terenami działalności gospodarczej;
3) wskazać dokładne przebiegi i parametry dróg publicznych (w Studium wskazano orientacyjne przebiegi i parametry);
3) określić rodzaje usług określonych wyżej jako usługi służące obsłudze komunikacji i transportu;
4) określić maksymalne wysokości budynków w nawiązaniu do okolicznej zabudowy i walorów krajobrazowych terenu.

Na pozostałych terenach objętych zmianą Studium należy zachować następujące zasady zagospodarowania terenów:
1) tereny dróg publicznych KD - szerokości pasów drogowych wraz z odwodnieniem oraz geometria - zgodnie z przepisami odrębnymi; należy przewidzieć przynajmniej dla części dróg możliwość urządzania miejsc parkingowych w pasach drogowych oraz, w miarę potrzeb i możliwości należy wskazać miejsca lokalizacji skrzyżowań typu rondo oraz skrzyżowań prostych, zapewniające największe bezpieczeństwo i sprawność włączeń, a także miejsca lokalizacji usług związanych z obsługą komunikacji;
2) tereny kolejowe - zagospodarowanie zgodnie z ich przeznaczeniem; dla terenów położonych w sąsiedztwie torów kolejowych obowiązują przepisy odrębne dotyczące zachowania właściwej odległości obiektów od skrajnego toru i terenów kolejowych.

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

Nie przewiduje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a z przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie można lokalizować tych, których oddziaływanie może obniżyć standardy jakości środowiska określone w przepisach odrębnych.
Dotyczy to również standardów akustycznych w obszarach sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej.
W planowanych przedsięwzięciach należy stosować przy realizacji i eksploatacji planowanych inwestycji właściwe rozwiązania techniczne gwarantujące eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz powietrza.
Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np.: biomasa, drewno) lub należy wykorzystywać alternatywne źródła energii za wyjątkiem wiatraków. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji. W przypadku planowanego zagospodarowania terenów, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany, a także niesprawnie działające urządzenia w zakładach produkcyjnych.
Zaopatrzenie w wodę przewidzieć należy z komunalnej sieci wodociągowej.
Ścieki bytowe i przemysłowe odprowadzać należy do kanalizacji sanitarnej, z ich podczyszczeniem w przypadku ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od składu ścieków komunalnych.
Wody deszczowe i roztopowe należy zagospodarowywać we własnym zakresie stosując rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi, w tym doły chłonne i zbiorniki retencyjne.
Z uwagi na zasady ochrony wprowadzone w związku z planowanymi przedsięwzięciami, wpływ wprowadzanego planowanego zagospodarowania na stan higieny atmosfery będzie niewielki.
Z uwagi niedużą skalę planowanej inwestycji, wpływ wprowadzanego planowanego zagospodarowania na stan higieny atmosfery będzie niewielki.
Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

Na omawianym terenie nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające ustanowienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Na terenie objętym zmianą Studium występuje zespół stanowisk objęty strefą „W" ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Zakres ochrony określają przepisy odrębne.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
W związku z zagospodarowaniem terenu objętego zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.
Infrastruktura kolejowa - zgodnie z przepisami odrębnymi.
Infrastruktura drogowa. Przewiduje się budowę dróg publicznych KD i ich włączenie w drogę publiczną lokalną - obwodnicę Wolsztyna oraz drogę wojewódzką nr 305; pozostałe włączenia - zgodnie z potrzebami określi miejscowy plan obszaru. Zasady włączenia w drogę wojewódzka nr 305 winny być uzgodnione z zarządcą drogi wojewódzkiej.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych oraz wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do budynków i innych obiektów, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009r., Nr 124, poz. 1030).
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowy obszar należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami.
Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.
Dla ułatwienia realizacji zaopatrzenia w gaz przy projektowaniu dróg na obszarze objętym opracowaniem należy w liniach rozgraniczających dróg przewidzieć możliwość układania gazociągów.
W stosunku do gazociągów wybudowanych od dnia 12 grudnia 2001r. do dnia wejścia w życie Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013r.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5MPa włącznie, należy wyznaczyć, na okres ich użytkowania, zgodnie z ww. Rozporządzeniem, strefy kontrolowane gazociągów.
W strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
W odniesieniu do gazociągów o ciśnieniu roboczym do 0,4 MPa włącznie, wybudowanych i dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem 12 grudnia 2001r., przestrzegać należy odległości podstawowych gazociągów od obiektów terenowych określonych w załączniku nr 2, tabela nr 2 do Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013r.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Projektowane inwestycje nie mogą powodować kolizji z istniejącym uzbrojeniem naziemnym i podziemnym, a wszelkie kolizje muszą być usunięte na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
Na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się sytuowanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - dróg publicznych: lokalnej - obwodnicy Wolsztyn-Komorowo i dojazdowych.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z eksploatacją linii kolejowych.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
Planuje się opracowanie miejscowego planu dla terenu objętego zmianą Studium. Na terenie objętym zmianą Studium nie występują grunty rolne klasy III ani wyższych, wymagające zgody właściwego Ministra na przeznaczenie na cele nierolne i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
Na terenie objętym zmianą Studium występują grunty orne, jednak zostaną one przeznaczone na cele zabudowy.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia. Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, opublikowanymi na Hydroportalu Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.)

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte, a tym samym ich strefy ochronne.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn zostaje wprowadzona z uwagi na potrzebę rozwoju układu komunikacyjnego miasta Wolsztyna, a konkretnie - z uwagi na budowę obwodnicy drogowej Wolszty-Komorowo. Obwodnica ta zwiększy komfort zamieszkania w mieście Wolsztynie wyprowadzając ruch tranzytowy poza śródmieście, na obrzeża miasta. Zwiększy się zatem również bezpieczeństwo mieszkańców w śródmieściu poprzez uspokojenie ruchu komunikacyjnego i jednocześnie zmniejszy się poziom zanieczyszczeń komunikacyjnych. Obwodnica prowadzona jest w obszarze gruntów własności Skarbu Państwa, co umożliwi nieodpłatne ich przejęcie na rzecz Gminy Wolsztyn.

Ze względu na bardzo dobre skomunikowanie tego obszaru niniejszą zmianą wprowadzona została możliwość zabudowy terenów sąsiadujących z obwodnicą i skomunikowanych poprzez drogi dojazdowe włączone w obwodnice na skrzyżowaniach. Miejsca skrzyżowań zostaną wskazane w miejscowym planie dla tego obszaru. Przeznaczenie obszaru objętego Studium na cele lokalizowania obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, a także terenów usług związanych z obsługą komunikacji pozwoli przygotować ofertę terenów inwestycyjnych, co stworzy możliwości lokalizowania na terenie Wolsztyna przedsięwzięć sprzyjających rozwojowi gospodarczemu miasta, stworzeniu dodatkowych miejsc pracy, a poprzez wpływy z podatków - możliwość podniesienia standardów zamieszkania w gminie, a także poprawienia stanu środowiska. Kolejną istotną korzyścią wprowadzenia niniejszej zmiany do Studium jest wyznaczenie terenów umożliwiających rozwiązanie problemu odbioru nadmiaru wód opadowych i roztopowych poprzez wyznaczenie na te cele terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem wprowadzenia rozwiązań dotyczących tego problemu.

Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR .13

wprowadzona Uchwałą Nr XLIII/499/2018 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 31 stycznia 2018r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Karpicku

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007r., z późn. zm. , zwana dalej zmianą Studium, obejmująca teren w Karpicku. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła uchwałę Nr XXIII/218/2016 z dnia 29 czerwca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Karpicku.
Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz.1073, 1566).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Teren objęty zmianą Studium dotychczas określony był jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej.
Teren objęty zmianą Studium dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 476 położonej w obrębie Karpicko, gmina Wolsztyn. Powierzchnia terenu objętego zmianą wynosi 0,0683 ha. Przedmiotowa działka nie jest zabudowana.
Od południowej strony działka posiada dostęp do publicznej drogi gminnej – ul Lipowa. Po wschodniej i zachodniej strony otoczona jest budynkami mieszkaniowymi i gospodarczymi oraz gruntami ornymi. Od południowej stron graniczy z rowem otoczonym zadrzewieniami i zakrzewieniami.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi zastrzeżeń.
Teren objęty zmianą Studium jest niezabudowany i nie jest negatywnie przekształcony.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakości zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze”.
Gmina Wolsztyn znajduje się w obszarze zagrożenia działalnością rolniczą – przekroczenie dopuszczalnej dawki nawozu naturalnego, wynoszącej 170kg azotu/1ha użytków rolnych/rok (obsada zwierząt powyżej 2DJP na 1ha wg danych Powszechnego Spisu Rolnego 2002).
Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2016”, WIOŚ, Poznań kwiecień 2017r., opracowanej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
zdrowie ludzi											
NO_2	*SO_2*	*CO*	*C_6H_6*	*pyłPM2,5*	*pyłPM10*	*BaP*	*As*	*Cd*	*Ni*	*Pb*	*O_3*
A	*A*	*A*	*A*	*C*	*C*	*C*	*A*	*A*	*A*	*A*	*C*

ochrona roślin		
NO_x	*SO_2*	*O_3*
A	*A*	*A*

klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych
klasa B – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji
klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe

Położenie obszaru objętego zmianą studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód.

jednolite części wód podziemnych		
kod europejski	PLGW600059	
cel środowiskowy	ocena stanu ilościowego	dobry
	ocena stanu chemicznego	dobry
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring	monitorowana
	stan chemoiczny	dobry
	stan ilościowy	dobry
	ryzyko nie osiagnięcia celów środowiskowych	niezagrożona

Charakterystyka	nazwa	Dojca
	kod	RW600017187829
	typ JCWP	potok nizinny piaszczysty na utworach staroglacjalnych (17)
	status hydromorfologiczny	silnie zmieniona część wód
Cel środowiskowy	stan/potencjał	dobry
	stan chemiczny	dobry
Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring	monitorowana
	aktualny stan JCWP	zły
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego	zagrożona

jednolite części wód powierzchniowych		
charakterystyka	nazwa	Wolsztyńskie
	kod europejski	LW10337
	typ	jezioro o wysokiej zawartości wapnia, o dużym wpływie zlewni, niestratyfikowane na Niżu Środkowopolskim
	status hydromorfologiczny z uzasadnieniem	silnie zmieniona część wód (SZCW)
		przekroczenie Ba (zabudowa miejska) na przeważającej linii brzegowej
cel środowiskowy	stan/potencjał ekologiczny	dobry
	ocena stanu chemicznego	dobry
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring	niemonitorowana
	aktualny stan JCWP	-

	ryzyko nie osiagnięcia celów środowiskowych	zagrożona

jednolite części wód powierzchniowych		
charakterystyka	nazwa	Berzyńskie
	kod europejski	LW10338
	typ	jezioro o wysokiej zawartości wapnia, o dużym wpływie zlewni, niestratyfikowane na Niżu Środkowopolskim
	status hydromorfologiczny z uzasadnieniem	silnie zmieniona część wód (SZCW)
		przekroczenie Ba (zabudowa miejska) na przeważającej linii brzegowej; przekroczenie wskaźnika Da (obwałowanie jeziora); wskaźnik Fa (słaby stan wód oceniany w oparciu o ESMI = 0159)
cel środowiskowy	stan/potencjał ekologiczny	dobry
	ocena stanu chemicznego	dobry
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring	monitorowana
	aktualny stan JCWP	zły
	ryzyko nie osiagnięcia celów środowiskowych	zagrożona

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe".

Dla terenu objętego zmianą Studium, w zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zachowuje się dotychczasowe ustalenia Studium.

Na terenie objętym zmianą Studium występuje zespół stanowisk nr objęty strefą „W" ochrony archeologicznej.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Teren objęty zmianą Studium nie jest zamieszkały, a zatem nie rozpatruje się go w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.

Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenu objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców".

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7. Ewentualne zagrożenia na terenie objętym zmianą Studium występują z uwagi na fakt ich obecnego użytkowania rolniczego, o czym mowa w pkt. 3.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek Burmistrza Wolsztyna i wynika z potrzeb rozbudowy układu komunikacyjnego gminy.
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania), w rozdziale 8.
Obszar zmiany Studium posiada dostęp do gminnej drogi publicznej – ulica Lipowa. Przeznaczenie terenu na cele drogi jest konieczne ze względu na potrzebę obsługi komunikacyjnej powstających działek budowlanych i doprowadzenia do działek sieci infrastruktury technicznej. Wymiary działki, a zatem i jej kształt oraz położenie wśród wydzielanych działek budowlanych predestynują ją, aby pełniła rolę drogi. Rym samym powstanie możliwość rozbudowania istniejących sieci infrastruktury technicznej, a przypadku koniecznym - budowy nowych sieci. W związku z niniejszą zmianą studium nastąpi potrzeba finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej w części stanowiącej zadania własne gminy. Zadania te będą rozłożone w czasie w nawiązaniu do tempa inwestowania na terenach wskazanych na cele zabudowy. Ich finansowanie nastąpi zgodnie z planami finansowymi przyjmowanym w kolejnych latach dla Gminy Wolsztyn, adekwatnie do środków pozostających w dyspozycji na wskazane cele.

Bilans terenów:

Powierzchnia terenów objęta zmianą Studium wynosi 0,0683 ha, w całości przeznaczona na tereny dróg dojazdowych KD.
Przedmiotowy teren w dotychczasowym studium oznaczony był jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej. Jako niezbędna część układu komunikacyjnego, przedmiotowa zmiana nie wpływa na bilans terenów oraz dotychczasowe zagospodarowanie.

8. Stan prawny gruntów
Obszar objęty zmianą Studium stanowi własność Skarbu Państwa.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
Teren objęty zmianą Studium leży poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla
Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża surowców”, zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne”.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin; teren znajduje poza granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawsko Berlińskiej o reżimie wysokiej ochrony (OWO).

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
Teren objęty zmianą Studium nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nim urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w

Warszawie, Oddział w Zielonej Górze. Aktualnie nie planuje się też działalności poszukiwawczo-rozpoznawczej oraz realizacji nowych inwestycji na przedmiotowych terenach.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
Tereny objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG S.A. w Warszawie: „Wolsztyn - Nowy Tomyśl" nr 26/96/p z dnia 23.05.1996r. ważną do dnia 23.05.2020r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna” – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.
Na terenie nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
Na terenie objętym zmianą Studium nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.
Przez przedmiotowy teren nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na analizowanym obszarze.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.
Gospodarka odpadami odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
Na terenie objętym zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, sporządzonej przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, ustalono że tereny objęte przedmiotowa zmianą Studium znajdują się:
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 kat (p=10%);
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 kat (p=1%);
- poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 kat (p=0,2%);
- poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zalania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego
Przedmiotową działkę przeznacza się na cele komunikacji i oznacza jako "teren dróg publicznych KD".
Granice terenu objętego zmianą Studium wskazuje rysunek studium.
Przyjęte kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Wolsztyn nie wpływają na bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, zawarty w Części I Uwarunkowania rozdz. 8), sporządzony zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Bilans ten wykazuje, że przyjęty kierunek

zagospodarowania terenu objętego zmianą Studium jest prawidłowy z uwagi na to, że dotyczy rozwoju komunikacji umożliwiającym korzystniejsze zagospodarowanie istniejących już terenów mieszkaniowych.
Zmiana Studium wprowadza połączenie komunikacyjne istotne z punktu widzenia dotychczasowej zabudowy.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy
Planuje się budowę publicznej drogi gminnej. Droga będzie miała wlot na skrzyżowaniu z ulicą Lipową w Karpicku, dalej przebiegać będzie wzdłuż istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Droga, o której mowa ma charakter lokalny, istotny z punktu widzenia nieruchomości bezpośrednio do niej przylegających. Ze względu na ograniczenia terenowe projektowana będzie jak droga o ruchu uspokojonym. W związku z powyższym nie przewiduje się wydzielenia w pasie drogowym ścieżki rowerowej, chodników dla pieszych oraz miejsc parkingowych. Droga ta będzie włączona w istniejąca drogę gminną – ul. Lipowa.
Na terenie objętym zmianą Studium należy zachować następujące zasady zagospodarowania terenu dróg publicznej KD – należy zapewnić możliwość lokalizowania skrzyżowania prostego z ul. Lipową, zapewniającego największe bezpieczeństwo.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
W planowanym przedsięwzięciu należy stosować przy realizacji i eksploatacji planowanej inwestycji właściwe rozwiązania techniczne gwarantujące eliminację możliwości oddziaływania na komponenty środowiska.
W przypadku planowanego zagospodarowania terenów, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany. Jednakże ze względu na lokalny zasięg inwestycji nie będą one znaczne.
Wody deszczowe i roztopowe należy zagospodarowywać zgodne z przepisami odrębnymi, w tym dopuszcza się stosowanie dołów chłonnych i zbiorników retencyjnych.
Z uwagi na zasady ochrony wprowadzone w związku z planowanymi przedsięwzięciami, wpływ wprowadzanego planowanego zagospodarowania na stan higieny atmosfery będzie niewielki.
Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych.
Na omawianym terenie nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Na terenie objętym zmianą Studium występują obszary wymagające ustanowienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Na terenie objętym zmianą Studium występuje zespół stanowisk nr 3 objęty strefą „W” ochrony archeologicznej. Zakres ochrony określają przepisy odrębne.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
W związku z zagospodarowaniem terenu objętego zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.
Infrastruktura drogowa. Przewiduje się budowę dróg publicznych KD i ich włączenie w gminną drogę publiczną - ul. Lipową. Zasady włączenia w drogę gminną winny być uzgodnione z właściwym zarządcą drogi.
Elektroenergetyka. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych w celu zaopatrzenia działek zlokalizowanych w sąsiedztwie planowanej inwestycji.

Sieć wodociągowa. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci wodociągowej w celu zaopatrzenia działek zlokalizowanych w sąsiedztwie planowanej inwestycji.
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej w celu zaopatrzenia działek zlokalizowanych w sąsiedztwie planowanej inwestycji.
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami.
Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej w celu zaopatrzenia działek zlokalizowanych w sąsiedztwie planowanej inwestycji.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
Na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się sytuowanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - droga publiczna.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
W najbliższym czasie nie planuje się opracowania miejscowego planu dla terenu objętego zmianą Studium. Na terenie objętym zmianą Studium występują grunty orne klasy V nie wymagające zgody właściwego Ministra na przeznaczenie na cele nierolne i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
Na terenie objętym zmianą Studium występują grunty orne, jednak zostaną one w całości przeznaczone na cele inwestycji – budowa drogi publicznej.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia. Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, opublikowanymi na Hydroportalu Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach zagrożenia powodzią.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.)
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte, a tym samym ich strefy ochronne.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium
Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn zostaje wprowadzona z uwagi na potrzebę rozwoju układu komunikacyjnego gminy Wolsztyn, a konkretnie - z uwagi na budowę niewielkiego odcinka drogi gminnej. Droga ta zwiększy możliwości zagospodarowania gruntów znajdujących się bezpośrednim sąsiedztwie planowanej drogi. Droga prowadzona jest w obszarze gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, co umożliwi nieodpłatne ich przejęcie na rzecz Gminy Wolsztyn.
Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 14a i 14b
wprowadzona Uchwałą Nr XLIV/514/2018 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Powodowie

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007r., z późn. zm. , zwana dalej zmianą Studium, obejmująca tereny w Powodowie. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr XXXII/359/2017 z dnia 29 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Powodowie.

Niniejsza zmiana Studium obejmuje dwa obszary w miejscowości Powodowo:
1) obszar obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 91/2, 92/7 i 92/8, oznaczony jako „zmiana Studium nr 14a";
2) obszar obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 35, 36, 37, 38 i 40, oznaczony w dalszej części Studium jako „zmiana Studium nr 14b".

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1073, z późn. zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
Zmiana Studium nr 14a. Teren objęty zmianą Studium dotychczas określony był jako tereny zielone. Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działki objęte zmianą Studium stanowią: działka o numerze ewidencyjnym 91/2 – grunty pod rowami W o powierzchni 0,2552ha, działka o numerze ewidencyjnym 92/7 – grunty orne klas RIVa i RIVb o powierzchni 2,5305ha, a działka o numerze ewidencyjnym 92/8 – łąki trwałe ŁIV i grunty orne klas RIVa i RIVb o powierzchni 11,8939ha. Łączna powierzchnia tego obszaru wynosi 14,6796ha.
Działki nie są zabudowane. W obrębie terenu objętego zmianą Studium występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych.
W sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się tereny zabudowy przemysłowej, przemysłowo-usługowej, grunty rolne i lasy oraz tory kolejowe.
Teren objęty zmianą Studium jest położony przy drodze krajowej nr 32, a więc istnieje możliwość włączenia planowanych dróg wewnętrznych w zewnętrzny system komunikacyjny. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.
Zmiana Studium nr 14b. Teren objęty zmianą Studium dotychczas określony był jako tereny rolne, łąki i pastwiska. Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działki objęte zmianą Studium stanowią: działka o numerze ewidencyjnym 35 – grunty orne klas RV i RVI o powierzchni 2,58ha, działka o numerze ewidencyjnym 36 – grunty orne klas RV i RVI o powierzchni 3,30ha, działka o numerze ewidencyjnym 37 – grunty pod rowami W o powierzchni 0,23ha, działka o numerze ewidencyjnym 38 – grunty orne klas RV i RVI o powierzchni 4,04ha,

działka o numerze ewidencyjnym 39 – grunty pod rowami W o powierzchni 0,19ha, a działka o numerze ewidencyjnym 40 – grunty orne klas RIVa, RIVb, RV i RVI o powierzchni 6,60ha. Łączna powierzchnia tego obszaru wynosi 16,94ha.
Działki nie są zabudowane. W obrębie terenu objętego zmianą Studium występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych.
W sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się grunty rolne i lasy oraz tory kolejowe.
Teren objęty zmianą Studium jest położony przy drodze krajowej nr 32, a więc istnieje możliwość włączenia planowanych dróg wewnętrznych w zewnętrzny system komunikacyjny. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
Stan ładu przestrzennego obszarów objętych opracowaniem nie budzi zastrzeżeń.
Zmiana Studium nr 14a. Działki są niezabudowane. Od strony północnej obszar objęty zmianą Studium przylega do torów kolejowych, od południowej – do drogi krajowej nr 32. Od strony zachodniej teren graniczy zabudową przemysłową oraz terenami rolniczej działalności gospodarczej, od wschodniej – z planowanymi i istniejącymi terenami zabudowy przemysłowej.
Zmiana Studium nr 14b. Działki są niezabudowane. Od strony północnej obszar objęty zmianą Studium przylega do drogi krajowej nr 32, od południowej – do terenów kolejowych i lasu. Od strony zachodniej teren graniczy z lasem, od wschodniej – z drogą krajową nr 32, torami kolejowymi oraz planowanymi terenami usługowymi.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego
Stan środowiska omawianych obszarów jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze”.

Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2016”, WIOŚ, Poznań kwiecień 2017r., opracowanej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
zdrowie ludzi											
NO_2	SO_2	CO	C_6H_6	pyłPM2,5	pyłPM10	BaP	As	Cd	Ni	Pb	O_3
A	A	A	A	C	C	C	A	A	A	A	C
ochrona roślin											
NO_x				SO_2				O_3			
A				A				A			

klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych
klasa B – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji
klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe

Położenie obszarów objętych zmianą Studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód.

Jednolite części wód podziemnych – teren zmiany Studium 14a i 14b	
kod europejski	*PLGW600059*
cel środowiskowy	*stan chemiczny: dobry*
	stan ilościowy: dobry
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	*monitoring: monitorowana*
	stan chemiczny: dobry
	stan ilościowy: dobry
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: niezagrożona

Jednolite części wód powierzchniowych – rzeki – teren zmiany Studium 14a	
nazwa	*Dojca*
kod	*RW600017187829*
typ	*potok nizinny piaszczysty na utworach staroglacjanych*
ostateczny status hydromorfologiczny z uzasadnieniem	*silnie zmieniona część wód (SZCW)*
	przekroczenie wskaźnika: i1
cel środowiskowy	*stan/potencjał ekologiczny: dobry potencjał ekologiczny*
	stan chemiczny: dobry stan chemiczny
	monitoring: monitorowana
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	*aktualny stan JCWP: zły*
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: zagrożona

Jednolite części wód powierzchniowych – rzeki – teren zmiany Studium 14b	
nazwa	*Obra od Kanału Dzwińskiego do Czarnej Wody*
kod	*RW6000251878719*
typ	*cieki łączące jeziora*
ostateczny status hydromorfologiczny z uzasadnieniem	*naturalna część wód (NAT)*
	nd
cel środowiskowy	*stan/potencjał ekologiczny: dobry stan ekologiczny*
	stan chemiczny: dobry stan chemiczny
	monitoring: monitorowana
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	*aktualny stan JCWP: zły*
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: zagrożona

Gmina Wolsztyn jest gminą o przekroczonej dopuszczalnej dawce nawozu naturalnego, wynoszącej 170kg azotu/1ha użytków rolnych/rok (obsada zwierząt powyżej 2DJP na 1ha wg danych Powszechnego Spisu Rolnego 2002).

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe".

Dla terenów objętych zmianą Studium, w zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zachowuje się dotychczasowe ustalenia Studium.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, zabytki, ani inne obiekty stanowiące o dziedzictwie kulturowym.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Tereny objęte zmianą Studium nie są zamieszkałe, a zatem nie rozpatruje się ich w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.

Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców"

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7. Ewentualne zagrożenia na terenach objętych zmianą Studium nie występują z uwagi na fakt ich obecnego nieużytkowania.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania), w rozdziale 8.

Właścicielami działek objętych zmianą Studium są Skarb Państwa i Powiat Wolsztyński. Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek Zarządu Powiatu Wolsztyńskiego.

W gminie wyłania się bieżąca potrzeba tworzenia terenów związanych z działalnością gospodarczą. Koniecznym jest poszerzenie zakresu możliwości lokalizowania nowych inwestycji niż obecnie Studium przewiduje, a także określenie nowych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Położenie terenów predestynuje je do zagospodarowania na cele działalności gospodarczej – terenu zabudowy przemysłowej P (zmiana Studium nr 14a) oraz terenu zabudowy usługowo-handlowo-przemysłowej U,UH,P (zmiana Studium nr 14b).

Powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę przemysłową P (zmiana Studium nr 14a) wynosi 14,6796ha, a powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę usługowo-handlowo-przemysłową U,UH,P (zmiana Studium 14b) wynosi 16,94ha – łącznie 31,6196ha. Powierzchnia ta wpłynie na bilans terenów związanych z działalnością gospodarczą na terenie gminy Wolsztyn, ponieważ są to nowe tereny powiększające bilans terenów zabudowy przemysłowej oraz zabudowy usługowej. Nie są to zatem tereny objęte uprzednio bilansem (w zakresie terenów zabudowy przemysłowej i usługowej).

Powierzchnia użytkowa obiektów może wynosić obecnie, przy założeniu 50% zabudowy i jednej kondygnacji – 158098 m^2pu. Przewiduje się, że rozgęszczenia wymaga około 40% obecnie działających zakładów (tereny przy ul. Przemysłowej oraz na terenach po byłej oczyszczalni ścieków), czyli 764000m^2pu.

W gminie Wolsztyn istnieje potrzeba i konieczność rozwoju terenów związanych z działalnością gospodarczą ze względu na potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy. W zależności od rodzaju lokalizowanego przedsięwzięcia, w bilansie miejsc pracy może nastąpić ich wzrost o 20 do 100 miejsc. Ze względu na położenie terenów, to znaczy fakt, iż teren 14a obustronnie przylega to terenów o takim samym jak planowane przeznaczeniu, co więcej – terenów już zabudowanych przynajmniej w znacznej części, a teren 14b przylega do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Powodowo, a także z uwagi na fakt, iż oba tereny położone są wzdłuż głównych ciągów infrastruktury technicznej tak, że wymagać ona będzie wyłącznie określonej rozbudowy, a nie budowy nowych sieci magistralnych, zasadnym jest przeznaczenie terenu oznaczonego jako teren 14a na cele przemysłu, a terenu 14b na cele zabudowy usługowo-handlowo-przemysłowej. Nie do pominięcia w niniejszej analizie jest również fakt, iż Powodowo jest położone w niewielkiej odległości od granic Wolsztyna wykazującego w bilansie terenów niedobór terenów inwestycyjnych, w tym szczególnie usługowych. Nie bez znaczenia jest także planowana przebudowa drogi krajowej nr 32, która pozwoli na sprawniejsze powiązania komunikacyjne przedmiotowych terenów z okolicznymi gminami.

Planowane przeznaczenie terenów nie wpłynie na demografię gminy.

Obszary zmiany Studium posiadają dostęp do dróg publicznych (teren zmiany Studium nr 14a – do drogi krajowej nr 32, teren zmiany Studium nr 14b – do drogi krajowej nr 32) oraz dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą Studium nie przewiduje się finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.
Tabela nr 33 z tekstu głównego zmienia się w następujący sposób:

Tabela 33. Powierzchnia wybranych kierunków zagospodarowania przestrzennego

Kierunek	Oznaczenie	Powierzchnia [m^2]	Udział w ogólnej powierzchni gminy [%]
GMINA WOLSZTYN (z wyłączeniem miasta Wolsztyna)			
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej	kolor jasnobrązowy oraz kolor jasnobrązowy i szraf	7746000	3,10
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej	czerwona ramka MN/U, kolor jasnobrązowy MN/U, jasnobrązowy szraf MN/U	353400	0,14
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej	kolor jasnobrązowy i szraf MN/MW,U	424000	0,17
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej	kolor jasnobrązowy z czerwoną ramką MN/UR	3200	0,001
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami	kolor ciemnobrązowy	51900	0,02
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rolniczej działalności gospodarczej związanej z wyspecjalizowaną produkcją roślinną	kolor żółty MN/RO	18000	0,007
	ogółem	8596500	3,44
tereny zabudowy letniskowej	kolor żółty z żółtym szrafem ML	770000	0,30
tereny zabudowy letniskowej lub mieszkaniowej o min. pow. działki dla zabudowy mieszkalnej 1500m^2	kolor żółty z żółtym szrafem ML/MN	79800	0,031
	ogółem	849800	0,34
tereny zabudowy przemysłowej	kolor fioletowy P, jasnofiletowy szraf	1725596	0,686
tereny zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej	kolor jasnofioletowy ze szrafem P/U/M	10000	0,004
tereny zabudowy baz, składów	kolor jasnofioletowy BS	299400	0,12
tereny zabudowy przemysłowej oraz baz, składów	kolor jasnofioletowy P/BS	909550	0,36

tereny zabudowy przemysłowej, baz, składów i infrastruktury technicznej oraz usług, w tym usług związanych z gospodarką odpadami	kolor fioletowy ze szrafem P/U	245100	0,098
tereny zabudowy przemysłowej, baz, składów oraz zabudowy usługowej	jasnofioletowy szraf P/BS/U	1153900	0,46
	ogółem	4343546	1,736
tereny zabudowy usługowej – oświaty	kolor czerwony UO	99372	0,040
tereny zabudowy usługowej – handlu tereny zabudowy usługowej – handlu, rzemiosła i gastronomii	kolor czerwony UH kolor czerwony UH,UR,UG	9112	0,004
tereny zabudowy usługowej	kolor czerwony U, kolor czerwony	515300	0,21
tereny zabudowy usługowej – kultury	kolor czerwony UK	39650	0,01
tereny zabudowy usługowej – handlu i gastronomii	kolor czerwony UH/UG	700	0,0
tereny usług sportu z zielenią urządzoną	kolor zielony z czerwonym szrafem US	185900	0,07
tereny turystyki i rekreacji oraz usług sportu z zielenią urządzoną	kolor zielony z grubym czerwonym szrafem UT/ML	292100	0,12
tereny zabudowy usługowej – kultury i handlu	kolor czerwony UK/UH	6500	0,002
tereny zabudowy usługowej – rzemiosła, tereny zabudowy usługowej – rzemiosła i zabudowy mieszkaniowej	kolor czerwony UR kolor czerwony UR/M	37000	0,015
tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej	czerwony szraf U/MN	1179300	0,47
tereny zabudowy usługowej – inne oraz handlu, tereny zabudowy usługowej – inne	kolor czerwony UI/UH kolor czerwony UI	42350	0,017
tereny turystyki i rekreacji oraz usług sportu z zielenią urządzoną	kolor zielony z grubym czerwonym szrafem UT/US	704400	0,28
tereny turystyki i rekreacji z zielenią urządzoną	kolor zielony z grubym czerwonym szrafem UT	403400	0,16
tereny zabudowy usługowej, przemysłowej oraz baz, składów	kolor czerwony i szraf U/P/BS	109000	0,04
tereny zabudowy usługowej – gastronomii	kolor czerwony UG	1200	0,0
tereny zabudowy usługowej – zdrowia	kolor czerwony UZ	3380	0,001
	ogółem	3628664	1,45
tereny rolniczej działalności gospodarczej, magazynowanie, produkcja zwierzęca	kolor żółty z jasnofioletową ramką RPO	768300	0,30
tereny rolniczej działalności gospodarczej, magazynowanie, produkcja zwierzęca tereny rolniczej działalności gospodarczej	kolor żółty z jasnofioletową ramką RPO	2344100	0,94

związanej z wyspecjalizowaną produkcją roślinną z dopuszczeniem mieszkalnictwa *tereny rolniczej działalności gospodarczej związanej z wyspecjalizowaną produkcją roślinną oraz tereny zabudowy przemysłowej*	*kolor żółty z fioletową ramką RO/M* *kolor żółty z fioletową ramką RO/P*		
	ogółem	*3112400*	*1,24*
infrastruktura techniczna – ciepłownia	*kolor ciemnofioletowy G*	*1400*	*0,0006*
tereny cmentarzy	*kolor zielony ZC*	*136600*	*0,055*
tereny ogrodów działkowych	*kolor zielony ZD*	*131300*	*0,052*
tereny obsługi komunikacji kołowej	*kolor ciemnofioletowy KS*	*23600*	*0,009*
tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków	*kolor ciemnofioletowy NO* *kolor ciemnofioletowy NU*	*234100*	*0,09*
tereny infrastruktury technicznej	*jasnofioletowy szraf IT*	*462800*	*0,18*
tereny infrastruktury technicznej – ujęcie wody	*kolor ciemnofioletowy W*	*13600*	*0,005*
	ogółem	*1003400*	*0,40*
tereny eksploatacji powierzchniowej *tereny eksploatacji powierzchniowej kruszywa*	*kolor jasnożółty z fioletową linią przerywaną PE* *kolor szary PE*	*254800*	*0,1*
	ogółem	*254800*	*0,1*

A. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Zabudowa przemysłowo-gospodarcza

Powierzchnia użytkowa obiektów może wynosić obecnie, przy założeniu 50% zabudowy i jednej kondygnacji – 2068098 m^2pu.

Tabela nr 34a z tekstu głównego zmienia się w następujący sposób:

Tabela 34a. Szacunkowa chłonność terenów położonych na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno przestrzennej z podziałem na funkcje

lp.	*liczba obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej*	*szacunkowa ogólna chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej [m^2]*	*szacunkowa powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej wyrażona w powierzchni użytkowej [m^2]*	*szacunkowa powierzchnia pod działalność gospodarczą wyrażona w powierzchni użytkowej [m^2]*
1.	*Chorzemin*	*6826*	*2560*	*4266*
2.	*Gościeszyn*	*3626*	*1360*	*2266*

3.	Karpicko	14933	5600	9333
4.	Kębłowo	12160	4560	7600
5.	Niałek Wielki	33600	28800	4800
6.	Wolsztyn z Komorowem	76480 + 1493	28680 + 560	47800 + 933
7.	Obra	7933	6800	1133
8.	Powodowo	10240	3840	164498
9.	Stary Widzim	16213	6080	10133
10.	Tłoki	8106	3040	5066
11.	Wroniawy	18773	7040	11733
12.	Świętno	12800	4800	8000
	łącznie	223183	103720	277551

Źródło: opracowanie własne

8. Stan prawny gruntów

Zmiana Studium nr 14a. Działka o numerze ewidencyjnym 91/2 stanowi własność Skarbu Państwa, natomiast działki o numerach ewidencyjnych 92/7 i 92/8 należą do Powiatu Wolsztyńskiego.

Zmiana Studium nr 15b. Działki o numerach ewidencyjnych 37 i 39 stanowią własność Skarbu Państwa, natomiast działki o numerach ewidencyjnych 35, 36, 38 i 40 należą do Powiatu Wolsztyńskiego.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenach objętych zmianą Studium nie ma obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Tereny objęte zmianą Studium nie leżą granicach terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża surowców", zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne".

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin objętych prawem własności nieruchomości gruntowej oraz własności górniczej, będących w kompetencji Marszałka Województwa Wielkopolskiego.

Tereny nie znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawa – Berlin o reżimie wysokiej ochrony (OWO).

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
Tereny objęte zmianą Studium nie leżą na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nich urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Warszawie (PGNiG S.A.), Oddział w Zielonej Górze. Nie planuje się też działalności związanej z poszukiwaniem i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz realizacji nowych inwestycji na przedmiotowych terenach.
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
Tereny objęte są koncesją PGNiG S.A. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin – Wolsztyn" nr 24/95/Ł z dnia 12 października 2016r., ważną do 12 października 2046r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenów objętych zmianą Studium.
Na terenach nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
Na terenach objętych zmianą Studium nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.
Przez przedmiotowe tereny nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na analizowanym obszarze.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.
Gospodarka odpadami odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
Na terenach objętych zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Tereny objęte zmianą Studium znajdują się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (i wynosi raz na 10 lat, p=10%) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (i wynosi raz na 100 lat, p=1%). Nie leżą również na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (i wynosi raz na 500 lat, p=0,2%), ani na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
W związku z powyższym nie określa się wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych sołectwa Powodowo.

Zmiana Studium nr 14a. Teren objęty zmianą Studium, dotychczas przeznaczony był na cele terenu zielonego. Zmiana Studium wprowadza następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy przemysłowej P. Granice terenu objętego zmianą Studium wskazuje rysunek Studium – zmiana oznaczona numerem 14a.
Zmiana Studium nr 14b. Teren objęty zmianą Studium, dotychczas przeznaczony był na cele terenu rolnego, łąk i pastwisk. Zmiana Studium wprowadza następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowo-handlowo-przemysłowej U,UH,P. Granice terenu objętego zmianą Studium wskazuje rysunek Studium – zmiana oznaczona numerem 14b.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy
W zmianie Studium wskazano teren zabudowy przemysłowej P oraz teren zabudowy usługowo-handlowo-przemysłowej U,UH,P.
Zmiana Studium nr 14a – teren zabudowy przemysłowej P.
Na terenie objętym zmianą wprowadza się:
1) możliwość:
- *lokalizowania budynków produkcyjnych, składów i magazynów,*
- *możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,*
- *możliwość lokalizowania wyżej wymienionych obiektów wyłącznie pod warunkiem, że nie będą one powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;*

2) konieczność:
- *wprowadzenia ustaleń dotyczących zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi,*
- *uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych,*
- *uwzględnienia urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,*
- *zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).*

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
1) powierzchnię zabudowy – do 80% powierzchni działki budowlanej,
2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną –15% powierzchni działki budowlanej.

Zmiana Studium nr 14b – teren zabudowy usługowo-handlowo-przemysłowej U,UH,P.
Na terenie objętym zmianą wprowadza się:
1) możliwość:
- *lokalizowania budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz budynków usługowych oraz obiektów handlowych, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2,*
- *możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,*
- *możliwość lokalizowania wyżej wymienionych obiektów wyłącznie pod warunkiem, że nie będą one powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;*

2) konieczność:
- *wprowadzenia ustaleń dotyczących zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi,*

- *uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych,*
- *uwzględnienia urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,*
- *zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).*

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

1) powierzchnię zabudowy – do 50% powierzchni działki budowlanej,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – minimum 20% powierzchni działki budowlanej.

Należy zachować rezerwę terenu na wariantowy przebieg drogi krajowej nr 32.

Na terenach objętych zmianą Studium na terenie koncesji poszukiwawczej, umożliwia się prowadzenie badań geofizycznych i wierceń oraz budowy gazociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych.

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

Należy przestrzegać zasady równoległej realizacji obiektów budowlanych i sieci sanitarnej, a także wprowadzać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i odstawianie, do punktów składowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi. Odpady niebezpieczne należy zagospodarowywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np.: biomasa, drewno) oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji oraz budowy i rozbudowy gminnych systemów ciepłowniczych.

W przypadku planowanego zagospodarowania terenów, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany.

Nie przewiduje się, aby planowane zagospodarowanie terenów objętych zmianą Studium wpływało na stan higieny atmosfery.

Na omawianych terenach nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

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

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary wymagające ustanowienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W związku z zagospodarowaniem terenów objętych zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.

Infrastruktura drogowa. Dla terenu zmiany Studium nr 14a. Działki o numerach ewidencyjnych 91/2, 92/7 i 92/8 należy skomunikować poprzez drogę lokalną (dz. nr 92/10) posiadającą włączenie do drogi krajowej nr 32 na istniejącym skrzyżowaniu wyposażonym w pas lewoskrętu od strony m. Siedlec. Dla terenu zmiany Studium nr 14b. Działki o numerach ewidencyjnych 35, 36, 37, 38, 39 i 40 należy skomunikować poprzez nowy zjazd publiczny zlokalizowany na wprost włączenia drogi wojewódzkiej nr 303 do drogi krajowej nr 32 na istniejącym skrzyżowaniu, które należy przebudować w zakresie wykonania pasów lewoskrętów z kierunku m. Siedlec i m. Wolsztyn.
Parametry i rodzaj nawierzchni planowanych dróg określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych.
W zależności od zapotrzebowanej mocy, dla zasilania projektowanych obiektów na przedmiotowym terenie, należy przewidzieć budowę:
- przyłączy z istniejących linii nn,
- linii nn z istniejącej stacji transformatorowej,
-stacji transformatorowych słupowych lub kubaturowych, które należy lokalizować na terenie ogólnodostępnym z dojazdem z drogi publicznej,
- stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora, jego kosztem i staraniem,
- linii SN dla zasilania projektowanych stacji i linii nn z tych stacji.
Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).
Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych oraz wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowe obszary należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi.
Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.

Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
Na terenach objętych zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Na terenach objętych zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
Tereny objęte zmianą Studium, nie należą do obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Na terenie objętym zmianą Studium, oznaczonym jako teren zmiany 14b, przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
Planuje się opracowanie miejscowych planów dla terenów objętych zmianą Studium. Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
Na terenach objętych zmianą Studium występują grunty orne klas RIVa, RIVb, RV i RVI.
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują grunty leśne.
Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia. Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, opublikowanymi na Hydroportalu Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej (http://mapy.isok.gov.pl), tereny objęte zmianą Studium nie znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.)
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa

wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane
Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
Na terenach objętych zmianą Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium
Zmianą Studium objęto dwa obszary w miejscowości Powodowo:
1) obszar obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 91/2, 92/7 i 92/8, oznaczony jako „zmiana Studium nr 14a";
2) obszar obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 35, 36, 37, 38 i 40, oznaczony w dalszej części Studium jako „zmiana Studium nr 14b".

Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działki objęte zmianą Studium stanowią: działki o numerach ewidencyjnych 37, 91/2 i 39 – grunty pod rowami W, działka o numerze ewidencyjnym 92/7 – grunty orne klas RIVa i RIVb, działka o numerze ewidencyjnym 92/8 – łąki trwałe ŁIV i grunty orne klas RIVa i RIVb, działki o numerach ewidencyjnych 35, 36, 38 – grunty orne klas RV i RVI, działka o numerze ewidencyjnym 40 – grunty orne klas RIVa, RIVb, RV i RVI. Nie zachodzi zatem konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Wskazanie terenów na cele terenu zabudowy przemysłowej P i terenu zabudowy usługowo-handlowo-przemysłowej U,UH,P, wiąże się z potrzebą tworzenia nowych terenów na cele działalności gospodarczej (zabudowa przemysłowa, usługowa i handlowa).
Powyższe przeznaczenie terenów podyktowane jest następującymi przesłankami:

- *przedmiotowe tereny posiadają dostęp do drogi publicznej – drogi krajowej nr 32,*
- *przeznaczenie terenów wpłynie na powstanie nowych miejsc pracy,*
- *nie zachodzi konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,*
- *na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,*
- *tereny objęte zmianą Studium nie znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.*

Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 15a, 15b
wprowadzona Uchwałą Nr V/50/2019/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Komorowie

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r., z późn. zm. , zwana dalej zmianą Studium, obejmująca tereny w Komorowie. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr XXXVI/379/2017 z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Komorowie.

Niniejsza zmiana Studium obejmuje dwa obszary w miejscowości Komorowo:
1) obszar obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 217, 223, 224 i 231/4 oraz części działek o numerach ewidencyjnych 144, 146 i 222, oznaczony w dalszej części Studium jako „zmiana Studium nr 15a";
2) obszar obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 226/1, 226/3, 226/5, 226/7, 226/8, 226/10, 226/12, 226/13, 226/14, 226/15, 226/16, 226/17 i 226/18, oznaczony w dalszej części Studium jako „zmiana Studium nr 15b".

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
Zmiana Studium nr 15a. Teren objęty zmianą Studium dotychczas określony był jako tereny zabudowy baz składów, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, tereny rolniczej działalności gospodarczej związanej z wyspecjalizowaną produkcją roślinną oraz tereny zielone. Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działki objęte zmianą Studium stanowią: grunty zadrzewione i zakrzewione Lz-ŁIV, grunty orne RV i RVI, drogi dr i grunty pod rowami W. Łączna powierzchnia tego obszaru wynosi około 3 ha.
Działka o numerze ewidencyjnym 224 jest częściowo zabudowana; na pozostałych działkach nie występuje zabudowa. Nie występuje kolizja z wodami powierzchniowymi płynącymi i urządzeniami melioracji podstawowej.
W sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, przemysłowej, przemysłowo-usługowej, lasy oraz Jezioro Berzyńskie.
Teren objęty zmianą Studium jest położony w rejonie drogi wojewódzkiej nr 305; posiada do niej dostęp poprzez sieć istniejących dróg; istnieje możliwość włączenia planowanych na terenie zmiany Studium dróg wewnętrznych w zewnętrzny system komunikacyjny. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium przebiegają gazociągi średniego ciśnienia dn 63/90/PE, a w dalszym – również gazociągi średniego ciśnienia dn 225PE. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej.

Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

Zmiana Studium nr 15b. Teren objęty zmianą Studium dotychczas określony był jako tereny zabudowy baz składów BS oraz tereny oznaczone kolorem zielonym bez oznaczenia literowego. Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działki objęte zmianą Studium stanowią: łąki trwałe ŁV i ŁIV, grunty pod rowami W-ŁV i W-ŁVI, inne tereny zabudowane Bi, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy Bp, grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi Ws oraz tereny przemysłowe Ba. Łączna powierzchnia tego obszaru wynosi 13,4574 ha.
Działki o numerach ewidencyjnych 226/14, 226/15 i 226/18 są zabudowane; na pozostałych działkach nie ma zabudowy. Nie występuje kolizja z wodami powierzchniowymi płynącymi i urządzeniami melioracji podstawowej. W obrębie omawianego obszaru występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – rowy odwadniające po nieczynnych polach irygacyjnych oczyszczalni ścieków.
W sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się tereny zabudowy przemysłowej, grunty orne, lasy oraz Jezioro Berzyńskie.
Teren objęty zmianą Studium jest położony przy drodze wojewódzkiej nr 305 i drodze gminnej nr 569029P, a więc istnieje możliwość włączenia planowanych dróg wewnętrznych w zewnętrzny system komunikacyjny. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium przebiegają gazociągi średniego ciśnienia dn 63/90PE. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
Stan ładu przestrzennego obszarów objętych opracowaniem nie budzi zastrzeżeń. Nie występują szczególne wymogi ochrony ładu przestrzennego poza wynikającymi z położenia w całości w obszarze chronionego krajobrazu oraz ogólnie przyjętymi dostosowania wprowadzanej zabudowy do parametrów zabudowy istniejącej w sąsiedztwie.

Zmiana Studium nr 15a. Działka o numerze ewidencyjnym 224 jest częściowo zabudowana; na pozostałych działkach nie ma zabudowy. Od strony północnej i południowej obszar objęty zmianą Studium graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej, od wschodniej – z drogą. Od strony zachodniej teren przylega do lasów i terenu związanego z infrastrukturą techniczną.

Zmiana Studium nr 15b. Działki o numerach ewidencyjnych 226/14, 226/15 i 226/18 są zabudowane; na pozostałych działkach nie ma zabudowy. Od strony wschodniej i południowo-wschodniej obszar objęty zmianą Studium przylega do dróg (wojewódzkiej 305 i lokalnej), od południowej – do gruntów ornych. Od strony zachodniej teren graniczy z lasem.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego
Stan środowiska omawianych obszarów jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze”.

Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2017”, WIOŚ, Poznań kwiecień 2018 r., opracowanej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003),

w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
zdrowie ludzi											
NO_2	SO_2	CO	C_6H_6	pyłPM2,5	pyłPM10	BaP	As	Cd	Ni	Pb	O_3
A	A	A	A	C	C	C	A	A	A	A	A
ochrona roślin											
NO_x				SO_2				O_3			
A				A				A			

klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych
klasa B – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji
klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe

Położenie obszarów objętych zmianą Studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód.

Jednolite części wód podziemnych – teren zmiany Studium 15a i 15b	
kod europejski	PLGW600059
cel środowiskowy	stan chemiczny: dobry
	stan ilościowy: dobry
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring: monitorowana
	stan chemiczny: dobry
	stan ilościowy: dobry
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: niezagrożona

Jednolite części wód powierzchniowych – rzeki – teren zmiany Studium 15a i 15b	
nazwa	Dojca
kod	RW600017187829
typ	potok nizinny piaszczysty na utworach staroglacjanych
ostateczny status hydromorfologiczny z uzasadnieniem	silnie zmieniona część wód (SZCW)
	przekroczenie wskaźnika: i1
cel środowiskowy	stan/potencjał ekologiczny: dobry potencjał ekologiczny
	stan chemiczny: dobry stan chemiczny
	monitoring: monitorowana
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	aktualny stan JCWP: zły
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: zagrożona

Gmina Wolsztyn jest gminą o przekroczonej dopuszczalnej dawce nawozu naturalnego, wynoszącej 170 kg azotu/1ha użytków rolnych/rok (obsada zwierząt powyżej 2DJP na 1 ha wg danych Powszechnego Spisu Rolnego 2002).

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe”.
Zgodnie z wnioskiem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatury w Lesznie numer Le.WN/WA.5150.2902.2.2017 z dnia 12 lipca 2017 r., przedmiotowe tereny w Komorowie należy objąć strefą „W” ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Zasady ochrony określają przepisy odrębne.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
Tereny objęte zmianą Studium nie są zamieszkałe, a zatem nie rozpatruje się ich w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.
Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców".

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7. Ewentualne zagrożenia na terenach objętych zmianą Studium nie występują.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania), w rozdziale 8. W sporządzonym bilansie nie uwzględniono terenów ofertowych na cele usług publicznych. W celu zaspokojenia potrzeb w zakresie usług publicznych przyjęto strategię, że w miarę możliwości pozyskania terenów na te cele, na przykład – od Skarbu Państwa, bez konieczności stosowania wykupów lub wywłaszczeń od osób fizycznych, tereny te będą pozyskiwane i jednocześnie zostanie modyfikowany sporządzony na potrzeby Studium bilans terenów oraz bilans potrzeb i możliwości rozwoju gminy.
Właścicielami działek objętych zmianą Studium są: Skarb Państwa, Gmina Wolsztyn, Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w Wolsztynie, osoby fizyczne oraz spółki (Spółka cywilna, Spółka jawna, Spółka z. o.o. i komandytowa, Spółka z o.o.) Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wnioski: P. H. AMJADI International – POL Sp. z o.o. Sp. k., Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Wolsztynie oraz Burmistrza Wolsztyna, i wynika z potrzeb rozwoju gminy. W gminie wyłania się bieżąca potrzeba tworzenia terenów związanych z działalnością gospodarczą, a także terenów usług publicznych (ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej wraz z niezbędną infrastrukturą, szczególnie w zakresie zaopatrzenia w wodę i zagospodarowania ścieków komunalnych). Koniecznym jest poszerzenie zakresu możliwości lokalizowania nowych inwestycji niż obecnie Studium przewiduje, a także określenie odpowiednich do rodzaju przeznaczenia tereniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Położenie terenów predestynuje je do zagospodarowania na wyżej wymienione cele: terenów usług – ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej wraz z niezbędną infrastrukturą, szczególnie w zakresie zaopatrzenia w wodę i zagospodarowania ścieków komunalnych (zmiana Studium nr 15a) oraz terenów zabudowy przemysłowej, baz składów oraz zabudowy usługowej (zmiana Studium nr 15b).
Niniejsza zmiana Studium nie wpłynie w znaczący sposób na zmianę przedstawionych w części I rozdział 8 wyników analiz i wniosków.

Zmiana Studium 15a. Powierzchnia terenu przeznaczonego pod tereny usług – ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej wraz z niezbędną infrastrukturą, szczególnie w zakresie zaopatrzenia w wodę i zagospodarowania ścieków komunalnych U/TK (zmiana Studium nr 15a) wynosi około 3 ha. Przeznaczenie określone w tej zmianie nie wpłynie na bilans terenów. Przeznaczenie nie jest związane z planowaniem nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, ani działalności gospodarczej. Planuje się przeznaczenie terenu na cele publiczne.

Zmiana Studium 15b. Powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę przemysłową, bazy składy oraz zabudowę usługową P/BS/U wynosi 13,4574 ha. Większość tego terenu w obowiązującym Studium była przeznaczona na cele terenów zabudowy baz składów BS, a więc była ujęta w bilansie terenów związanych z działalnością gospodarczą. Natomiast tereny oznaczone kolorem zielonym bez oznaczenia literowego, które obecnie przeznacza się na cele terenów P/BS/U, nie były objęte uprzednio bilansem (w zakresie terenów zabudowy przemysłowej i usługowej). Teren ten posiada powierzchnię około 2,6 ha i obejmuje dz. nr ewid. 226/8 i część dz. nr ewid. 226/5. Powierzchnia ta wpłynie w niewielkim stopniu na bilans terenów związanych z działalnością gospodarczą na terenie gminy Wolsztyn. Będzie to nowy teren powiększający bilans terenów działalności gospodarczej.

Rozwój gminy w ww. zakresie uwarunkowany jest istniejącym zagospodarowaniem, warunkami przyrodniczymi oraz możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.
W gminie Wolsztyn istnieje potrzeba i konieczność rozwoju terenów związanych z działalnością gospodarczą ze względu na potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy. W zależności od rodzaju lokalizowanego przedsięwzięcia, w bilansie miejsc pracy może nastąpić ich wzrost o 20 do 100 miejsc. Ze względu na położenie terenu, to znaczy fakt, iż teren zmiany Studium 15b znajduje się w rejonie terenów o takim samym lub zbliżonym jak planowane przeznaczeniu, co więcej – terenów już zabudowanych przynajmniej w części, a teren zmiany Studium 15a przylega do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Komorowo, a także z uwagi na fakt, iż oba tereny położone są wzdłuż istniejącej infrastruktury technicznej tak, że wymagać ona będzie wyłącznie określonej rozbudowy, a nie budowy nowych nitek, zasadnym jest przeznaczenie terenów oznaczonych jako teren zmiany Studium 15a na cele terenów przeznaczonych na cele publiczne, a terenu zmiany Studium 15b na cele zabudowy przemysłowo-magazynowo-usługowej. Nie do pominięcia w niniejszej analizie jest również fakt, iż Komorowo jest położone w niewielkiej odległości od granic Wolsztyna wykazującego w bilansie terenów niedobór terenów inwestycyjnych, w tym szczególnie usługowych. Nie bez znaczenia jest także planowana przebudowa drogi publicznej – wojewódzkiej nr 305 wraz z budową ronda na terenie objętym poprzednio przeprowadzoną zmianą Studium, która pozwoli na sprawniejsze powiązania komunikacyjne przedmiotowych terenów.

Planowane przeznaczenie terenów nie wpłynie na demografię gminy.

Obszary zmiany Studium posiadają dostęp do dróg publicznych (drogi wojewódzkiej nr 305 i dróg gminnych) oraz dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą Studium przewiduje się finansowanie przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także zabudowy i infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Powierzchnia użytkowa obiektów dla części terenu objętego zmianą Studium nr 15b (teren oznaczony kolorem zielonym bez oznaczenia literowego, który nie był objęty uprzednio bilansem o powierzchni ca 2,6 ha) może wynosić obecnie, przy założeniu 80% zabudowy (20 800 m^2) i jednej kondygnacji – 14560 m^2pu.
Tabela nr 34a z tekstu głównego zmienia się w następujący sposób:

Tabela 34a. Szacunkowa chłonność terenów położonych na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno przestrzennej z podziałem na funkcje

lp.	liczba obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej	szacunkowa ogólna chłonność terenów	szacunkowa powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej	szacunkowa powierzchnia pod działalność gospodarczą

		wyrażona w powierzchni użytkowej [m^2]	wyrażona w powierzchni użytkowej [m^2]	wyrażona w powierzchni użytkowej [m^2]
1.	Chorzemin	6826	2560	4266
2.	Gościeszyn	3626	1360	2266
3.	Karpicko	14933	5600	9333
4.	Kębłowo	12160	4560	7600
5.	Niałek Wielki	33600	28800	4800
6.	Wolsztyn	76480	28680	47800
	z Komorowem	16053	560	15493
7.	Obra	7933	6800	1133
8.	Powodowo	168338	3840	164498
9.	Stary Widzim	16213	6080	10133
10.	Tłoki	8106	3040	5066
11.	Wroniawy	18773	7040	11733
12.	Świętno	12800	4800	8000
	łącznie	395841	103720	292121

Źródło: opracowanie własne

8. Stan prawny gruntów

Zmiana Studium nr 15a. Działki stanowią własność: dz. nr ewid. 144, 146 – Gminy Wolsztyn, a dz. nr ewid. 217, 222, 223, 224, 231/4 – Skarbu Państwa.
Zmiana Studium nr 15b. Działki stanowią własność:
- dz. nr ewid. 226/3 – osób fizycznych,
- dz. nr ewid. 226/1, 226/5, 226/8 – Gminy Wolsztyn,
- dz. nr ewid. 226/7 – Przedsiębiorstwa Handlowego „Amjadi International-Pol" Sp. z o.o. w Kaszczorze,
- dz. nr ewid. 226/10, 226/13 – Przedsiębiorstwa Wielobranżowego „Matex" Z.M.P Rogozinski Sp. jawna z siedzibą w Wolsztynie,
- dz. nr ewid. 226/12 – „Pral-Serwis" Sp. cywilnej Hanna Moszak, Dorota Majewska z siedzibą w Wolsztynie,
- dz. nr ewid. 226/14, 226/15 – MTS-Transport Sp. z o.o. Sp. komandytowej z siedzibą w Wolsztynie,
- dz. nr ewid. 226/16, 226/17, 226/18 – Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Wolsztynie.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Tereny objęte niniejszą zmianą Studium znajdują się w całości w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska" oraz w strefie ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.
Na terenach objętych zmianą Studium nie ma innych obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla
Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża surowców", zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne".
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.
Tereny nie znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawa – Berlin o reżimie wysokiej ochrony (OWO).
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
Tereny objęte zmianą Studium nie leżą na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nich urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Warszawie (PGNiG S.A.), Oddział w Zielonej Górze. Nie planuje się też działalności związanej z poszukiwaniem i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz realizacji nowych inwestycji na przedmiotowych terenach.
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
Tereny objęte są koncesją PGNiG S.A. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w obszarze „Wolsztyn – Nowy Tomyśl" nr 26/96/p z dnia 23 maja 1996 r., ważną do 23 maja 2020 r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenów objętych zmianą Studium.
Na terenach nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
Na terenach objętych zmianą Studium nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.
Przez przedmiotowe tereny nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na analizowanym obszarze.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.
Gospodarka odpadami odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na terenach objętych zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Tereny objęte zmianą Studium znajdują się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi raz na 10 lat, p=10%) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (wynosi raz na 100 lat, p=1%). Nie leżą również na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (wynosi raz na 500 lat, p=0,2%), ani na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
W związku z powyższym nie określa się wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych sołectwa Komorowo.

Zmiana Studium nr 15a. Teren objęty zmianą Studium, dotychczas przeznaczony był na cele terenów zabudowy baz składów, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, terenów rolniczej działalności gospodarczej związanej z wyspecjalizowaną produkcją roślinną oraz terenów zielonych. Zmiana Studium wprowadza następujące przeznaczenie terenu: tereny usług – ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej wraz z niezbędną infrastrukturą, szczególnie w zakresie zaopatrzenia w wodę i zagospodarowania ścieków komunalnych, oznaczone symbolem U/TK. Granice terenu objętego zmianą Studium wskazuje rysunek Studium – zmiana oznaczona numerem 15a.

Zmiana Studium nr 15b. Teren objęty zmianą Studium, dotychczas przeznaczony był na cele terenów zabudowy baz składów BS oraz terenów oznaczonych kolorem zielonym bez oznaczenia literowego. Zmiana Studium wprowadza następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy przemysłowej, baz składów oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem P/BS/U. Granice terenu objętego zmianą Studium wskazuje rysunek Studium – zmiana oznaczona numerem 15b.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy
W zmianie Studium wskazano tereny usług publicznych – ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej wraz z niezbędną infrastrukturą, szczególnie w zakresie zaopatrzenia w wodę i zagospodarowania ścieków komunalnych U/TK oraz teren zabudowy przemysłowej, baz składów oraz zabudowy usługowej P/BS/U.

Zmiana Studium nr 15a – tereny usług – ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej wraz z niezbędną infrastrukturą, szczególnie w zakresie zaopatrzenia w wodę i zagospodarowania ścieków komunalnych U/TK.
Na terenie objętym zmianą wprowadza się:
1) możliwość:
- *lokalizowania budynków usługowych: ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej,*
- *budowy ogólnodostępnych placów zabaw dla dzieci, siłowni zewnętrznych, wielofunkcyjnych boisk sportowych,*

- *budowy niezbędnej infrastruktury, szczególnie w zakresie zaopatrzenia w wodę i zagospodarowania ścieków komunalnych,*
- *budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,*
- *budowy dróg wraz z niezbędną infrastrukturą,*
- *lokalizowania wyżej wymienionych obiektów wyłącznie pod warunkiem, że nie będą one powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;*

2) konieczność:

- *wprowadzenia ustaleń dotyczących zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi,*
- *uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych,*
- *zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).*

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

1) powierzchnię zabudowy – do 60% powierzchni działki budowlanej,

2) minimalny teren biologicznie czynny – 20% powierzchni działki budowlanej.

Zmiana Studium nr 15b – teren zabudowy przemysłowej, baz składów oraz zabudowy usługowej P/BS/U.

Na terenie objętym zmianą wprowadza się:

1) możliwość:

- *lokalizowania budynków produkcyjnych, składów i magazynów, budynków usługowych oraz obiektów handlowych,*
- *możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,*
- *budowy dróg wraz z niezbędną infrastrukturą,*
- *możliwość lokalizowania wyżej wymienionych obiektów wyłącznie pod warunkiem, że nie będą one powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;*

2) konieczność:

- *wprowadzenia ustaleń dotyczących zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi,*
- *uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych,*
- *uwzględnienia urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,*
- *zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).*

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

1) powierzchnię zabudowy – do 80% powierzchni działki budowlanej,

2) minimalny teren biologicznie czynny – 15% powierzchni działki budowlanej.

Ze względu na położenie terenu w obrębie zwartej zabudowy Wolsztyna, Komorowa i Adamowa, w tym w niedalekim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej, a także ze względu na bliskość jeziora Berzyńskiego, na obszarze objętym zmianą Studium nr 15b nie przewiduje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, oraz stwarzających zagrożenie dla lokalnych ekosystemów, w szczególności nie przewiduje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Rozbudowa takich zakładów, o ile istniały w chwili uchwalenia zmiany Studium, jest dopuszczalna wyłącznie w przypadku, jeżeli doprowadzi ona do ograniczenia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym ograniczenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, i uzdrowisk
Należy przestrzegać zasady równoległej realizacji obiektów budowlanych i sieci sanitarnej, a także wprowadzać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i odstawianie, do punktów składowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi. Odpady niebezpieczne należy zagospodarowywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np.: biomasa, drewno) oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji oraz budowy i rozbudowy gminnych systemów ciepłowniczych.
W przypadku planowanego zagospodarowania terenów, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany.
Nie przewiduje się, aby planowane zagospodarowanie terenów objętych zmianą Studium wpływało na stan higieny atmosfery.
Na omawianych terenach nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.
Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Tereny objęte zmianą Studium w Komorowie objęto strefą „W" ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych (zakres ochrony określają przepisy odrębne). Strefa „W" została określona na rysunku zmiany Studium.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
W związku z zagospodarowaniem terenów objętych zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.
Infrastruktura drogowa. Należy zapewnić wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030). Dla terenu zmiany Studium nr 15a. Teren należy skomunikować poprzez układ dróg wewnętrznych, włączonych w ogólnodostępne drogi publiczne. Dla terenu zmiany Studium nr 15b. Dostępność komunikacyjną do drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznym układem komunikacyjnym, połączonym z tą drogą poprzez istniejące skrzyżowanie z drogą położoną na działkach nr ewid. 180/1 i dz. nr ewid. 181/8, znajdujących się poza obszarem objętym zmianą Studium.

Parametry planowanych dróg określą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).
Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowe obszary należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi.
Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.

Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
Na terenie objętym zmianą Studium nr 15a przewiduje się sytuowanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Będą to inwestycje w zakresie usług – ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej wraz z niezbędną infrastrukturą, szczególnie w zakresie zaopatrzenia w wodę i zagospodarowania ścieków komunalnych.
Na terenie objętym zmianą Studium nr 15b nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Na terenach objętych zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
Tereny objęte zmianą Studium, należą do obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
Planuje się opracowanie miejscowych planów dla terenów objętych zmianą Studium.
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
Na terenie objętym zmianą Studium nr 15a występują grunty orne klas RV i RVI i łąki trwałe ŁIV oraz grunty zadrzewione i zakrzewione Lz-ŁIV.
Na terenie objętym zmianą Studium nr 15b nie występują grunty orne, występują łąki trwałe ŁV i ŁVI, nie ma gruntów leśnych.
Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano terenów o przeznaczeniu rolniczym, ani obszarów przeznaczonych do zalesienia. Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, opublikowanymi na Hydroportalu Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej (http://mapy.isok.gov.pl), tereny objęte zmianą Studium nie znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.)
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane
Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
Na terenach objętych zmianą Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium

Zmianą Studium objęto dwa obszary w miejscowości Komorowo:
1) obszar obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 217, 223, 224 i 231/4 oraz części działek o numerach ewidencyjnych 144, 146 i 222, oznaczony w dalszej części Studium jako „zmiana Studium nr 15a";
2) obszar obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 226/1, 226/3, 226/5, 226/7, 226/8, 226/10, 226/12, 226/13, 226/14, 226/15, 226/16, 226/17 i 226/18, oznaczony w dalszej części Studium jako „zmiana Studium nr 15b".

Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działki objęte zmianą Studium stanowią:
- *obszar 15a – grunty zadrzewione i zakrzewione Lz-ŁIV, grunty orne RV i RVI, drogi dr i grunty pod rowami W,*
- *obszar 15b – łąki trwałe ŁV i ŁIV, grunty pod rowami W-ŁV i W-ŁVI, inne tereny zabudowane Bi, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy Bp, grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi Ws oraz tereny przemysłowe Ba.*

Wskazanie terenów na cele:
- *obszaru 15a – terenów usług – ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej wraz z niezbędną infrastrukturą, szczególnie w zakresie zaopatrzenia w wodę i zagospodarowania ścieków komunalnych, oznaczonych symbolem U/TK,*
- *obszaru 15b – terenu zabudowy przemysłowej, baz składów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem P/BS/U*

wiąże się z potrzebą tworzenia nowych terenów przeznaczonych na cele publiczne oraz terenów przeznaczonych na cele działalności gospodarczej (zabudowa przemysłowa, usługowa i handlowa).
Powyższe przeznaczenie terenów jest również podyktowane jest następującymi przesłankami:
- *przedmiotowe tereny posiadają dostęp do dróg publicznych,*
- *przeznaczenie terenów wpłynie na powstanie nowych miejsc pracy,*
- *na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,*
- *tereny objęte zmianą Studium nie znajdują się na: obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie oraz obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,*
- *nie zachodzi konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.*

Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 16
wprowadzona Uchwałą Nr V/51/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Chorzeminie

Przedmiot i podstawa opracowania.

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r., z późn. zm. , zwana dalej zmianą Studium, obejmująca teren w Chorzeminie. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr XLIII/502/2018 z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Chorzeminie.

Niniejsza zmiana Studium obejmuje obszar w miejscowości Chorzemin, oznaczony w dalszej części Studium jako „zmiana Studium nr 16".

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
Teren objęty zmianą Studium dotychczas określony był jako teren zabudowy letniskowej, oznaczony symbolem ML i tereny rolne. Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działki objęte zmianą Studium stanowią: grunty orne RIVb, RV i RVI, pastwiska PsIII, PsIV, PsV, grunty rolne zabudowane Br-RIIIa oraz grunty pod rowami W. Łączna powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi około 44,4 ha.
Obszar w przeważającej części nie jest zabudowany.
W najbliższym sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się grunty rolne, lasy, Jezioro Wolsztyńskie, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa produkcyjna o profilu rolnym (produkcja i skup grzybów), a także pałac i park w Chorzeminie.
Teren objęty zmianą Studium jest położony przy drodze należącej do Gminy Wolsztyn.
Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi zastrzeżeń. Wymogi ochrony ładu przestrzennego wynikają z położenia terenu w całości w obszarze chronionego krajobrazu, a także z ogólnie przyjętych zasad dostosowania wprowadzanej zabudowy do parametrów zabudowy istniejącej w sąsiedztwie i do uwarunkowań krajobrazu.
Obszar w przeważającej części nie jest zabudowany, natomiast w sąsiedztwie występuje wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz gospodarstwo rolne (produkcja i skup grzybów). W niedalekim sąsiedztwie położone jest również założenie dworsko-pałacowe objęte ochroną konserwatorską (pałac i park oraz układ folwarczny).

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Stan środowiska omawianych obszarów jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze".

Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2017", WIOŚ, Poznań kwiecień 2018 r., opracowanej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
zdrowie ludzi											
NO_2	SO_2	CO	C_6H_6	pyłPM2,5	pyłPM10	BaP	As	Cd	Ni	Pb	O_3
A	A	A	A	C	C	C	A	A	A	A	A
ochrona roślin											
NO_x				SO_2				O_3			
A				A				A			

klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych
klasa B – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji
klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe

Położenie obszaru objętego zmianą Studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód.

Jednolite części wód podziemnych	
kod europejski	PLGW600059
cel środowiskowy	stan chemiczny: dobry
	stan ilościowy: dobry
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring: monitorowana
	stan chemiczny: dobry
	stan ilościowy: dobry
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: niezagrożona

Jednolite części wód powierzchniowych – rzeki	
nazwa	Dojca
kod	RW600017187829
typ	potok nizinny piaszczysty na utworach staroglacjanych
ostateczny status hydromorfologiczny z uzasadnieniem	silnie zmieniona część wód (SZCW)
	przekroczenie wskaźnika: i1
cel środowiskowy	stan/potencjał ekologiczny: dobry potencjał ekologiczny
	stan chemiczny: dobry stan chemiczny
	monitoring: monitorowana
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	aktualny stan JCWP: zły
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: zagrożona

Zgodnie z „Oceną stanu jednolitych części wód za rok 2017" (WIOŚ Poznań 2018 r.) aktualny stan JCWP Dojca w punkcie pomiarowo kontrolnym Ruchocki Młyn, przedstawia się

następująco: ostateczny status hydromorfologiczny – silnie zmieniony stan wód, ocena stanu – zły stan wód, monitoring – monitorowana.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków. Na wskazanym obszarze nie występują również zabytki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Na terenie objętym zmianą Studium nie ma zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
Tereny objęte zmianą Studium nie są zamieszkałe, a zatem nie rozpatruje się ich w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.
Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców".

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7. Ewentualne zagrożenia na terenach objętych zmianą Studium nie występują.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania), w rozdziale 8.
W sporządzonym bilansie teren objęty zmianą Studium został uwzględniony jako teren zabudowy letniskowej z możliwością zabudowy całorocznej. W związku z powyższym bilans terenów wymagał jedynie niewielkiej modyfikacji w związku z potrzebami Studium.
Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek właścicieli terenów, przy czym jest zgodna z potrzebami rozwoju gminy. W gminie wyłania się bieżąca potrzeba tworzenia terenów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową z udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Koniecznym jest poszerzenie zakresu możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych jednostkach osadniczych, a także określenie odpowiednich do rodzaju przeznaczenia terenu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Położenie terenu predestynuje go do zagospodarowania na wyżej wymienione cele – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieuciążliwej zabudowy usługowej, w tym usług administracji i usług hotelarskich, z dopuszczeniem niewielkiej enklawy zabudowy wielorodzinnej (zmiana Studium nr 16). Wskazać należy, że w dotychczas obowiązującym miejscowym planie przewidziano możliwość lokalizowania budynków o parametrach i standardzie budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

A zatem podsumowując, stwierdza się, że niniejsza zmiana Studium wpłynie nieznacznie na zmianę przedstawionych w części I rozdział 8 wyników analiz i wniosków. Nieznacznie w takim sensie, iż tereny te były ujęte w wykazie terenów pod zabudowę wskazanych w Studium z tym, że teren został ujęty w tabeli w części „teren zabudowy letniskowej", a obecnie zostanie wykazany w części „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej". Natomiast teren wykazany wcześniej w części „usługi sportu" zostanie wykazany jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. W odniesieniu do tych

ostatnich terenów może to mieć większe znaczenie z uwagi na zmianę rodzaju zabudowy. Natomiast w przypadku terenu wymienionego jako pierwszy znaczenie zmiany nie jest wyraziste z uwagi na fakt dopuszczenia wcześniej na terenie zabudowy letniskowej budowy budynków całorocznych, a więc w rozumieniu budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Rozwój gminy w ww. zakresie uwarunkowany jest istniejącym zagospodarowaniem, warunkami przyrodniczymi oraz możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

W gminie Wolsztyn istnieje konieczność rozwoju terenów usługowych, związanych z zabudową mieszkaniową, w związku z potrzebą tworzenia nowych miejsc pracy w pobliżu zabudowy mieszkaniowej. W zależności od rodzaju lokalizowanego przedsięwzięcia (zlokalizowanie kompleksu usługowo-mieszkaniowego, w tym części hotelowej), w bilansie miejsc pracy może nastąpić ich wzrost o 20 do 40 miejsc. Ze względu na położenie terenu, to znaczy fakt, iż teren zmiany Studium znajduje się w rejonie terenów o takim samym lub zbliżonym jak planowane przeznaczeniu, co więcej – terenów już zabudowanych przynajmniej w części, a także z uwagi na fakt, iż teren położony jest w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej, zasadnym jest przeznaczenie terenu oznaczonego jako teren zmiany Studium 16 na cele terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN oraz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz zamieszkania zbiorowego MW/U.

Planowane przeznaczenie terenów wpłynie na demografię gminy, jednak nie zmieni jej w stosunku do pierwotnie analizowanej.

Obszar zmiany Studium posiada dostęp do dróg należących do Gminy Wolsztyn oraz do dróg powiatowych, a także dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą Studium przewiduje się finansowanie przez gminę wykonanie sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także zabudowy i infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Powierzchnia użytkowa obiektów dla terenu objętego zmianą Studium nr 16 (teren o powierzchni około 44,43 ha) może wynosić obecnie, przy założeniu 30% zabudowy (133 290 m^2) i dwóch kondygnacjach – 139 954 m^2 pu.
Tabela nr 34a z tekstu głównego zmienia się w następujący sposób:

Tabela 34a. Szacunkowa chłonność terenów położonych na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno przestrzennej z podziałem na funkcje

lp.	liczba obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej	szacunkowa ogólna chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej [m^2]	szacunkowa powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej wyrażona w powierzchni użytkowej [m^2]	szacunkowa powierzchnia pod działalność gospodarczą wyrażona w powierzchni użytkowej [m^2]
1.	Chorzemin	146780	142514	4266
2.	Gościeszyn	3626	1360	2266
3.	Karpicko	14933	5600	9333
4.	Kębłowo	12160	4560	7600

5.	Niałek Wielki	33600	28800	4800
6.	Wolsztyn	76480	28680	47800
	z Komorowem	16053	560	15493
7.	Obra	7933	6800	1133
8.	Powodowo	168338	3840	164498
9.	Stary Widzim	16213	6080	10133
10.	Tłoki	8106	3040	5066
11.	Wroniawy	18773	7040	11733
12.	Świętno	12800	4800	8000
	łącznie	535795	243674	292121

Źródło: opracowanie własne

8. Stan prawny gruntów
Działki stanowią własność: osób fizycznych oraz organizacji.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
Teren objęty niniejszą zmianą Studium znajdują się w całości w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska".
Na terenie objętym zmianą Studium nie ma innych obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla
Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża surowców", zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne".
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.
Teren nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawa – Berlin o reżimie wysokiej ochrony (OWO).
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
Teren objęty zmianą Studium nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nim urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A.

w Warszawie (PGNiG S.A.), Oddział w Zielonej Górze. Nie planuje się też działalności związanej z poszukiwaniem i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz realizacji nowych inwestycji na przedmiotowym terenie.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
Teren objęty jest koncesją PGNiG S.A. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin-Wolsztyn" nr 24/95/Ł z dnia 12 października 2016 r., ważną do 12 października 2046 r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.
Na terenie nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
Na terenie objętym zmianą Studium nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.
Przez przedmiotowy teren nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na analizowanym obszarze.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.
Gospodarka odpadami odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
Na terenie objętym zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Teren objęty zmianą Studium znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi raz na 10 lat, p=10%) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (wynosi raz na 100 lat, p=1%). Nie leży również na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (wynosi raz na 500 lat, p=0,2%), ani na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
W związku z powyższym nie określa się wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych sołectwa Chorzemin.

Teren objęty zmianą Studium, dotychczas przeznaczony był na cele terenu zabudowy letniskowej ML i terenów rolnych. Zmiana Studium wprowadza następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz zamieszkania zbiorowego, oznaczony symbolem MW/U. Granice terenu objętego zmianą Studium wskazuje rysunek Studium – zmiana oznaczona numerem 16.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

W zmianie Studium wskazano teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz zamieszkania zbiorowego MW/U.

Dla obszaru objętego zmianą Studium należy opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który:

- *wprowadzi ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu,*
- *uwzględni inne, wynikające z przepisów odrębnych, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wynikające z położenia w obszarze chronionego krajobrazu oraz dotyczące lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych,*
- *wprowadzi ustalenia dotyczące zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do budynków, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030);*
- *dopuści lokalizowanie obiektów usługowych wyłącznie pod warunkiem, że nie będą one powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych.*

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN można lokalizować budynki i lokale użytkowe na cele nieuciążliwych usług podstawowych, których zakres i lokalizację określi miejscowy plan.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustali następujące wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, w tym zabudowy jednorodzinnej z towarzyszeniem usług podstawowych:

a) powierzchnię zabudowy – do 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny teren biologicznie czynny – 50% powierzchni działki budowlanej.

2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz zamieszkania zbiorowego MW/U :

a) powierzchnię zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny teren biologicznie czynny – 20% powierzchni działki budowlanej.

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

Należy przestrzegać zasady równoległej realizacji obiektów budowlanych i sieci kanalizacji sanitarnej, a także wprowadzać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i odstawianie, do punktów składowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np.: biomasa, drewno) oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji oraz budowy i rozbudowy gminnych systemów ciepłowniczych.

Nie przewiduje się, aby planowane zagospodarowanie terenu objętego zmianą Studium wpływało na stan higieny atmosfery.

Na omawianym terenie nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

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

Teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków. Na wskazanym obszarze nie występują również zabytki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Na terenie działek objętych zmianą Studium nie ma zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, ani dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W związku z zagospodarowaniem terenu objętego zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.

Infrastruktura drogowa. Teren należy skomunikować poprzez układ dróg wewnętrznych, włączonych w ogólnodostępne drogi publiczne.

Parametry planowanych dróg określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych oraz wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Sieć kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowy obszar należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.

Sieć kanalizacji deszczowej. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej.

Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.

Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenu objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

Teren objęty zmianą Studium, nie należy do obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Planuje się opracowanie miejscowego planu dla terenu objętego zmianą Studium.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na terenie objętym zmianą Studium nie występują grunty leśne. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne zostały wydane w trakcie procedury sporządzania miejscowego planu dla obszaru objętego niniejszą zmianą Studium.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenie objętym zmianą Studium występują grunty orne RIVb, RV i RVI, pastwiska PsIII, PsIV, PsV, grunty rolne zabudowane Br-RIIIa oraz grunty pod rowami W.

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazano terenów o przeznaczeniu rolniczym, ani obszarów przeznaczonych do zalesienia. Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, opublikowanymi na Hydroportalu Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej (http://mapy.isok.gov.pl), teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.)

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium
Zmianą Studium objęto obszar w miejscowości Chorzemin, oznaczony w dalszej części Studium jako „zmiana Studium nr 16”.

Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działki objęte zmianą Studium stanowią grunty orne RIVb, RV i RVI, pastwiska PsIII, PsIV, PsV, grunty rolne zabudowane Br-RIIIa oraz grunty pod rowami W
Wskazanie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej, oznaczonych symbolem MU wiąże się z potrzebą tworzenia nowych terenów mieszkaniowych i usługowo-mieszkaniowych.
Powyższe przeznaczenie terenu jest również podyktowane jest następującymi przesłankami:

- *przedmiotowy teren posiada dostęp do dróg należących do Gminy Wolsztyn,*
- *przeznaczenie terenu wpłynie na powstanie nowych miejsc pracy,*
- *nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,*
- *na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,*
- *teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na: obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie oraz obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.*

Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 17
wprowadzona Uchwałą Nr XI/113/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 września 2019 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Tłokach

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r., z późn. zm. , zwana dalej zmianą Studium, obejmująca teren w Tłokach. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr XLVII/545/2018 z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Tłokach.

Niniejsza zmiana Studium obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 333, 332, 331, 330, 329, 443/1, 443/2, 444, 328, 327 i 326 w Tłokach i oznaczona jest jako „**zmiana Studium nr 17**”.

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
Teren objęty zmianą Studium dotychczas określony był jako tereny rolne, łąki, pastwiska. Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działki objęte zmianą Studium stanowią: działka o numerze ewidencyjnym 333 – grunty orne klas RIVa, RIVb i RV, 332, 331– grunty orne klas RIVa i RV, 330, 443/1, 443/2 – grunty orne klasy RV, 329 – grunty pod rowami W, 444, 328, 327 – grunty orne klas RV i RVI, 326 – grunty orne klas RIVb, RV i RVI. Łączna powierzchnia obszaru objętego niniejszą zmianą wynosi 14,7548 ha.
Przedmiotowe działki nie są zabudowane. W najbliższym sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się grunty rolne i lasy oraz linia kolejowa nr 357 relacji Sulechów – Luboń koło Poznania.
Teren objęty zmianą Studium jest położony w bezpośredniej granicy z działką o numerze ewidencyjnym 325, która stanowi drogę, a więc istnieje możliwość włączenia planowanych dróg wewnętrznych w zewnętrzny system komunikacyjny. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi zastrzeżeń.
Działki nie są zabudowane. Od strony północnej obszar objęty zmianą Studium przylega do lasu, od zachodniej – do torów kolejowych i rowu, od południowej i wschodniej – do dróg.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze".

Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2017", WIOŚ, Poznań kwiecień 2018 r., opracowanej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
zdrowie ludzi											
NO_2	*SO_2*	*CO*	*C_6H_6*	*pyłPM2,5*	*pyłPM10*	*BaP*	*As*	*Cd*	*Ni*	*Pb*	*O_3*
A	*A*	*A*	*A*	*C*	*C*	*C*	*A*	*A*	*A*	*A*	*A*
ochrona roślin											
NO_x				*SO_2*				*O_3*			
A				*A*				*A*			

klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych
klasa B – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji
klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe

Położenie obszaru objętego zmianą Studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód.

Jednolite części wód podziemnych	
kod europejski	PLGW600059
cel środowiskowy	stan chemiczny: dobry stan chemiczny
	stan ilościowy: dobry stan ilościowy
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring: monitorowana
	stan chemiczny: dobry
	stan ilościowy: dobry
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: niezagrożona

Jednolite części wód powierzchniowych – rzeki	
nazwa	Rów Tłoki
kod	PLRW600016187814
typ	potok nizinny lessowy lub gliniasty (16)
ostateczny status hydromorfologiczny z uzasadnieniem	naturalna część wód (NAT)
	nd
cel środowiskowy	stan/potencjał ekologiczny: dobry stan ekologiczny
	stan chemiczny: dobry stan chemiczny
	monitoring: niemonitorowana
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	aktualny stan JCWP: zły
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: niezagrożona

rok i źródło informacji dla danych tabelach: 2017 r. – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu (mapy jednolitych części wód), Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe".

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, zabytki, ani inne obiekty stanowiące o dziedzictwie kulturowym; nie występują dobra kultury współczesnej.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
Teren objęty zmianą Studium nie jest zamieszkały, a zatem nie rozpatruje się go w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.
Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenu objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców”

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7. Ewentualne zagrożenia na terenie objętym zmianą Studium nie występują z uwagi na fakt ich obecnego nieużytkowania.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

UZUPEŁNIENIE.
W bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazano m. in.:
- bilans terenów zabudowy mieszkaniowej (M), gdzie chłonność terenów wynosi 156 520 m^2 pu, a zapotrzebowanie na te tereny – **251 976 m^2 pu**,
- bilans działalności gospodarczej (DG), gdzie chłonność terenów wynosi 294 463 m^2 pu, a zapotrzebowanie na te tereny – **769 000 m^2 pu**.

Do powyższej, wskazanej w pierwotnym bilansie chłonności terenów wprowadzone zostały kolejne zmiany, zwiększające (lub zmniejszające) chłonność terenów w zakresie zabudowy mieszkaniowej (M) i działalności gospodarczej (DG):

1) **zmiana nr 8** – wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/326/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 marca 2017 r. w sprawie: zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Komorowie (działka nr ewid. 226/9) – wprowadzono przeznaczenie na cele terenu zabudowy przemysłowej, baz składów oraz zabudowy usługowej P/BS/U – zmiana ta nie wpłynęła na zwiększenie powierzchni użytkowej terenów działalności gospodarczej – teren był ujęty w bilansie terenów (poprzednie przeznaczenie przedmiotowego terenu: tereny zabudowy baz składów BS);

2) **zmiana nr 9** – wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/327/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 marca 2017 r. w sprawie: zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Powodowie (część działki nr ewid. 313) – wprowadzono przeznaczenie na cele terenów składowiska odpadów komunalnych NU1 – zmiana ta nie wpłynęła na zwiększenie powierzchni użytkowej terenów działalności gospodarczej – teren nie został wprowadzony do bilansu terenów (poprzednie przeznaczenie przedmiotowego terenu: tereny lasów);

3) **zmiana nr 10** – wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/328/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 marca 2017 r. w sprawie: zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Niałku Wielkim (działki nr ewid. 174/2, 175 i 176/1) – wprowadzono przeznaczenie na cele terenu zabudowy przemysłowej P – zmiana ta nie wpłynęła na zwiększenie powierzchni użytkowej terenów działalności gospodarczej – teren był ujęty w bilansie terenów (poprzednie przeznaczenie przedmiotowego terenu: tereny oznaczone symbolem UR);

4) **zmiana nr 11** – wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/329/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 marca 2017 r. w sprawie: zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Obrze (działka nr ewid. 1504/1) – wprowadzono przeznaczenie na cele terenu przepompowni ścieków TK – zmiana ta wpłynęła na zmniejszenie powierzchni użytkowej terenów zabudowy mieszkaniowej o około 1615 m^2 pu (poprzednie przeznaczenie przedmiotowego terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej);

5) **zmiana nr 12** – wprowadzona Uchwałą Nr XXXV/384/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie: zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej obszar obwodnicy w Wolsztynie i Komorowie – wprowadzono przeznaczenie na cele terenów: obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P,U, usług związanych z obsługą komunikacji U,Ks oraz dróg publicznych KD – zmiana ta wpłynęła na zwiększenie powierzchni użytkowej terenów działalności gospodarczej o około 20 000 m^2 pu – teren był częściowo ujęty w bilansie terenów (poprzednie przeznaczenie przedmiotowego terenu: tereny zabudowy przemysłowej, baz składów P,Bs, tereny infrastruktury technicznej IT oraz tereny rolne);

6) **zmiana nr 13** – wprowadzona Uchwałą Nr XLIII/499/2018 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie: zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Karpicku (działka nr ewid. 476) – wprowadzono przeznaczenie na cele terenów dróg dojazdowych KD – zmiana ta nie wpłynęła na bilans terenów (cel zmiany Studium: przejęcie działki od Skarbu Państwa; działka nie posiadała parametrów działki budowlanej; szerokość działki około 6,0 m);

7) **zmiana nr 14a i 14b** – wprowadzona Uchwałą Nr XLIV/514/2018 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie: zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Powodowie – wprowadzono przeznaczenie na cele terenów: zmiana nr 14a – teren zabudowy przemysłowej P oraz zmiana nr 14b – teren zabudowy usługowo-handlowo-przemysłowej U,UH,P – zmiana ta wpłynęła na zwiększenie powierzchni użytkowej terenów działalności gospodarczej o około 158 098 m^2 pu (poprzednie przeznaczenie przedmiotowego terenu: zmiana nr 14a – tereny zielone, a zmiana nr 14b – tereny rolne, łąki i pastwiska);

8) **zmiana nr 15a i 15b** – wprowadzona Uchwałą Nr V/50/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie: zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Komorowie – wprowadzono przeznaczenie na cele terenów: zmiana nr 15a – tereny usług – ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej wraz z niezbędną infrastrukturą, szczególnie w zakresie zaopatrzenia w wodę i zagospodarowania ścieków komunalnych U/TK oraz zmiana nr 15b – teren zabudowy przemysłowej, baz składów oraz zabudowy usługowej P/BS/U – zmiana ta wpłynęła na zwiększenie powierzchni użytkowej terenów działalności gospodarczej o około 14 560 m^2 pu (poprzednie przeznaczenie przedmiotowego terenu: zmiana nr 15a – tereny zabudowy baz składów, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, tereny rolniczej działalności gospodarczej związanej z wyspecjalizowaną produkcją roślinną oraz tereny zielone, a zmiana nr 15b – tereny zabudowy baz składów BS oraz tereny oznaczone kolorem zielonym bez oznaczenia literowego);

9) **zmiana nr 16** – wprowadzona Uchwałą Nr V/51/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie: zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Chorzeminie – wprowadzono przeznaczenie na cele terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz zamieszkania zbiorowego MW/U – zmiana ta wpłynęła na zwiększenie powierzchni

użytkowej terenów zabudowy mieszkaniowej o około 139 954 m^2 pu (poprzednie przeznaczenie przedmiotowego terenu: teren zabudowy letniskowej ML i tereny rolne).

A zatem podsumowując:

w zakresie bilansu terenów zabudowy mieszkaniowej (M), wprowadzone kolejne ww. zmiany Studium:

- **zmiana nr 11** (Obra, przepompownia) – zmniejszenie chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej o około 1615 m^2 pu – nie nastąpi przekroczenie, określonego w bilansie, zapotrzebowania na tereny zabudowy mieszkaniowej,
- **zmiana nr 16** (Chorzemin, tereny zabudowy mieszkaniowej) – zwiększenie, określonego w bilansie, zapotrzebowania na tereny zabudowy mieszkaniowej o około 139 954 m^2 pu:

  156 520 m^2 pu + 139 954 m^2 pu = 296 474 m^2 pu – nastąpi przekroczenie, określonego w bilansie, zapotrzebowania na tereny zabudowy mieszkaniowej o około 44 498 m^2 pu,

w zakresie bilansu terenów działalności gospodarczej (DG), wprowadzone kolejne ww. zmiany Studium:

- **zmiana nr 8** (Komorowo) – teren był ujęty w bilansie terenów – nie nastąpi przekroczenie, określonego w bilansie, zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej,
- **zmiana nr 9** (Powodowo, składowisko odpadów) – nie wprowadzono do bilansu terenów – nie nastąpi przekroczenie, określonego w bilansie zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej,
- **zmiana nr 10** (Niałek Wielki) – teren był ujęty w bilansie terenów – nie nastąpi przekroczenie, określonego w bilansie, zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej,
- **zmiana nr 12** (obszar obwodnicy w Wolsztynie i Komorowie) – zwiększenie, określonego w bilansie, zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej o około 20 000 m^2 pu:

  294 463 m^2 pu + 20 000 m^2 pu = 314 463 m^2 pu – nie nastąpi przekroczenie, określonego w bilansie, zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej,
- **zmiana nr 14a** i **14b** (tereny w Powodowie) – zwiększenie, określonego w bilansie, zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej o około 158 098 m^2 pu:

  314 463 m^2 pu + 158 098 m^2 pu = 472 561 m^2 pu – nie nastąpi przekroczenie, określonego w bilansie, zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej,
- **zmiana nr 15a** i **15b** (tereny w Komorowie) – zwiększenie, określonego w bilansie, zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej o około 14 560 m^2 pu:

  472 561 m^2 pu + 14 560 m^2 pu = 487 121 m^2 pu – nie nastąpi przekroczenie, określonego w bilansie, zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej.

w zakresie bilansu terenów zabudowy mieszkaniowej (M) oraz w zakresie bilansu terenów działalności gospodarczej (DG), wprowadzone kolejne ww. zmiany Studium:

- **zmiana nr 13** (Karpicko droga) – nie miała wpływu na bilans terenów – nie nastąpi przekroczenie, określonych w bilansie, zapotrzebowań na tereny zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej.

Dotyczy zmiany Studium nr 17, obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 333, 332, 331, 330, 329, 443/1, 443/2, 444, 328, 327 i 326 w Tłokach.

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I „Uwarunkowania", w rozdziale 8.

Właścicielami działek objętych zmianą Studium są osoby fizyczne i w niewielkiej części – Skarb Państwa. Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek osób fizycznych. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie, bo jest zgodny z potrzebami rozwoju gminy. W gminie wyłania się bieżąca potrzeba tworzenia terenów związanych z działalnością

gospodarczą. Koniecznym jest poszerzenie zakresu możliwości lokalizowania inwestycji na nowych terenach – innych niż obecnie Studium przewiduje, oraz określenie dla nich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Położenie terenu predestynuje je do zagospodarowania na cele działalności gospodarczej – terenu zabudowy przemysłowej i usługowej P/U. Wskazać należy, że jeden z właścicieli posiada działające przedsiębiorstwo w niedalekim sąsiedztwie, na terenie gminy Rakoniewice, przy drodze z Rakoniewic do Wolsztyna i zamierza rozbudować firmę poszerzając zakres działania o działalność pokrewną.
Niniejsza zmiana Studium nie wpłynie w znaczący sposób na zmianę przedstawionych w części I rozdział 8 wyników analiz i wniosków.
Powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę przemysłową i usługową P/U wynosi 14,7548 ha. Powierzchnia ta wpłynie na bilans terenów związanych z działalnością gospodarczą na terenie gminy Wolsztyn, ponieważ są to nowe tereny powiększające bilans terenów zabudowy przemysłowej oraz zabudowy usługowej. Nie są to zatem tereny objęte uprzednio bilansem w zakresie terenów zabudowy przemysłowej i usługowej.
Rozwój gminy w ww. zakresie uwarunkowany jest istniejącym zagospodarowaniem, warunkami przyrodniczymi oraz możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

W gminie Wolsztyn istnieje potrzeba i konieczność rozwoju terenów związanych z działalnością gospodarczą ze względu na potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy. W zależności od rodzaju lokalizowanego przedsięwzięcia, w bilansie miejsc pracy może nastąpić ich wzrost o 20 do 100 miejsc. Ze względu na położenie terenu w pobliżu drogi krajowej nr 32 (około 0,5 km), zasadnym jest przeznaczenie terenu na ww. cele. Nie do pominięcia w niniejszej analizie jest również fakt, iż teren objęty zmianą Studium jest położony w stosunkowo niewielkiej odległości od granic Wolsztyna (niecałe 3 km) wykazującego w bilansie terenów niedobór terenów inwestycyjnych, w tym szczególnie usługowych.

Planowane przeznaczenie terenu nie wpłynie na demografię gminy.
Obszar zmiany Studium posiada dostęp do dróg, możliwa jest także rozbudowa sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą Studium nie przewiduje się finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Szacunkowa powierzchnia użytkowa obiektów dla terenu objętego zmianą Studium (teren o powierzchni 14,7548 ha) może wynieść, przy założeniu 70% zabudowy (około 103283 m^2) i jednej kondygnacji – około 87 791 m^2 pu.

Obecnie, całkowita chłonność terenów przeznaczonych na cele działalności gospodarczej wskazana w Bilansie, uwzględniając szacunkową powierzchnię użytkową wyznaczoną w poprzednich zmianach Studium wynosi: 487 121 m^2 pu.

W związku ze **zmianą nr 17** (teren w Tłokach) nastąpi zwiększenie, określonego w bilansie, zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej o około 87 791 m^2 pu:

487 121 m^2 pu + 87 791 m^2 pu = ***574 912 m^2 pu***

Stwierdza się zatem, że niniejsza zmiana Studium nie spowoduje przekroczenia zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej, wyrażonego w szacunkowej powierzchni użytkowej (m^2 pu).

8. Stan prawny gruntów

Działka o numerze ewidencyjnym 329 stanowi własność Skarbu Państwa, pozostałe działki należą do osób fizycznych.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie ma obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Teren objęty zmianą Studium nie leży w granicach terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża surowców", zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne".

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin objętych prawem własności nieruchomości gruntowej oraz własności górniczej, będących w kompetencji Marszałka Województwa Wielkopolskiego.

Teren nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawa – Berlin o reżimie wysokiej ochrony (OWO).

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Teren objęty zmianą Studium nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nich urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Warszawie (PGNiG S.A.), Oddział w Zielonej Górze. Nie planuje się też działalności związanej z poszukiwaniem i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz realizacji nowych inwestycji na przedmiotowych terenach.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Teren objęty jest koncesją PGNiG S.A. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Wolsztyn – Nowy Tomyśl" nr 26/96/p z dnia 23 maja 1996 r., ważną do 23 maja 2020 r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.

Na terenie nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.

Przez przedmiotowy teren nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na analizowanym obszarze.

Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.

Gospodarka odpadami odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
Na terenie objętym zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Teren objęty zmianą Studium znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (i wynosi raz na 10 lat, p=10%) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (i wynosi raz na 100 lat, p=1%). Nie leży również na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (i wynosi raz na 500 lat, p=0,2%), ani na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
W związku z powyższym nie określa się wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych sołectwa Tłoki.
Teren objęty zmianą Studium, dotychczas przeznaczony był na cele terenu rolnego, łąk, pastwisk. Zmiana Studium wprowadza następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy przemysłowej i usługowej P/U. Granice terenu objętego zmianą Studium wskazuje rysunek Studium – zmiana oznaczona numerem 17.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy
W zmianie Studium wskazano teren zabudowy przemysłowej i usługowej P/U.
Na terenie objętym zmianą wprowadza się:
1) możliwość:
   - lokalizowania budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz budynków usługowych i handlowych,
   - budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   - lokalizowania wyżej wymienionych obiektów wyłącznie pod warunkiem, że nie będą one powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a ich ewentualna uciążliwość ograniczona zostanie do działki inwestora;
2) konieczność:
   - wprowadzenia ustaleń dotyczących zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi,
   - uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych,
   - uwzględnienia rowów,
   - zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030);
3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć:
   - powodujących występowanie uciążliwości zapachowych, w szczególności instalacji do chowu lub hodowli zwierząt oraz związanych z gospodarowaniem odpadami,

- stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, oraz stwarzających zagrożenie dla lokalnych ekosystemów, w szczególności nie przewiduje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:
1) powierzchnię zabudowy – do 70% powierzchni działki budowlanej,
2) minimalny teren biologicznie czynny – 20% powierzchni działki budowlanej.

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

Należy przestrzegać zasady równoległej realizacji obiektów budowlanych i sieci sanitarnej, a także wprowadzać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i odstawianie, do punktów składowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi. Odpady niebezpieczne należy zagospodarowywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np.: biomasa, drewno) oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji oraz budowy i rozbudowy gminnych systemów ciepłowniczych.
W przypadku planowanego zagospodarowania terenu, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany.
Nie przewiduje się, aby planowane zagospodarowanie terenu objętego zmianą Studium wpływało na stan higieny atmosfery.
Na omawianym terenie nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.
Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające ustanowienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W związku z zagospodarowaniem terenu objętego zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.
Infrastruktura drogowa. Należy zapewnić wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030). Działki należy skomunikować poprzez planowane drogi wewnętrzne z ich włączeniem do istniejących dróg znajdujących się poza obszarem objętym zmianą Studium lub poprzez bezpośrednie zjazdy na te drogi. Sposób włączenia, parametry i rodzaj nawierzchni planowanych dróg określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowy obszar należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi.
Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.

Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenu objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
Teren objęty zmianą Studium, nie należy do obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
Planuje się opracowanie miejscowego planu dla terenu objętego zmianą Studium. Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
Na terenie objętym zmianą Studium występują grunty orne klas RIVa, RIVb, RV i RVI; grunty leśne nie występują.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazano terenów o przeznaczeniu rolniczym, ani obszarów przeznaczonych do zalesienia. Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, opublikowanymi na Hydroportalu Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej (http://mapy.isok.gov.pl), teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.)
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium
Zmianą Studium objęto obszar w miejscowości Tłoki obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 333, 332, 331, 330, 329, 443/1, 443/2, 444, 328, 327 i 326, oznaczony jako „zmiana Studium nr 17”. Łączna powierzchnia obszaru objętego niniejszą zmianą wynosi 14,7548 ha.
Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działki objęte zmianą Studium stanowią: działka o numerze ewidencyjnym 333 – grunty orne klas RIVa, RIVb i RV, 332, 331– grunty orne

klas RIVa i RV, 330, 443/1, 443/2 – grunty orne klasy RV, 329 – grunty pod rowami W, 444, 328, 327 – grunty orne klas RV i RVI, 326 – grunty orne klas RIVb, RV i RVI. Nie zachodzi zatem konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i leśne.

Wskazanie przedmiotowego obszaru na cele terenu zabudowy przemysłowej i usługowej P/U, wiąże się z potrzebą tworzenia nowych terenów na cele działalności gospodarczej (zabudowa przemysłowa, usługowa i handlowa).
Powyższe przeznaczenie terenu podyktowane jest następującymi przesłankami:

- przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi,
- przeznaczenie terenu wpłynie na powstanie nowych miejsc pracy,
- nie zachodzi konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,
- teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 18
wprowadzona Uchwałą Nr XI/114/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 września 2019 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Kębłowie

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Wolsztynie Nr VIII/71/2007 z dnia 30 maja 2007 r., z poźn. zm., zwana dalej zmianą Studium. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła uchwałę Nr XLIV/516/2018 z dnia 28 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Kębłowie.
Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Tereny objęte zmianą Studium określone były dotychczas jako tereny rolne, łąki, pastwiska **R.** Według ewidencji gruntów teren działki stanowią grunty orne klasy VI i drogi dr. Dotychczas grunty były nieużytkowane i porośnięte sosną zwyczajną (Pinus sylvestris). Teren położony jest przy drodze gminnej. Od południa, północy i zachodu teren otoczony jest obszarami leśnymi. Od wschodu zlokalizowane są grunty orne. Na omawianym terenie jak i w jego najbliższym sąsiedztwie nie występuje zabudowa. Na przedmiotowym terenie zlokalizowane jest złoże kruszywa naturalnego „Kębłowo I".
Teren nie jest zdrenowany. Na omawianym terenie nie występują wody powierzchniowe. Wody gruntowe zalęgają na głębokości poniżej 2 m. p.p.t.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi zastrzeżeń. Teren stanowią nieużytki częściowo porośnięte samosiewami sosny zwyczajnej.
Miejsce to nie budzi negatywnych wrażeń i nie budzi zastrzeżeń pod kątem ładu przestrzennego.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Na terenie objętym zmianą Studium występują grunty orne klasy VI oraz drogi, nie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczania na cele nierolnicze i nieleśne.
Przedmiotowy teren znajduje się poza granicami GZWP nr 150 Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej o reżimie wysokiej ochrony (OWO) o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 456 tys. m^3/dobę.
Warunki lokalne, tj. sąsiedztwo lasów, wpływają na pojawianie się większej ilości owadów i ptaków, a także drobnych ssaków.
Gmina Wolsztyn znajduje się w obszarze zagrożenia działalnością rolniczą – przekroczenie dopuszczalnej dawki nawozu naturalnego, wynoszącej 170kg azotu/1ha użytków rolnych/rok (obsada zwierząt powyżej 2DJP na 1ha wg danych Powszechnego Spisu Rolnego 2002).
Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2017", WIOŚ, Poznań kwiecień 2018 r.,

opracowanej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
zdrowie ludzi											
NO_2	*SO_2*	*CO*	*C_6H_6*	*pyłPM2,5*	*pyłPM10*	*BaP*	*As*	*Cd*	*Ni*	*Pb*	*O_3*
A	*A*	*A*	*A*	*C*	*C*	*C*	*A*	*A*	*A*	*A*	*A*
ochrona roślin											
NO_x				*SO_2*				*O_3*			
A				*A*				*A*			

klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych
klasa B – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji
klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe

Położenie obszaru objętego zmianą studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód. (źródło: RZGW w Poznaniu; 2016r.)

jednolite części wód podziemnych		
kod europejski	PLGW600059	
cel środowiskowy	ocena stanu ilościowego	dobry
	ocena stanu chemicznego	dobry
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring	monitorowana
	stan chemoiczny	dobry
	stan ilościowy	dobry
	ryzyko nie osiagnięcia celów środowiskowych	niezagrożona

jednolite części wód powierzchniowych		
charakterystyka	nazwa	Dojca
	kod europejski	PLRW600017187829
	typ	potok nizinny piaszczysty na utworach staroglacjalnych
	status hydromorfologiczny z uzasadnieniem	silnie zmieniona część wód (SZCW)
		przekroczenie wskaźnika i1
cel środowiskowy	stan/potencjał ekologiczny	dobry
	ocena stanu chemicznego	dobry
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring	monitorowana
	aktualny stan JCWP	zły
	ryzyko nie osiagnięcia celów środowiskowych	zagrożona

jednolite części wód powierzchniowych		
charakterystyka	nazwa	Wolsztyńskie
	kod europejski	LW10337

	typ	jezioro o wysokiej zawartości wapnia, o dużym wpływie zlewni, niestratyfikowane na Niżu Środkowopolskim
	status hydromorfologiczny z uzasadnieniem	silnie zmieniona część wód (SZCW)
		przekroczenie Ba (zabudowa miejska) na przeważającej linii brzegowej
cel środowiskowy	stan/potencjał ekologiczny	dobry
	ocena stanu chemicznego	dobry
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring	niemonitorowana
	aktualny stan JCWP	-
	ryzyko nie osiagnięcia celów środowiskowych	zagrożona

jednolite części wód powierzchniowych		
charakterystyka	nazwa	Berzyńskie
	kod europejski	LW10338
	typ	jezioro o wysokiej zawartości wapnia, o dużym wpływie zlewni, niestratyfikowane na Niżu Środkowopolskim
	status hydromorfologiczny z uzasadnieniem	silnie zmieniona część wód (SZCW)
		przekroczenie Ba (zabudowa miejska) na przeważającej linii brzegowej; przekroczenie wskaźnika Da (obwałowanie jeziora); wskaźnik Fa (słaby stan wód oceniany w oparciu o ESMI = 0159)
cel środowiskowy	stan/potencjał ekologiczny	dobry
	ocena stanu chemicznego	dobry
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring	monitorowana
	aktualny stan JCWP	zły
	ryzyko nie osiagnięcia celów środowiskowych	zagrożona

Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze”.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Na przedmiotowym terenie nie są zlokalizowane obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 . o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe".

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
Tereny objęte zmianą Studium nie są zamieszkane, więc nie rozpatruje się ich w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców. Przedmiotowy teren położony jest w znacznej odległości od zabudowań.
Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców"

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia
Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia na obszarze objętym zmianą Studium może wiązać się z powstaniem osuwisk w związku z prowadzoną eksploatacją surowców. Zagrożenie to jest jednak minimalizowane poprzez odpowiednie zasady prowadzenia eksploatacji takie jak ustalenie filara ochronnego dla terenów górniczych oraz przyjęcie właściwego nachylenia zbocza wyrobiska.
Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek właściciela gruntów i odpowiada potrzebom rozwoju Gminy. Z uwagi na niewielkie zasoby kopalin na terenie gminy Wolsztyn, w interesie Gminy jest optymalne wykorzystanie istniejących na jej terenie złóż kruszywa.
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy zostały przedstawione w części I, w rozdziale 8.
Planowane zagospodarowanie nie spowoduje zmian w bilansie.

8. Stan prawny gruntów
Zmiana Studium obejmuje grunty będące własnością osoby fizycznej.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
Przedmiotowy teren znajduje się poza granicami GZWP nr 150 Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej o reżimie wysokiej ochrony (OWO) chronionego na podstawie przepisów odrębnych.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
Teren objęty zmianą Studium leży poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska.
Na przedmiotowy terenie nie występują tereny i obiekty chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
Teren objęty zmianą Studium leży przy granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska.
Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
Na przedmiotowym na terenie nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
Na przedmiotowym obszarze występuje udokumentowane złoże kruszywa naturalnego „Kębłowo I".
Przedmiotowy teren obejmuje koncesja PGNiG S.A. w Warszawie, na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie: Wolsztyn – Nowy Tomyśl nr 26/96/p z dnia 23.05.1996 r. – ważna do dnia 23.05.2020 r.
Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża surowców", zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne".

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
Na terenach nie ma i nie przewiduje się budowy nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem jest PSE-Zachód S.A.
Na terenach objętych zmianą Studium nie ma i nie przewiduje się żadnych urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.
Teren nie jest zdrenowany.
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenów objętych zmianą Studium.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Teren leży poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 100 lat, a także poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.
Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej w gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, w rozdziale 6.10.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy w przeznaczeniu terenów
Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych sołectwa Kębłowo. Tereny objęte zmianą Studium dotychczas przeznaczone były na tereny rolne, łąki, pastwiska **R,** dotychczas nieużytkowane. Zmiana polega na wyznaczeniu terenów eksploatacji powierzchniowej kruszywa **PE**.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy
W zmianie Studium wskazano tereny eksploatacji powierzchniowej kruszywa **PE.**
Na terenach eksploatacji powierzchniowej kruszywa **PE** należy wyznaczyć filary ochronne od sąsiednich gruntów, lasu i drogi gminnej. Szerokość filarów ochronnych określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przed przystąpieniem do eksploatacji kruszywa należy przeprowadzić procedurę przewidzianą przepisami odrębnymi. Eksploatacja kruszywa i sposób rekultywacji po zakończeniu eksploatacji nie może naruszać stosunków wodnych na terenach sąsiednich.
Rekultywacja terenów poeksploatacyjnych może mieć wyłącznie charakter rolno-leśny, w tym urządzenia stawów, lub rekreacyjny. Zalesienie lub urządzenie stawu musi odpowiadać warunkom środowiskowym. Do przeprowadzenia rekultywacji należy wykorzystać nadkład mas ziemnych powstały w czasie eksploatacji, ewentualnie mas ziemnych spoza kopalni pod warunkiem uprzedniego stwierdzenia ich przydatności do celów zagospodarowania, wynikającego z odpowiedniego opracowania.
Do wywozu kruszywa należy wykorzystywać w pierwszej kolejności drogi położone poza terenami zurbanizowanymi, i wybrać taki system obsługi komunikacyjnej, który w jak najmniejszym stopniu będzie ingerować w skupioną zabudowę wsi, aby nie powodować zmniejszenia bezpieczeństwa na drogach obsługujących zabudowę mieszkaniową i usługową wsi, nie powodować uciążliwości akustycznej dla mieszkańców oraz zagrożenia dla układów i walorów historycznych i zabytkowej substancji. Zasady korzystania z dróg do celów eksploatacji i wywozu kruszywa określają przepisy odrębne.
Na terenach eksploatacji powierzchniowej kruszywa **PE** wprowadza się następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
a) możliwość lokalizowania: wyłącznie budynków tymczasowych zwianych z eksploatacją;
b) konieczność: uwzględnienia wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych;
c) wskaźniki zabudowy: minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5% powierzchni działki.

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

Należy szczególnie przestrzegać zasady równoległej realizacji sieci sanitarnej i obiektów budowlanych, o ile ich budowa będzie potrzebna.
Gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku eksploatacji na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi i nie utrudni korzystania z nieruchomości sąsiednich.
W przypadku eksploatacji złoża kruszywa naturalnego, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego są pyły powstające przy załadunku i transporcie surowca oraz spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany. Tereny eksploatacji złoża kruszywa naturalnego leżą poza terenami zabudowanymi i otoczone są głównie terenami leśnymi.
Należy więc przypuszczać, że z uwagi na niedużą skalę wydobycia kopaliny i korzystne położenie terenu, wpływ prowadzonej działalności gospodarczej na stan higieny atmosfery będzie niewielki.
Uciążliwy jest też hałas towarzyszący załadunkowi i spedycji surowca, tym bardziej, że tereny eksploatacyjne położone są przy budynku mieszkalnym, a i transport kruszywa będzie się odbywał drogami prowadzącymi skrajem istniejącej zabudowy płożonej przy drogach gminnych poza obszarem opracowania. Dla ochrony tych terenów należy więc zachować dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
Na omawianych terenach nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

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

Na przedmiotowym terenie nie są zlokalizowane obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych i ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmiana Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego oznaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 metrów^2 oraz obszary przestrzeni publicznej.

Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszarów przestrzeni publicznej.

Tym niemniej, jeżeli w trakcie ewentualnego opracowania miejscowego planu dla tego terenu wyniknie potrzeba przeprowadzenia procedury scaleniowej, działania takiego nie będzie uznawać za sprzeczne z niniejszym Studium.

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

Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów których dotyczy zmiana Studium, w związku z potrzebą zagwarantowania prawidłowych zasad przekształcania przestrzeni i ochrony środowiska, a także uspołecznienia procesu wprowadzania zmian w zagospodarowaniu terenu.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na omawianym terenie występują grunty rolne VI klasy, których wartość dla rolnictwa jest niewielka.

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia.

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

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
Na terenach objętych zmianą Studium, tj. terenach eksploatacji powierzchniowej kruszywa **PE** należy wyznaczyć filary ochronne od sąsiednich gruntów, kompleksów leśnych oraz od istniejącej oraz planowanej zabudowy. Szerokość filarów ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. u. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.)
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji
Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji.
Rekultywacja terenów po zakończeniu eksploatacji kruszywa jest konsekwencją wydobycia surowców i stanowi ostatni etap tego przedsięwzięcia.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium
Wskazanie terenów na cele eksploatacji powierzchniowej **PE** wiąże się z istniejącymi pokładami surowców mineralnych w postaci żwiru oraz wydanych decyzjach na jego wydobywanie. Niebagatelne znaczenie ma duże zainteresowanie inwestora podjęciem eksploatacji, koniunktura rynku oraz możliwość zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków.

ZMIANA NR 19
wprowadzona Uchwałą Nr XI/115/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 września 2019 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Nowych Tłokach

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r., z późn. zm. , zwana dalej zmianą Studium, obejmująca teren w Nowych Tłokach. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr XXXII/352/2017 z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków Nowych Tłokach.

Niniejsza zmiana Studium obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 209/2 w Nowych Tłokach i oznaczona jest jako „**zmiana Studium nr 19**”.

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
Teren objęty zmianą Studium dotychczas określony był jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka objęta zmianą Studium stanowi lasy LsV o powierzchni 2,6165 ha.
Na części działki o powierzchni 1,15 ha dokonano zrębu zupełnego drzewostanu sosnowego na mocy decyzji Starosty Wolsztyńskiego numer OS.6164.46.2012 z dnia 21 września 2012 r. Planuje się również zręb pozostałej części w momencie osiągnięcia przez drzewostan wieku rębnego.
Podczas opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zmianą Studium (Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 209/2 w Nowych Tłokach, uchwalony Uchwałą Nr X/73/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24 czerwca 2015 r.; Dz. U. Woj. Wlkp. z 8 lipca 2015r. poz. 4340), uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (Decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR-I.7151.90.2014 z dnia 18 grudnia 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na działce nr ewid. 209/2 w Nowych Tłokach).
Przedmiotowa działka leży przy drodze gminnej nr 569020P. W sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się lasy oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.
Teren objęty zmianą Studium jest położony przy drodze gminnej 569020P, a więc istnieje możliwość włączenia planowanych dróg wewnętrznych w zewnętrzny system komunikacyjny. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.
Stan ładu przestrzennego obszaru objętego zmianą Studium nie budzi zastrzeżeń. Część istniejącego lasu została wycięta. Pozostałą część działki zajmuje las przeznaczony w przyszłości, to jest po osiągnięciu wieku rębnego, do wyrębu. Omawiana działka, objęta zmianą Studium, otoczona jest częściowo lasem, od strony północnej i zachodniej, a częściowo – z pozostałych stron – terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w dalszym sąsiedztwie znajdują się pola uprawne.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.
Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze".

Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie *„Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim Raport wojewódzki za rok 2018" (WIOŚ, Poznań, kwiecień 2019 r.)*, opracowanej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
zdrowie ludzi											
NO_2	*SO_2*	*CO*	*C_6H_6*	*pyłPM2,5*	*pyłPM10*	*BaP*	*As*	*Cd*	*Ni*	*Pb*	*O_3*
A	*A*	*A*	*A*	*C*	*C*	*C*	*A*	*A*	*A*	*A*	*A*
ochrona roślin											
NO_x				*SO_2*				*O_3*			
A				*A*				*A*			

klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych
klasa B – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji
klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe

Położenie obszaru objętego zmianą Studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód.

Jednolite części wód podziemnych	
kod europejski	PLGW600059
cel środowiskowy	stan chemiczny: dobry
	stan ilościowy: dobry
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring: monitorowana
	stan chemiczny: dobry
	stan ilościowy: dobry
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: niezagrożona

Jednolite części wód powierzchniowych – rzeki	
nazwa	Dojca
kod	RW600017187829
typ	potok nizinny piaszczysty na utworach staroglacjalnych
ostateczny status hydromorfologiczny z uzasadnieniem	silnie zmieniona część wód (SZCW)
	przekroczenie wskaźnika: i1
cel środowiskowy	stan/potencjał ekologiczny: dobry potencjał ekologiczny

	stan chemiczny: dobry stan chemiczny
	monitoring: monitorowana
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	aktualny stan JCWP: zły
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: zagrożona

Gmina Wolsztyn jest gminą o przekroczonej dopuszczalnej dawce nawozu naturalnego, wynoszącej 170 kg azotu/1ha użytków rolnych/rok (obsada zwierząt powyżej 2DJP na 1 ha wg danych Powszechnego Spisu Rolnego 2002).

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe".
Dla terenu objętego zmianą Studium, w zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zachowuje się dotychczasowe ustalenia Studium – na przedmiotowym terenie nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, zabytki, ani inne obiekty stanowiące o dziedzictwie kulturowym.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.
Teren objęty zmianą Studium nie jest zamieszkały, a zatem nie rozpatruje się go w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.
Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców"

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7. Ewentualne zagrożenia na terenie objętym zmianą Studium nie występują z uwagi na fakt jego obecnego nieużytkowania.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania), w rozdziale 8.
Właścicielem działki objętej zmianą Studium jest osoba fizyczna. Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek osoby fizycznej i jest zgodna z potrzebami rozwoju gminy. W gminie wyłania się bieżąca potrzeba tworzenia terenów związanych z zabudową mieszkaniową, w tym z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Położenie terenu predestynuje go do zagospodarowania na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Sołectwo Nowe Tłoki zakwalifikowano do sołectw o nie w pełni wytworzonej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Od dawna zarysowuje się potrzeba uporządkowania jego struktury i wprowadzenia klarownych zasad podziału terenów, ich zabudowy i zagospodarowania. Zabudowa Nowych Tłok nie przebiegała w sposób planowy. Częściowo zabudowa terenów następowała na śladzie historycznym w części północno-wschodniej sołectwa, w formie rozciągniętej ulicówki, na osnowie siedlisk rolniczych, a częściowo, w części południowo-zachodniej, w sposób żywiołowy poprzez przypadkowe podziały geodezyjne gruntów poszczególnych właścicieli. Podziałów tych było wiele, a mimo że następowały w sposób chaotyczny, skupiały się w jednym rejonie, tak że w zasadzie można wyznaczyć granice obszaru, na którym następowały. W tych granicach jest również

położona działka objęta niniejszą zmianą Studium. W związku z tym, że teren objęty zmianą Studium ma kształt regularnego prostokąta (prawie kwadratu) oraz stosunkowo korzystną powierzchnię 2,6 ha, może on po zabudowie stworzyć substancję mieszkaniowo-usługową zapoczątkowującą kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej Nowych Tłok. Z tych też względów zasadnym jest, aby tę zmianę wprowadzić do Studium.

Niniejsza zmiana Studium wpłynie na zmianę przedstawionych w części I rozdział 8 wyników analiz i wniosków.

Wskazanie wartości wyrażonej w powierzchni użytkowej.

W pierwotnie przygotowanym bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, opracowanym w związku z wejściem w życie przepisów w tym zakresie, wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej (M), których chłonność wynosiła 156 520 m^2 pu, przy czym zapotrzebowanie na te tereny wynosiło – **251 976 m^2 pu**.

Obecnie całkowita chłonność terenów przeznaczonych pod tereny mieszkaniowe wskazana w Bilansie, uwzględniająca szacunkową powierzchnię użytkową wyznaczoną w uprzednio przeprowadzonych zmianach Studium wynosi **296 474 m^2 pu**. Nastąpiło zatem przekroczenie, określonego w bilansie, zapotrzebowania na tereny zabudowy mieszkaniowej o około 44 498 m^2 pu.

Obliczono, że w poprzednio obowiązującej zmianie Studium dla przedmiotowego terenu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), szacunkowa powierzchnia użytkowa wynosiła około 11 745 m^2 pu (powierzchnia terenu 2,61 ha, przy założeniu 30% powierzchni zabudowy, budynkach o 2 kondygnacjach i dachu nachylonym pod kątem 30º do 45º).

W niniejszej zmianie Studium dla przedmiotowego terenu zaplanowano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o parametrach: 35% powierzchni zabudowy, budynki o 3 kondygnacjach, dachy strome lub mansardowe. Zatem powierzchnia użytkowa dla tego rodzaju zabudowy będzie wynosić około 25 578 m^2 pu.

W związku z powyższą zmianą szacunkowa powierzchnia użytkowa wzrośnie o około **13 833 m^2 pu.**

Podsumowując:

- całkowita chłonność terenów przeznaczonych pod tereny mieszkaniowe przed uwzględnieniem niniejszej zmiany wynosi **296 474 m^2 pu**,
- szacunkowa powierzchnia użytkowa wprowadzona niniejszą zmianą – **13 833 m^2 pu**,
- całkowita chłonność terenów mieszkaniowych z uwzględnieniem niniejszej zmiany wynosi: **310 307 m^2 pu (**296 474 m^2 pu + 13 833 m^2 pu).

Bilans terenów zabudowy mieszkaniowej (M) wynosi: **310 307 m^2 pu**.

Zatem biorąc pod uwagę niniejszą zmianę Studium i uprzednio przyjęte zmiany, stwierdza się, że powierzchnia użytkowa wskazana w niniejszej zmianie Studium, spowoduje przekroczenie zapotrzebowania powierzchni terenów przeznaczonych pod tereny mieszkaniowe o około 58 331 m^2 pu.

W gminie Wolsztyn istnieje potrzeba i konieczność rozwoju terenów związanych z zabudową mieszkaniową. Wskazanym jest przeznaczenie części terenów mieszkaniowych na cele lokalizowania zabudowy wielorodzinnej, bo zarysowuje się zwiększone zapotrzebowanie na mieszkania w budynkach wielorodzinnych, natomiast w granicach miasta zasób terenów jest wyczerpany. Znajdowane są wyłącznie niewielkie enklawy wolnych terenów, a zatem należy je uzupełnić zabudową peryferyjną, a do takich należy przedmiotowy teren.

Rozwój gminy w ww. zakresie uwarunkowany jest istniejącym zagospodarowaniem, warunkami przyrodniczymi oraz możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

Nie przewiduje się, aby planowane przeznaczenie terenu miało znaczący wpływ na demografię gminy.

Obszar objęty zmianą Studium posiada dostęp do drogi publicznej (droga gminna nr 569020P) oraz dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą Studium nie przewiduje się finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Teren jest położony przy drodze publicznej, w której są poprowadzone sieci infrastruktury technicznej. Teren nie wymaga prowadzenia nowych sieci lub powiększania średnicy sieci istniejących. Nie zachodzi też konieczność zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Ponadto na terenie objętym zmianą Studium nie występują: obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, a także – tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. Teren objęty zmianą Studium nie znajduje się również na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Powyższe przesłanki jednoznacznie wskazują na fakt, iż przeznaczenie tego terenu na planowane cele jest wskazane i uzasadnione.

8. Stan prawny gruntów.

Działka objęta zmianą Studium stanowi własność osób fizycznych.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ma obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych; teren nie leży w granicach terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża kopalin”, zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne”.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin objętych prawem własności nieruchomości gruntowej oraz własności górniczej, będących w kompetencji Marszałka Województwa Wielkopolskiego.

Teren objęty zmianą Studium nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawa – Berlin o reżimie wysokiej ochrony (OWO).

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Teren objęty zmianą Studium nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nich urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Warszawie (PGNiG S.A.), Oddział w Zielonej Górze. Nie planuje się też działalności związanej z poszukiwaniem i rozpoznawaniem złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz realizacji nowych inwestycji na przedmiotowym terenie.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
Teren objęty jest koncesją PGNiG S.A. w Warszawie na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Wolsztyn – Nowy Tomyśl" nr 26/96/p z dnia 23 maja 1996 r., ważną do 23 maja 2020 r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.
Na terenie nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
Na terenie objętym zmianą Studium nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.
Przez przedmiotowy teren nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na analizowanym obszarze.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.
Gospodarka odpadami odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
Na terenie objętym zmianą Studium nie planuje się zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Teren objęty zmianą Studium znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (i wynosi raz na 10 lat, p=10%) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (i wynosi raz na 100 lat, p=1%). Nie leży również na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (i wynosi raz na 500 lat, p=0,2%), ani na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
W związku z powyższym nie określa się wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych sołectwa Nowe Tłoki.
Teren objęty zmianą Studium, dotychczas przeznaczony był na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiana Studium wprowadza następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, oznaczony symbolem MW. Granice terenu objętego zmianą Studium wskazuje rysunek Studium – zmiana oznaczona numerem 19.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.
W zmianie Studium wskazano teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami MW.
Na terenie objętym zmianą wprowadza się:

1) możliwość:
   - lokalizowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi lub bez usług (określi miejscowy plan),
   - możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) konieczność:
   - wprowadzenia w miejscowym planie ustaleń dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych,
   - uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych,
   - uwzględnienia występujących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych w obrębie planowanej inwestycji,
   - zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
1) powierzchnię zabudowy – do 35% powierzchni działki budowlanej,
2) intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,4,
3) minimalny teren biologicznie czynny – 35% powierzchni działki budowlanej,
4) maksymalną wysokość budynków – 12,5 m.

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

Należy przestrzegać zasady równoległej realizacji obiektów budowlanych i sieci sanitarnej, a także wprowadzać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i odstawianie, do punktów składowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np.: biomasa, drewno) oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji oraz budowy i rozbudowy gminnych systemów ciepłowniczych.

W przypadku planowanego zagospodarowania terenów, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany.

Nie przewiduje się, aby planowane zagospodarowanie terenu objętego zmianą Studium wpływało na stan higieny atmosfery.

Na omawianym terenie nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające ustanowienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W związku z zagospodarowaniem terenu objętego zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.
Infrastruktura drogowa. Przewiduje się budowę dróg wewnętrznych i ich włączenie w przyległą drogę gminną nr 569020P. Parametry i rodzaj nawierzchni określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych oraz wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowy obszar należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do kolektora sanitarnego prowadzącego do oczyszczalni ścieków w Komorowie.
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi.
Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.
Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenu objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
Teren objęty zmianą Studium, nie należy do obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Planuje się opracowanie miejscowego planu dla terenu objętego zmianą Studium. Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – dla lasów LsV uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (Decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR-I.7151.90.2014 z dnia 18 grudnia 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na działce nr ewid. 209/2 w Nowych Tłokach).

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują grunty orne.
Na terenie objętym zmianą Studium występują grunty leśne – lasy LsV, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (Decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR-I.7151.90.2014 z dnia 18 grudnia 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na działce nr ewid. 209/2 w Nowych Tłokach).
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia. Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, opublikowanymi na Hydroportalu Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej (http://mapy.isok.gov.pl), teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.).
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.

Zmianą Studium objęto obszar obejmujący działkę o numerze ewidencyjnym 209/2 w Nowych Tłokach, oznaczony jako „zmiana Studium nr 19".

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka objęta zmianą Studium stanowi lasy LsV. Podczas opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zmianą Studium (Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 209/2 w Nowych Tłokach, uchwalony Uchwałą Nr X/73/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24 czerwca 2015 r.; Dz. U. Woj. Wlkp. z 8 lipca 2015 r. poz. 4340), uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (Decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR-I.7151.90.2014 z dnia 18 grudnia 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na działce nr ewid. 209/2 w Nowych Tłokach). Nie zachodzi zatem konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Wskazanie terenu na cele terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami MW, wiąże się z potrzebą tworzenia nowych terenów na cele mieszkaniowe z towarzyszącymi usługami.

Powyższe przeznaczenie terenu podyktowane jest następującymi przesłankami:

- przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi publicznej – droga gminna nr 569020P,
- nie zachodzi konieczność zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,
- teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 20
wprowadzona Uchwałą Nr XII/133/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 października 2019 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Nowych Tłokach

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r., z późn. zm. , zwana dalej zmianą Studium, obejmująca teren w Nowych Tłokach. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr LII/590/2018 z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Nowych Tłokach.

Niniejsza zmiana Studium obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 308 i 309/1 w Nowych Tłokach i oznaczona jest jako „zmiana Studium nr 20".

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
Teren objęty zmianą Studium dotychczas określony był jako tereny rolniczej działalności gospodarczej związanej z wyspecjalizowaną produkcją roślinną i zabudowy przemysłowej RO/P. Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działki objęte zmianą Studium stanowią: działka o numerze ewidencyjnym 308 – grunty rolne zabudowane Br-RVI i lasy LsV, a działka o numerze ewidencyjnym 309/1 – lasy LsV i tereny przemysłowe Ba. Łączna powierzchnia obszaru objętego niniejszą zmianą wynosi 2,6365 ha.
Przedmiotowe działki są częściowo zabudowane. W najbliższym sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się lasy, zabudowa przemysłowo-usługowa, grunty rolne i zabudowa mieszkaniowa.
Teren objęty zmianą Studium jest położony przy drodze publicznej – drodze powiatowej nr 3805P, a więc istnieje możliwość obsługi komunikacyjnej terenu z dróg zewnętrznego systemu komunikacyjnego. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi zastrzeżeń. Działki są częściowo zabudowane. Od strony północno-wschodniej obszar objęty zmianą Studium graniczy z drogą powiatową nr 3805P, a od strony południowej przylega do lasu. Północną granicę stanowią tereny zabudowy przemysłowo-usługowej i las, a zachodnio-południową – pola uprawne i las.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze".

Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim Raport wojewódzki za rok 2018", WIOŚ, Poznań kwiecień 2019 r., opracowanej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
zdrowie ludzi											
NO_2	*SO_2*	*CO*	*C_6H_6*	*pyłPM2,5*	*pyłPM10*	*BaP*	*As*	*Cd*	*Ni*	*Pb*	*O_3*
A	*A*	*A*	*A*	*C*	*C*	*C*	*A*	*A*	*A*	*A*	*A*
ochrona roślin											
NO_x				*SO_2*				*O_3*			
A				*A*				*A*			

klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych

klasa B – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji

klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe

Położenie obszaru objętego zmianą Studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód.

Jednolite części wód podziemnych	
kod europejski	PLGW600059
cel środowiskowy	stan chemiczny: dobry stan chemiczny
	stan ilościowy: dobry stan ilościowy
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring: monitorowana
	stan chemiczny: dobry
	stan ilościowy: dobry
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: niezagrożona

Jednolite części wód powierzchniowych – rzeki	
nazwa	Dojca
kod	RW600017187829
typ	potok nizinny piaszczysty na utworach staroglacjanych
ostateczny status hydromorfologiczny z uzasadnieniem	silnie zmieniona część wód (SZCW)
	przekroczenie wskaźnika: i1
cel środowiskowy	stan/potencjał ekologiczny: dobry potencjał ekologiczny
	stan chemiczny: dobry stan chemiczny
	monitoring: monitorowana
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	aktualny stan JCWP: zły
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: zagrożona

Zgodnie z „Oceną stanu jednolitych części wód za rok 2017" (WIOŚ Poznań 2018 r.) aktualny stan JCWP Dojca w punkcie pomiarowo kontrolnym Ruchocki Młyn, przedstawia się

następująco: ostateczny status hydromorfologiczny – silnie zmieniony stan wód, ocena stanu – zły stan wód, monitoring – monitorowana.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe".

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, zabytki, ani inne obiekty stanowiące o dziedzictwie kulturowym; nie występują dobra kultury współczesnej.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Teren objęty zmianą Studium nie jest zamieszkały, a zatem nie rozpatruje się go w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.

Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenu objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców"

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7. Ewentualne zagrożenia na terenie objętym zmianą Studium nie występują.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania), w rozdziale 8.

Właścicielami działek objętych zmianą Studium jest osoba prawna. Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek osoby prawnej i wynika m. in. z potrzeb rozwoju firmy. W gminie priorytetową sprawą jest rozwój działalności gospodarczej, m. in. ze względu na potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy, a stąd wynika otwartość na tworzenie nowych terenów związanych z działalnością gospodarczą nowych inwestorów, a także współpraca z inwestorami już prowadzącymi działalność na terenie gminy, w tym poszerzenie zakresu możliwości lokalizowania nowych inwestycji niż obecnie Studium przewiduje, a także określenie nowych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Rozwój gminy w ww. zakresie uwarunkowany jest istniejącym zagospodarowaniem, warunkami przyrodniczymi oraz możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

Położenie terenu predestynuje go do zagospodarowania na cele działalności gospodarczej – terenu zabudowy przemysłowej i usługowej P/U. Ze względu na położenie terenu przy drodze powiatowej, a także już obecnie prowadzoną na działce działalność gospodarczą, zasadnym jest przeznaczenie terenu na ww. cele. Nie do pominięcia w niniejszej analizie jest również fakt, iż teren objęty zmianą Studium jest położony w stosunkowo niewielkiej odległości od granic Wolsztyna (niecałe 2 km) wykazującego w bilansie terenów niedobór terenów inwestycyjnych, w tym szczególnie przemysłowych i usługowych, a także w niewielkiej odległości (około 0,5 km) od istniejących terenów działalności gospodarczej w miejscowości Karpicko.

Wskazać należy, że inwestor posiada na przedmiotowych działkach działające przedsiębiorstwo, a dodatkowy teren umożliwi rozwój zakładu. Niniejsza zmiana Studium nie wpłynie zatem w znaczący sposób na zmianę przedstawionych w części I rozdział 8 wyników analiz i wniosków.

Powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę przemysłową i usługową P/U wynosi 2,6365 ha. Powierzchnia ta powiększy bilans terenów zabudowy przemysłowej oraz zabudowy usługowej, bo nie jest to teren objęty uprzednio bilansem w zakresie terenów zabudowy przemysłowej i usługowej.

W zależności od rodzaju lokalizowanego przedsięwzięcia, w bilansie miejsc pracy może nastąpić ich wzrost o kilkanaście miejsc.

Planowane przeznaczenie terenu nie wpłynie na demografię gminy.

Obszar zmiany Studium posiada dostęp do drogi publicznej (powiatowej), możliwa jest także rozbudowa sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą Studium nie przewiduje się finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Przyrost powierzchni użytkowej obiektów dla terenu objętego zmianą Studium (teren o powierzchni 2,6365 ha), może wynieść, przy założeniu 70% zabudowy (czyli około 18456 m^2) i jednej kondygnacji, wliczając już istniejące obiekty na działce – około 14765 m^2 pu.

W rozdziale 8 „*Analizy uzupełniające do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn*, punkt 7 „*Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę*”, część D „*Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w porównaniu do sumy powierzchni użytkowej zabudowy*”, wskazano m. in. całkowitą chłonność terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą, która wynosi około 294463 m^2 powierzchni użytkowej, natomiast zapotrzebowanie na tego rodzaju zabudowę może wynieść około 769000 m^2 powierzchni użytkowej.

Obecnie, całkowita chłonność terenów przeznaczonych na cele działalności gospodarczej w całej gminie Wolsztyn, wskazana w Bilansie, uwzględniając szacunkową powierzchnię użytkową wyznaczoną w poprzednich zmianach Studium wynosi – wynosi 574 912 m^2 pu.

W związku ze **zmianą nr 20** (teren w Nowych Tłokach) nastąpi zwiększenie, określonej w bilansie, całkowitej chłonność terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą o około 14765 m^2 pu.

574 912 m^2 pu + 14765 m^2 pu = **589 677 m^2 pu**

Stwierdza się zatem, że niniejsza zmiana Studium nie spowoduje przekroczenia zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej, wyrażonego w szacunkowej powierzchni użytkowej (m^2 pu).

8. Stan prawny gruntów

Działki objęte zmianą Studium stanowią własność osoby fizycznej.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie ma obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Teren objęty zmianą Studium nie leży w granicach terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża surowców”, zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne”.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin objętych prawem własności nieruchomości gruntowej oraz własności górniczej, będących w kompetencji Marszałka Województwa Wielkopolskiego.
Teren nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawa – Berlin o reżimie wysokiej ochrony (OWO).
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
Teren objęty zmianą Studium nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nich urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Warszawie (PGNiG S.A.), Oddział w Zielonej Górze. Nie planuje się też działalności związanej z poszukiwaniem i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz realizacji nowych inwestycji na przedmiotowych terenach.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
Teren objęty jest koncesją PGNiG S.A. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Wolsztyn – Nowy Tomyśl” nr 26/96/p z dnia 23 maja 1996 r., ważną do 23 maja 2020 r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna” – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.
Na terenie nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
Na terenie objętym zmianą Studium nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.
Przez przedmiotowy teren nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na analizowanym obszarze.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.
Gospodarka odpadami odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
Na terenie objętym zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Teren objęty zmianą Studium znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (i wynosi raz na 10 lat, p=10%) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (i wynosi raz na 100 lat, p=1%). Nie leży również na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (i wynosi raz na 500 lat, p=0,2%), ani na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
W związku z powyższym nie określa się wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych sołectwa Nowe Tłoki.
Teren objęty zmianą Studium, dotychczas przeznaczony był na cele terenów rolniczej działalności gospodarczej związanej z wyspecjalizowaną produkcją roślinną i zabudowy przemysłowej RO/P. Zmiana Studium wprowadza następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy przemysłowej i usługowej P/U. Granice terenu objętego zmianą Studium wskazuje rysunek Studium – zmiana oznaczona numerem 20.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

W zmianie Studium wskazano teren zabudowy przemysłowej i usługowej P/U.
Na terenie objętym zmianą wprowadza się:
1) możliwość:
- lokalizowania budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz budynków usługowych i handlowych,
- budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- lokalizowania wyżej wymienionych obiektów wyłącznie pod warunkiem, że nie będą one powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a ich ewentualna uciążliwość ograniczona zostanie do działki inwestora;

2) konieczność:
- wprowadzenia ustaleń dotyczących zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych,
- uwzględnienia odległości od lasu – zgodnie z przepisami odrębnymi – rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, ze zm.),
- zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030);

3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć powodujących występowanie uciążliwości zapachowych, w szczególności instalacji do chowu lub hodowli zwierząt oraz związanych z gospodarowaniem odpadami.

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:
1) powierzchnię zabudowy – do 70% powierzchni działki budowlanej,
2) minimalny teren biologicznie czynny – 20% powierzchni działki budowlanej.

Na obszarze objętym zmianą Studium nr 20 nie przewiduje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, oraz stwarzających zagrożenie dla lokalnych ekosystemów, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

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

Należy przestrzegać zasady równoległej realizacji obiektów budowlanych i sieci sanitarnej, a także wprowadzać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i odstawianie, do punktów składowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi. Odpady niebezpieczne należy zagospodarowywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np.: biomasa, drewno) oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji oraz budowy i rozbudowy gminnych systemów ciepłowniczych.
W przypadku planowanego zagospodarowania terenu, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany.
Nie przewiduje się, aby planowane zagospodarowanie terenu objętego zmianą Studium wpływało na stan higieny atmosfery.
Na omawianym terenie nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.
Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające ustanowienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W związku z zagospodarowaniem terenu objętego zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.
Infrastruktura drogowa. Należy zapewnić wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030). Działki należy skomunikować poprzez planowane drogi wewnętrzne z ich włączeniem do istniejących dróg znajdujących się poza obszarem objętym zmianą Studium lub poprzez bezpośrednie zjazdy na te drogi. Sposób włączenia, parametry i rodzaj nawierzchni planowanych dróg określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowy obszar należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.

Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi.
Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.

Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenu objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
Teren objęty zmianą Studium, nie należy do obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
Planuje się opracowanie miejscowego planu dla terenu objętego zmianą Studium. Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Występują natomiast grunty leśne, które wymagają zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:
- na działce nr 308 – lasy Ls V o powierzchni 0,9965 ha,
- na działce nr 309/1 – lasy LsV o powierzchni 0,0786 ha.

Łączna powierzchnia lasów na terenie objętym zmianą Studium – 1,0751 ha.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
Na terenie objętym zmianą Studium występują grunty rolne zabudowane Br-RVI o powierzchni 1,0441 ha oraz lasy LsV o łącznej powierzchni 1,0751 ha.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazano terenów o przeznaczeniu rolniczym, ani obszarów przeznaczonych do zalesienia. Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, opublikowanymi na Hydroportalu Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej (http://mapy.isok.gov.pl), teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.)
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium
Zmianą Studium objęto obszar w miejscowości Nowe Tłoki, obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 308 i 309/1, oznaczony jako „zmiana Studium nr 20”. Łączna powierzchnia obszaru objętego niniejszą zmianą wynosi 2,6365 ha.
Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działki objęte zmianą Studium stanowią: działka o numerze ewidencyjnym 308 – grunty rolne zabudowane Br-RVI i lasy LsV, a działka o numerze ewidencyjnym 309/1 – lasy LsV i tereny przemysłowe Ba. W trakcie procedury sporządzania miejscowego planu dla przedmiotowego terenu zajdzie zatem konieczność zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Wskazanie przedmiotowego obszaru na cele terenu zabudowy przemysłowej i usługowej P/U, wiąże się z potrzebą tworzenia nowych terenów na cele działalności gospodarczej (zabudowa przemysłowa, usługowa i handlowa).
Powyższe przeznaczenie terenu podyktowane jest następującymi przesłankami:
- przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi publicznej (powiatowej),
- przeznaczenie terenu wpłynie na powstanie nowych miejsc pracy,

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,
- teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 21
wprowadzona Uchwałą Nr XVII/186/2020 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Wolsztynie

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r., z późn. zm., zwana dalej zmianą Studium, obejmująca teren w Wolsztynie. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr LII/589/2018 z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Wolsztynie.

Niniejsza zmiana Studium obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 412 w Wolsztynie i oznaczona jest jako „zmiana Studium nr 21".

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
Teren objęty zmianą Studium dotychczas określony był jako tereny lasów. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka objęta zmianą Studium stanowi lasy Ls o powierzchni 2,2687 ha. Przedmiotowa działka nie jest zabudowana. W najbliższym sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się lasy, tereny kolejowe, zabudowa mieszkaniowa i Jezioro Berzyńskie.
Teren objęty zmianą Studium jest położony przy drodze należącej do Gminy Wolsztyn. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi zastrzeżeń. Działka nie jest zabudowana i stanowi las. Od strony północno-zachodniej obszar objęty zmianą Studium graniczy z lasami, a od strony północno-wschodniej przylega do terenów kolejowych. Południową granicę stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego
Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze".

Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie *„Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim Raport wojewódzki za rok 2018" (WIOŚ, Poznań,*

kwiecień 2019 r.), opracowanej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
zdrowie ludzi											
NO_2	*SO_2*	*CO*	*C_6H_6*	*pyłPM2,5*	*pyłPM10*	*BaP*	*As*	*Cd*	*Ni*	*Pb*	*O_3*
A	*A*	*A*	*A*	*C*	*C*	*C*	*A*	*A*	*A*	*A*	*A*
ochrona roślin											
NO_x				*SO_2*				*O_3*			
A				*A*				*A*			

klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych
klasa B – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji
klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe

Położenie obszaru objętego zmianą Studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód.

Jednolite części wód podziemnych	
kod europejski	PLGW600059
cel środowiskowy	stan chemiczny: dobry stan chemiczny
	stan ilościowy: dobry stan ilościowy
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring: monitorowana
	stan chemiczny: dobry
	stan ilościowy: dobry
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: niezagrożona

Jednolite części wód powierzchniowych – rzeki	
nazwa	Dojca
kod	RW600017187829
typ	potok nizinny piaszczysty na utworach staroglacjanych
ostateczny status hydromorfologiczny z uzasadnieniem	silnie zmieniona część wód (SZCW)
	przekroczenie wskaźnika: i1
cel środowiskowy	stan/potencjał ekologiczny: dobry potencjał ekologiczny
	stan chemiczny: dobry stan chemiczny
	monitoring: monitorowana
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	aktualny stan JCWP: zły
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: zagrożona

Zgodnie z „Oceną stanu jednolitych części wód za rok 2017” (WIOŚ Poznań 2018 r.) aktualny stan JCWP Dojca w punkcie pomiarowo kontrolnym Ruchocki Młyn, przedstawia się następująco: ostateczny status hydromorfologiczny – silnie zmieniony stan wód, ocena stanu – zły stan wód, monitoring – monitorowana.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe”.
Teren objęty zmianą Studium położony jest w obszarze objętym ochroną krajobrazową – w otoczeniu zabytku, jaki stanowi zespół architektoniczno-urbanistyczny miasta Wolsztyna, wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej

Górze z dnia 29 marca 1976 r. pod nr rej. 2201. Zgodnie z tą decyzją, ochroną krajobrazową objęty został teren położony w promieniu 1 km od granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej ww. zespołu.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
Teren objęty zmianą Studium nie jest zamieszkały, a zatem nie rozpatruje się go w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.
Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenu objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców”

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7. Ewentualne zagrożenia na terenie objętym zmianą Studium nie występują.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania), w rozdziale 8.
Właścicielem działki objętej zmianą Studium jest Skarb Państwa. Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek Burmistrza Wolsztyna i ma na celu przejęcie przedmiotowego terenu przez Gminę Wolsztyn i jego przeznaczenie na cele społeczne, rekreację i kulturę, w łączności z terenem parowozowni.
W gminie wyłania się bieżąca potrzeba tworzenia lub porządkowania terenów związanych z celami społecznymi w szerokim tego słowa znaczeniu. Położenie terenu predestynuje go do zagospodarowania na cele usług społecznych US, rozumianych również jako usługi rekreacji i/lub kultury oraz niezbędnej infrastruktury technicznej wchodzącej w skład zadań własnych gminy.
Obszar objęty zmianą Studium z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenu parowozowni predestynowany jest do przeznaczenia na jego powiększenie.

Niniejsza zmiana Studium nie wpłynie na zmianę przedstawionych w części I rozdział 8 wyników analiz i wniosków.
Powierzchnia terenu objętego zmianą Studium wynosi 2,2687 ha. Przeznaczenie określone w tej zmianie nie wpłynie na bilans terenów. Przeznaczenie nie jest związane z planowaniem nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, ani działalności gospodarczej. Planuje się przeznaczenie terenu na cele publiczne – społeczne.
Rozwój gminy w ww. zakresie uwarunkowany jest istniejącym zagospodarowaniem, warunkami przyrodniczymi oraz możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.
Teren objęty zmianą Studium znajduje się w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Wolsztyna. Zasadnym jest zatem przeznaczenie terenu oznaczonego jako teren zmiany Studium 21 na cele określone w niniejszej zmianie Studium.

Planowane przeznaczenie terenu nie wpłynie na demografię gminy.
W bilansie miejsc pracy może nastąpić ich wzrost o kilkanaście miejsc.

Obszar zmiany Studium posiada dostęp do drogi należącej do Gminy Wolsztyn oraz dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą Studium

przewiduje się finansowanie przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także zabudowy i infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

8. Stan prawny gruntów
Działka objęta zmianą Studium stanowi własność Skarbu Państwa.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
Teren objęty niniejszą zmianą Studium znajdują się w całości w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska". Na terenie objętym zmianą Studium nie ma innych obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla
Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża surowców", zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne".
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.
Teren nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawa – Berlin o reżimie wysokiej ochrony (OWO).
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
Teren objęty zmianą Studium nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nich urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Warszawie (PGNiG S.A.), Oddział w Zielonej Górze. Nie planuje się też działalności związanej z poszukiwaniem i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz realizacji nowych inwestycji na przedmiotowym terenie.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
Teren objęty jest koncesją PGNiG S.A. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Wolsztyn – Nowy Tomyśl" nr 26/96/p z dnia 23 maja 1996 r., ważną do 23 maja 2020 r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.
Na terenie nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
Na terenie objętym zmianą Studium nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.

Przez przedmiotowy teren nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na analizowanym obszarze.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.
Gospodarka odpadami odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
Na terenie objętym zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Teren objęty zmianą Studium znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (i wynosi raz na 10 lat, p=10%) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (i wynosi raz na 100 lat, p=1%). Nie leży również na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (i wynosi raz na 500 lat, p=0,2%), ani na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
W związku z powyższym nie określa się wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych miasta Wolsztyna.
Teren objęty zmianą Studium, dotychczas przeznaczony był na cele terenów lasów. Zmiana Studium wprowadza następujące przeznaczenie terenu: teren usług społecznych, w tym rekreacji i kultury US. Granice terenu objętego zmianą Studium wskazuje rysunek Studium – zmiana oznaczona numerem 21.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy
W zmianie Studium wskazano teren usług społecznych, w tym rekreacji i kultury US.
Na terenie objętym zmianą wprowadza się:
1) możliwość:
- lokalizowania budynków usługowych z zakresu usług społecznych, usług rekreacji i kultury, a także – placów zabaw, siłowni zewnętrznych, skwerów i zieleńców;
- budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- lokalizowania wyżej wymienionych obiektów wyłącznie pod warunkiem, że nie będą one powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;

2) konieczność:
- wprowadzenia ustaleń dotyczących zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych,
- uwzględnienia odległości od lasu,
- uwzględnienia sąsiedztwa terenów kolejowych,
- zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie

przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030);

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

1) powierzchnię zabudowy – do 50% powierzchni działki budowlanej,
2) minimalny teren biologicznie czynny – 30% powierzchni działki budowlanej.

W przypadku wprowadzenia zabudowy na przedmiotowy teren, w związku z możliwą wycinką istniejącego drzewostanu, zaleca się wprowadzenie kompensujących nasadzeń zieleni.

Alternatywnym rozwiązaniem jest wykorzystanie terenu leśnego jako zaplecza rekreacyjnego w łączności z przedsięwzięciem parowozowni i zachowanie drzewostanu lub częściowe wykorzystanie terenu pokrytego drzewostanem na cele zaplecza rekreacyjnego i tym podobnych usług społecznych, a częściowo pozostawienie drzewostanu jako terenu rekreacji biernej – zaplecza dla lokalizowanych usług społecznych.

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

Należy przestrzegać zasady równoległej realizacji obiektów budowlanych i sieci sanitarnej, a także wprowadzać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i odstawianie, do punktów składowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np.: biomasa, drewno) oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji oraz budowy i rozbudowy gminnych systemów ciepłowniczych.

W przypadku planowanego zagospodarowania terenu, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany.

Nie przewiduje się, aby planowane zagospodarowanie terenu objętego zmianą Studium wpływało na stan higieny atmosfery.

Na omawianym terenie nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj zabudowy, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

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

Z uwagi na położenie, zgodnie z decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 29 marca 1976 r. pod nr rej. 2201, w otoczeniu zabytku – zespołu architektoniczno-urbanistycznego miasta Wolsztyna, na terenie objętym zmianą Studium:

- uzgodnienia wymagają wszelkie nowe lokalizacje oraz roboty mające wpływ na zmianę krajobrazu,
- wszelkie roboty budowlane wymagają uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- zabrania się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych, masztów telefonii komórkowej oraz siłowni wiatrowych.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W związku z zagospodarowaniem terenu objętego zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.

Infrastruktura drogowa. Należy zapewnić wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030). Działkę należy skomunikować poprzez planowane drogi wewnętrzne z ich włączeniem do istniejących dróg znajdujących się poza obszarem objętym zmianą Studium lub poprzez bezpośrednie zjazdy na te drogi. Sposób włączenia, parametry i rodzaj nawierzchni planowanych dróg określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowy obszar należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi.
Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.

Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenu objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

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

Na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

W związku z lokowaniem na przedmiotowym terenie obszaru przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącego

jednocześnie przedsięwzięcie celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także z uwagi na występowanie gruntów leśnych, teren należy do obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów ustawy.

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

Planuje się opracowanie miejscowego planu dla terenu objętego zmianą Studium.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Występują natomiast grunty leśne, które wymagają zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – lasy Ls o powierzchni 2,2687 ha.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenie objętym zmianą Studium występują grunty leśne Ls o powierzchni 2,2687 ha, które w niniejszej zmianie Studium przeznacza się na cele terenu usług społecznych, w tym rekreacji i kultury US. Zachowanie lasów na całym terenie lub jego części uważane będzie za zgodne z niniejszą zmianą Studium.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazano terenów o przeznaczeniu rolniczym, ani obszarów przeznaczonych do zalesienia.
Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.)

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium

Zmianą Studium objęto obszar w miejscowości Wolsztyn, obejmujący działkę o numerze ewidencyjnym 412, oznaczony jako „zmiana Studium nr 21". Powierzchnia obszaru objętego niniejszą zmianą wynosi 2,2687 ha.
Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka objęta zmianą Studium stanowi lasy Ls. W trakcie procedury sporządzania miejscowego planu dla przedmiotowego terenu zajdzie zatem konieczność zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i leśne.

Wskazanie przedmiotowego obszaru na cele terenu usług społecznych, w tym rekreacji i kultury US, wiąże się z zapotrzebowaniem na tworzenie przestrzeni publicznych, a także z potrzebą tworzenia nowych terenów przeznaczonych na cele społeczne o różnych formach i sposobach zagospodarowania.
Powyższe przeznaczenie terenu podyktowane jest następującymi przesłankami:

- przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogę należącą do Gminy Wolsztyn,
- przeznaczenie terenu wpłynie na powstanie nowych miejsc pracy,
- nie zachodzi konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,
- teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 22
wprowadzona Uchwałą Nr XVIII/204/2020 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 2 kwietnia 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Komorowie

Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r., z późn. zm., zwana dalej zmianą Studium, obejmująca teren w Komorowie. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr VI/63/2019 z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Komorowie.

Niniejsza zmiana Studium obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 149/4 w Komorowie i oznaczona jest jako „zmiana Studium nr 22".

Podstawę prawną zmiany Studium stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 293).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
Teren objęty zmianą Studium dotychczas określony był jako tereny zielone. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka objęta zmianą Studium stanowi łąki trwałe ŁV o powierzchni 0,4102 ha. Przedmiotowa działka nie jest zabudowana. W najbliższym sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy przemysłowej, tereny niezabudowane i Jezioro Berzyńskie.
Teren objęty zmianą Studium jest położony w rejonie drogi wojewódzkiej nr 305 (ulica Fabryczna). Posiada bezpośredni dostęp do drogi należącej do Gminy Wolsztyn. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.
Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi zastrzeżeń. Działka nie jest zabudowana. Od strony wschodniej obszar objęty zmianą Studium graniczy z drogą wojewódzką nr 305, z pozostałych stron otoczony jest terenami zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i zabudowy przemysłowej oraz niezabudowanymi działkami.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.
Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze".

Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie *„Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim Raport wojewódzki za rok 2018" (WIOŚ, Poznań, kwiecień 2019 r.) (WIOŚ, Poznań, kwiecień 2019 r.)*, opracowanej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
zdrowie ludzi											
NO_2	*SO_2*	*CO*	*C_6H_6*	*pyłPM2,5*	*pyłPM10*	*BaP*	*As*	*Cd*	*Ni*	*Pb*	*O_3*
A	*A*	*A*	*A*	*C*	*C*	*C*	*A*	*A*	*A*	*A*	*A*
ochrona roślin											
NO_x				*SO_2*				*O_3*			
A				*A*				*A*			

klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych
klasa B – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji
klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe

Położenie obszaru objętego zmianą Studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód.

Jednolite części wód podziemnych	
kod europejski	PLGW600059
cel środowiskowy	stan chemiczny: dobry stan chemiczny
	stan ilościowy: dobry stan ilościowy
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring: monitorowana
	stan chemiczny: dobry
	stan ilościowy: dobry
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: niezagrożona

Jednolite części wód powierzchniowych – rzeki	
nazwa	Dojca
kod	RW600017187829
typ	potok nizinny piaszczysty na utworach staroglacjanych
ostateczny status hydromorfologiczny z uzasadnieniem	silnie zmieniona część wód (SZCW)
	przekroczenie wskaźnika: i1
cel środowiskowy	stan/potencjał ekologiczny: dobry potencjał ekologiczny
	stan chemiczny: dobry stan chemiczny
	monitoring: monitorowana
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	aktualny stan JCWP: zły
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: zagrożona

Zgodnie z *Oceną jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu operacyjnego stanu chemicznego wód podziemnych w roku 2018 r./wg badań PIG/, (WIOŚ, Poznań 2019 r.)* wynika, że jakość wód podziemnych (wód wgłębnych i wód gruntowych) w punktach pomiarowych zlokalizowanych najbliżej obszaru opracowania (Sepno, gmina Kamieniec, powiat grodziski), przedstawia się następująco: wody zadowalającej jakości (klasa III) i wody niezadowalającej jakości (klasa IV).

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe".
Teren objęty zmianą Studium nie jest objęty żadną formą ochrony konserwatorskiej oraz archeologicznej.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.
Teren objęty zmianą Studium nie jest zamieszkały, a zatem nie rozpatruje się go w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.
Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenu objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców".

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7. Ewentualne zagrożenia na terenie objętym zmianą Studium nie występują.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania), w rozdziale 8.
Właścicielem działki objętej zmianą Studium jest Skarb Państwa. Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek Burmistrza Wolsztyna i ma na celu przejęcie przedmiotowego terenu przez Gminę Wolsztyn i jego przeznaczenie na cele społeczne.
W gminie wyłania się bieżąca potrzeba tworzenia lub porządkowania terenów związanych z celami społecznymi w szerokim tego słowa znaczeniu. Położenie terenu predestynuje go do zagospodarowania na cele usług społecznych US, rozumianych również jako usługi rekreacji i/lub sportu oraz niezbędnej infrastruktury technicznej wchodzącej w skład zadań własnych gminy.

Niniejsza zmiana Studium nie wpłynie na zmianę przedstawionych w części I rozdział 8 wyników analiz i wniosków.
Powierzchnia terenu objętego zmianą Studium wynosi 0,4102 ha. Przeznaczenie określone w tej zmianie nie wpłynie na bilans terenów. Przeznaczenie nie jest związane z planowaniem nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, ani działalności gospodarczej. Planuje się przeznaczenie terenu na cele publiczne – społeczne.

Rozwój gminy w ww. zakresie uwarunkowany jest istniejącym zagospodarowaniem, warunkami przyrodniczymi oraz możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

Teren objęty zmianą Studium znajduje się w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Komorowo. Zasadnym jest zatem przeznaczenie terenu, oznaczonego jako teren zmiany Studium nr 22, na cele określone w niniejszej zmianie Studium, szczególnie z uwagi na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i wynikające stąd potrzeby w zakresie usług rekreacji, miejsc spotkań mieszkańców i innych usług społecznych.

Planowane przeznaczenie terenu nie wpłynie na demografię gminy.

W związku z planowanym przeznaczeniem terenu, nie przewiduje się powstania nowych miejsc pracy.

Obszar zmiany Studium posiada dostęp do dróg należących do Gminy Wolsztyn oraz dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą Studium przewiduje się finansowanie przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także innych form planowanego zagospodarowania terenu, w tym infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

8. Stan prawny gruntów.
Działka objęta zmianą Studium stanowi własność Skarbu Państwa.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
Teren objęty niniejszą zmianą Studium znajduje się w całości w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska". Na terenie objętym zmianą Studium nie ma innych obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża surowców", zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne".
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.
Teren nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawa – Berlin o reżimie wysokiej ochrony (OWO).
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
Teren objęty zmianą Studium nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nim urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Warszawie (PGNiG S.A.), Oddział w Zielonej Górze. Nie planuje się też działalności związanej z poszukiwaniem i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz realizacji nowych inwestycji na przedmiotowym terenie.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
Teren objęty jest koncesją PGNiG S.A. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Wolsztyn – Nowy Tomyśl" nr 26/96/p z dnia 23 maja 1996 r., ważną do 23 maja 2020 r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.

Na terenie nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
Na terenie objętym zmianą Studium nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.
Przez przedmiotowy teren nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na analizowanym obszarze.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.
Gospodarka odpadami odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
Na terenie objętym zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Teren objęty zmianą Studium znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (i wynosi raz na 10 lat, p=10%) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (i wynosi raz na 100 lat, p=1%). Nie leży również na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (i wynosi raz na 500 lat, p=0,2%), ani na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
W związku z powyższym nie określa się wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych obrębu Komorowo.
Teren objęty zmianą Studium, dotychczas przeznaczony był na cele terenów zielonych. Zmiana Studium wprowadza następujące przeznaczenie terenu: teren usług społecznych US. Granice terenu objętego zmianą Studium wskazuje rysunek Studium – zmiana oznaczona numerem 22.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.
W zmianie Studium wskazano teren usług społecznych US.
Na terenie objętym zmianą wprowadza się:
1) możliwość:
   - lokalizowania jednego budynku sanitariatów o powierzchni zabudowy do 30 m^2, wiat związanych z wypoczynkiem, kulturą i rekreacją, placów zabaw, siłowni zewnętrznych, skwerów i zieleńców;
   - budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) konieczność:
   - uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych,
   - uwzględnienia odległości od drogi wojewódzkiej nr 305,
   - zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:
- minimalny teren biologicznie czynny – 30% powierzchni terenu,

- powierzchnia zabudowy – do 20% powierzchni terenu.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
Należy wprowadzać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i odstawianie, do punktów składowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Nie przewiduje się, aby planowane zagospodarowanie terenu objętego zmianą Studium wpływało na stan higieny atmosfery.
Na omawianym terenie nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.
Planowany rodzaj zagospodarowania, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające ustanowienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
W związku z zagospodarowaniem terenu objętego zmianą Studium, nastąpi rozbudowa części istniejącej infrastruktury.
Infrastruktura drogowa. Należy zapewnić bezpieczną obsługę komunikacyjną z przyległej drogi, należącej do Gminy Wolsztyn.
Elektroenergetyka. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu zapotrzebowania mocy.
Sieć wodociągowa. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę.
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej.
Sieć kanalizacji deszczowej. Nie przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nastąpi zgodnie z przepisami odrębnymi.
Sieć gazowa. Nie przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej.
Telekomunikacja. Nie przewiduje się rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenu objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
Na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się sytuowanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary

wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Nie przewiduje się opracowania miejscowego planu dla terenu objętego zmianą Studium. Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazano terenów o przeznaczeniu rolniczym i leśnym, ani obszarów przeznaczonych do zalesienia.
Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszarów osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.).
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.

Zmianą Studium objęto obszar w miejscowości Komorowo, obejmujący działkę o numerze ewidencyjnym 149/4, oznaczony jako „zmiana Studium nr 22". Powierzchnia obszaru objętego niniejszą zmianą wynosi 0,4102 ha.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka objęta zmianą Studium stanowi łąki trwałe ŁV.

Wskazanie przedmiotowego obszaru na cele terenu usług społecznych US, wiąże się z zapotrzebowaniem na tworzenie przestrzeni publicznych, a także z potrzebą tworzenia nowych terenów przeznaczonych na cele społeczne o różnych formach i sposobach zagospodarowania.

Powyższe przeznaczenie terenu podyktowane jest następującymi przesłankami:

- w Komorowie brakuje terenów stanowiących zaplecze rekreacyjne dla jego mieszkańców, a także przestrzeni nawiązywania kontaktów społecznych między mieszkańcami,
- przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogę należącą do Gminy Wolsztyn,
- nie zachodzi konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,
- teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 23
wprowadzona Uchwałą Nr XXIII/256/2020 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 września 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Powodowie

Przedmiot i podstawa opracowania.

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r., z późn. zm., zwana dalej zmianą Studium, obejmująca teren w Powodowie. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr VII/69/2019 z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Powodowie.

Niniejsza zmiana Studium obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 197/3, 197/4 i 199/6 w Powodowie i oznaczona jest jako „zmiana Studium nr 23".

Podstawę prawną zmiany Studium, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania.

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
Teren objęty zmianą Studium dotychczas określony był jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej. Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działki objęte zmianą Studium stanowią: działka o numerze ewidencyjnym 197/3 – tereny przemysłowe Ba, a działki o numerach ewidencyjnych 197/4 i 199/6 – grunty orne RIVb, RV i RVI. Łączna powierzchnia obszaru objętego niniejszą zmianą wynosi 16,42 ha.
Działki o numerach ewidencyjnych 197/4 i 199/6 nie są zabudowane, natomiast na działce o numerze ewidencyjnym 197/3 znajduje się budynkowa stacja transformatorowa. W najbliższym sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium znajdują się pola uprawne, zabudowa mieszkaniowa, zabudowa siedliskowa oraz tereny rolniczej działalności gospodarczej.
Teren objęty zmianą Studium jest położony przy drodze publicznej – drodze wojewódzkiej nr 315 Wolsztyn – Konotop – Nowa Sól oraz przy drodze należącej do Gminy Wolsztyn, a więc istnieje możliwość obsługi komunikacyjnej terenu z dróg zewnętrznego systemu komunikacyjnego. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.
Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi zastrzeżeń. Na omawianym terenie znajdują się pola uprawne oraz stacja transformatorowa budynkowa. Od stron północnej i północno-wschodniej omawiany obszar graniczy z drogą należącą do

Gminy Wolsztyn, od strony zachodniej – z polami uprawnymi. Południową i zachodnio-południową granicę wyznacza droga wojewódzka nr 315 Wolsztyn – Konotop – Nowa Sól.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.

Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze".

Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim Raport wojewódzki za rok 2018", WIOŚ, Poznań kwiecień 2019 r., opracowanej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
zdrowie ludzi											
NO_2	*SO_2*	*CO*	*C_6H_6*	*pyłPM2,5*	*pyłPM10*	*BaP*	*As*	*Cd*	*Ni*	*Pb*	*O_3*
A	*A*	*A*	*A*	*C*	*C*	*C*	*A*	*A*	*A*	*A*	*A*
ochrona roślin											
NO_x				*SO_2*				*O_3*			
A				*A*				*A*			

klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych
klasa B – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji
klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe

Położenie obszaru objętego zmianą Studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód.

Jednolite części wód podziemnych	
kod europejski	PLGW600059
cel środowiskowy	stan chemiczny: dobry stan chemiczny
	stan ilościowy: dobry stan ilościowy
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring: monitorowana
	stan chemiczny: dobry
	stan ilościowy: dobry
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: niezagrożona
rok i źródło informacji dla danych tabelach: 2017 r. – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu (mapy jednolitych części wód), Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu	

Zgodnie z *Oceną jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu operacyjnego stanu chemicznego wód podziemnych w roku 2017 r./wg badań PIG/, (WIOŚ, Poznań 2018 r.)* wynika, że jakość wód podziemnych (wód wgłębnych i wód gruntowych) w punktach pomiarowych zlokalizowanych w miejscowości Grodzisk Wielkopolski (gmina Grodzisk Wielkopolski, powiat grodziski), przedstawia się następująco: wody zadowalającej jakości (klasa III) i wody niezadowalającej jakości (klasa IV).

Jednolite części wód powierzchniowych – rzeki	
nazwa	Dojca
kod	RW600017187829
typ	potok nizinny piaszczysty na utworach staroglacjanych
ostateczny status hydromorfologiczny z uzasadnieniem	silnie zmieniona część wód (SZCW)
cel środowiskowy	stan/potencjał ekologiczny: dobry potencjał ekologiczny
	stan chemiczny: dobry stan chemiczny
	monitoring: monitorowana
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	aktualny stan JCWP: zły
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: zagrożona
klasa elementów biologicznych: 2 klasa elementów hydromorfologicznych: 2 klasa elementów fizykochemicznych: 2 stan/potencjał ekologiczny: 3 – umiarkowany potencjał ekologiczny	
rok i źródło informacji dla danych tabelach: 2017 r. – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu (mapy jednolitych części wód), Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu; „Ocena stanu jednolitych części rzek i zbiorników zaporowych w roku 2017-2018” (GIOŚ, 2019 r.)	

Zgodnie z „Oceną stanu jednolitych części wód za rok 2017” (WIOŚ Poznań 2018 r.) aktualny stan JCWP Dojca w punkcie pomiarowo kontrolnym Dojca-Ruchocki Młyn, przedstawia się następująco: ostateczny status hydromorfologiczny – silnie zmieniony stan wód, ocena stanu – zły stan wód, monitoring – monitorowana.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe”.
Teren zmiany Studium jest objęty strefą „W” ochrony archeologicznej, w tym zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Powodowo st. 21 AZP 58-19/86.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.
Teren objęty zmianą Studium nie jest zamieszkały, a zatem nie rozpatruje się go w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.
Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym terenu objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców”

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7. Ewentualne zagrożenia na terenie objętym zmianą Studium nie występują.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania

przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania), w rozdziale 8.

Właścicielami działek objętych zmianą Studium są osoby fizyczne. Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek osób fizycznych. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie, ponieważ jest zgodny z potrzebami rozwoju gminy. W gminie Wolsztyn wyłania się bieżąca potrzeba tworzenia m. in. terenów związanych z działalnością gospodarczą. Koniecznym jest poszerzenie zakresu możliwości lokalizowania inwestycji na nowych terenach – innych niż obecnie Studium przewiduje, oraz określenie dla nich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Położenie terenu predestynuje go do zagospodarowania na cele działalności gospodarczej – terenu zabudowy przemysłowej i usługowej P/U.

Niniejsza zmiana Studium wpłynie na zmianę przedstawionych w części I rozdział 8 wyników analiz i wniosków.
Powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę przemysłową i usługową P/U wynosi 16,42 ha. Powierzchnia ta wpłynie na bilans terenów związanych z działalnością gospodarczą na terenie gminy Wolsztyn, ponieważ są to nowe tereny, które będą powiększały bilans terenów zabudowy przemysłowej oraz zabudowy usługowej. Nie są to zatem tereny objęte uprzednio bilansem w zakresie terenów zabudowy przemysłowej i usługowej – poprzednio przedmiotowy teren przeznaczony był na cele: terenów rolnych i pastwisk R, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej oraz zieleni izolacyjnej ZI.
Zmiana Studium wpłynie również na bilans terenów związanych z zabudową mieszkaniową – z uwagi na to, że poprzednio część przedmiotowego terenu przeznaczona była na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej (część działki o numerze ewidencyjnym 197/4).

Obliczenie szacunkowej powierzchni użytkowej (wyrażonej w m^2 pu) dla terenu P/U, objętego niniejszą zmianą Studium.

Powierzchnia terenu P/U wynosi 16,42 ha. Parametr dotyczący powierzchni zabudowy, określony w Studium:– do 70% powierzchni działki budowlanej. Do obliczeń powierzchni użytkowej przyjęto: powierzchnię zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej i powstanie budynków o 1 kondygnacji nadziemnej.
Zatem szacunkowa powierzchnia użytkowa na terenie P/U będzie wynosić: 57 470 m^2 pu.

W rozdziale 8 „*Analizy uzupełniające do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn*, punkt 7 „*Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę*”, część D „*Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w porównaniu do sumy powierzchni użytkowej zabudowy*”, wskazano m. in. całkowitą chłonność terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą, która wynosi około 294463 m^2 powierzchni użytkowej, natomiast zapotrzebowanie na tego rodzaju zabudowę może wynieść około 769000 m^2 powierzchni użytkowej.
Obecnie, całkowita chłonność terenów przeznaczonych na cele działalności gospodarczej w całej gminie Wolsztyn, wskazana w Bilansie, uwzględniając szacunkową powierzchnię użytkową wyznaczoną w poprzednich zmianach Studium wynosi – wynosi 589 677 m^2 pu.
W związku z niniejszą zmianą nr 23 Studium, nastąpi zwiększenie, określonej w bilansie, całkowitej chłonność terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą o około 57 470 m^2 pu.

589 677 m^2 pu + 57 470 m^2 pu = **647 147 m^2 pu**

Stwierdza się zatem, że niniejsza zmiana Studium nie spowoduje przekroczenia zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej, wyrażonego w szacunkowej powierzchni użytkowej (m^2 pu).

Zmiana studium 23 Studium spowoduje również zmiany w bilansie dotyczącym terenów mieszkaniowych, z uwagi na ich zmianę przeznaczenia z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej na tereny zabudowy przemysłowej i usługowej P/U.
Dotyczy to działki nr ewid. 197/3 o powierzchni 0,0030 ha oraz części działki nr ewid. 197/4 o powierzchni około 13 ha. Działki te w poprzednio obowiązującej zmianie Studium były przeznaczone na cele terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej.
Powierzchnia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej wynosiła około 13 ha. Do poniższych obliczeń powierzchni użytkowej przyjęto: powierzchnię zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej i powstanie budynków mieszkalnych o 2 kondygnacjach nadziemnych.
Przyjęto zatem, że szacunkowa powierzchnia użytkowa na terenach mieszkaniowych wynosiła: 40 950 m^2 pu.

W rozdziale 8 „*Analizy uzupełniające do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn*, punkt 7 „*Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę*”, część D „*Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w porównaniu do sumy powierzchni użytkowej zabudowy*”, wskazano m. in. całkowitą chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, która wynosi około 156520 m^2 powierzchni użytkowej, natomiast zapotrzebowanie na tego rodzaju zabudowę może wynieść około 251976 m^2 powierzchni użytkowej.

Obecnie, całkowita chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w całej gminie Wolsztyn, wskazana w Bilansie, uwzględniając szacunkową powierzchnię użytkową wyznaczoną w poprzednich zmianach Studium wynosi – wynosi 310 307 m^2 pu.

W związku z niniejszą zmianą nr 23 Studium, nastąpi zmniejszenie, określonej w bilansie, całkowitej chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową o około 40 950 m^2 pu.

310 307 m^2 pu – 40 950 m^2 pu = **269 357 m^2 pu**

Stwierdza się zatem, że niniejsza zmiana Studium, zmniejszy całkowitą chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jednak nadal zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej, wyrażonego w szacunkowej powierzchni użytkowej (m^2 pu) będzie przekroczone.
Rozwój gminy w ww. zakresie uwarunkowany jest istniejącym zagospodarowaniem, warunkami przyrodniczymi oraz możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.
W gminie Wolsztyn istnieje potrzeba i konieczność rozwoju terenów związanych z działalnością gospodarczą również ze względu na potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy. W zależności od rodzaju lokalizowanego przedsięwzięcia, w bilansie miejsc pracy może nastąpić ich wzrost o 20 do 100 miejsc.
Ze względu na położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 315, zasadnym jest przeznaczenie terenu na ww. cele. Nie do pominięcia w niniejszej analizie jest również fakt, iż teren objęty zmianą Studium jest położony w stosunkowo niewielkiej odległości od granic Wolsztyna (niecały kilometr) wykazującego w bilansie terenów niedobór terenów inwestycyjnych.
Planowane przeznaczenie terenu nie wpłynie na demografię gminy.
Obszar zmiany Studium posiada dostęp do dróg, możliwa jest także rozbudowa sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą Studium nie przewiduje się finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

8. Stan prawny gruntów.
Działki objęte zmianą Studium stanowią własność osób fizycznych.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
Na terenie objętym zmianą Studium nie ma obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Teren objęty zmianą Studium nie leży w granicach terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, występujące na terenie miasta i gminy Wolsztyn, zostały przedstawione w części I w rozdziale 3.9.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
Występowanie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Wolsztyn, zostało przedstawione w części I w rozdziale 3.10 „Złoża surowców", zasobów wód podziemnych w części I, w rozdziale 3.4. „Wody powierzchniowe i podziemne".
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin objętych prawem własności nieruchomości gruntowej oraz własności górniczej, będących w kompetencji Marszałka Województwa Wielkopolskiego.
Teren nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawa – Berlin o reżimie wysokiej ochrony (OWO).
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
Teren objęty zmianą Studium nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nich urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Warszawie (PGNiG S.A.), Oddział w Zielonej Górze. Nie planuje się też działalności związanej z poszukiwaniem i rozpoznawaniem złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz realizacji nowych inwestycji na przedmiotowym terenie.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
Teren objęty jest koncesją PGNiG S.A. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin – Wolsztyn" nr 24/95/Ł z dnia 12 października 2016 r., ważną do 12 października 2046 r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.
Na terenie nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
Na terenie objętym zmianą Studium nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.

Przez przedmiotowy teren nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na analizowanym obszarze.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.
Gospodarka odpadami odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
Na terenie objętym zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Teren objęty zmianą Studium znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (i wynosi raz na 10 lat, p=10%) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (i wynosi raz na 100 lat, p=1%). Nie leży również na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (i wynosi raz na 500 lat, p=0,2%), ani na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
W związku z powyższym nie określa się wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych sołectwa Powodowo.
Teren objęty zmianą Studium, dotychczas przeznaczony był na cele terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej. Zmiana Studium wprowadza następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy przemysłowej i usługowej P/U. Granice terenu objętego zmianą Studium wskazuje rysunek Studium – zmiana oznaczona numerem 23.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.
W zmianie Studium wskazano teren zabudowy przemysłowej i usługowej P/U.
Na terenie objętym zmianą wprowadza się:
1) możliwość:
   - lokalizowania budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz budynków usługowych i handlowych,
   - lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
   - budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) konieczność:
   - zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi,
   - uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych,
   - zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030);

3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć powodujących występowanie uciążliwości zapachowych, w szczególności instalacji do chowu lub hodowli zwierząt oraz związanych z gospodarowaniem odpadami.

W lokalizowanych przedsięwzięciach eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:
1) powierzchnię zabudowy – do 70% powierzchni działki budowlanej,
2) minimalny teren biologicznie czynny – 15% powierzchni działki budowlanej.

Na obszarze objętym zmianą nr 23 Studium nie przewiduje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, oraz stwarzających zagrożenie dla lokalnych ekosystemów, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
Należy przestrzegać zasady równoległej realizacji obiektów budowlanych i sieci sanitarnej, a także wprowadzać właściwe zasady gospodarki odpadami.
Do ogrzewania budynków i uzyskiwania ciepła technologicznego należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji oraz budowy i rozbudowy gminnych systemów ciepłowniczych.
W przypadku planowanego zagospodarowania terenu, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany.
Nie przewiduje się, aby planowane zagospodarowanie terenu objętego zmianą Studium w sposób znaczący wpływało na stan higieny atmosfery.
Na omawianym terenie nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.
Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Teren zmiany Studium jest objęty strefą „W” ochrony archeologicznej, w tym zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Powodowo st. 21 AZP 58-19/86.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
W związku z zagospodarowaniem terenu objętego zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.
Infrastruktura drogowa. Należy zapewnić wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030). Działki należy skomunikować poprzez planowane drogi wewnętrzne z ich włączeniem do istniejących dróg, znajdujących się poza obszarem objętym zmianą Studium.

Sposób włączenia, parametry i rodzaj nawierzchni planowanych dróg określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowy obszar należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi.
Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.

Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym terenu objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
Teren objęty zmianą Studium, nie należy do obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Planuje się opracowanie miejscowego planu dla terenu objętego zmianą Studium. Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
Na terenie objętym zmianą Studium występują grunty orne o łącznej powierzchni 16,4169 ha. Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazano terenów o przeznaczeniu rolniczym, ani obszarów przeznaczonych do zalesienia.
Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, opublikowanymi na Hydroportalu Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej (http://mapy.isok.gov.pl), teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t. j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.

Zmianą Studium objęto obszar w miejscowości Powodowo, obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 197/3, 197/4 i 199/6, oznaczony jako „zmiana nr 23 Studium". Łączna powierzchnia obszaru objętego niniejszą zmianą wynosi 16,42 ha.

Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działki objęte zmianą Studium stanowią: działka o numerze ewidencyjnym 197/3 – tereny przemysłowe Ba, a działki o numerach ewidencyjnych 197/4 i 199/6 – grunty orne RIVb, RV i RVI. W trakcie procedury sporządzania miejscowego planu dla przedmiotowego terenu nie zachodzi zatem konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Wskazanie przedmiotowego obszaru na cele terenu zabudowy przemysłowej i usługowej P/U, wiąże się z potrzebą tworzenia nowych terenów na cele działalności gospodarczej (zabudowa przemysłowa, usługowa i handlowa).

Powyższe przeznaczenie terenu podyktowane jest następującymi przesłankami:

- przedmiotowy teren posiada dostęp do dróg: drogi, która należy do gminy Wolsztyn, a poprzez tę drogę do drogi publicznej – wojewódzkiej nr 315,
- przeznaczenie terenu wpłynie na powstanie nowych miejsc pracy,
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,
- teren objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 24a i 24b
wprowadzona Uchwałą Nr XXXV/424/2020 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27.10.2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Karpicku i w Wolsztynie

Przedmiot i podstawa opracowania.

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r., z późn. zm., zwana dalej zmianą Studium, obejmująca tereny w Karpicku i w Wolsztynie. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr XVIII/205/2020 z dnia 2 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Karpicku i w Wolsztynie.

Niniejsza zmiana Studium obejmuje tereny w Karpicku i w Wolsztynie – oznaczone jako „zmiana nr 24a Studium" oraz tereny w Karpicku – oznaczone jako „zmiana nr 24b Studium".

Podstawę prawną zmiany Studium stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania.

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Obszar „zmiany nr 24a Studium".
Obszary objęte zmianą Studium określone były dotychczas jako istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej, projektowane tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej U/MN, tereny rolniczej działalności gospodarczej związanej z wyspecjalizowaną produkcją roślinną RO, tereny zieleni izolacyjnej ZI oraz tereny łąk i pastwisk. Powierzchnia obszaru wynosi około 50 ha. Obszar ten w przeważającej większości jest niezabudowany i stanowi grunty rolne. Jedynie w północnej i południowej części obszaru znajdują się niewielkie enklawy zabudowy. Jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (północna część) i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (część południowa).
W najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajdują się pola uprawne, rodzinne ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz tereny działalności gospodarczej. Na obszarze objętym zmianą Studium znajduje się enklawa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Teren objęty zmianą Studium jest położony przy drodze publicznej – drodze krajowej nr 32 granica państwa – Gubinek – Połupin – Zielona Góra – Sulechów – Wolsztyn – Stęszew oraz przy drogach, które należą do gminy. Istnieje zatem możliwość obsługi komunikacyjnej terenu z dróg zewnętrznego systemu komunikacyjnego.
Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

Obszar „zmiany nr 24b Studium”.
Obszary objęte zmianą Studium określone były dotychczas jako istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej, projektowane tereny zabudowy przemysłowej oraz lasy – Powierzchnia obszaru wynosi około 30 ha. Obszar ten w przeważającej większości jest niezabudowany i stanowi grunty rolne i lasy. W północno-zachodniej i południowej części obszaru znajduje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
W najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajdują się pola uprawne, rodzinne ogrody działkowe, lasy, zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz tereny działalności gospodarczej.
Teren objęty zmianą Studium jest położony przy drogach publicznych gminnych – drodze nr 569020P Barłożnia Gościeszyńska – Nowe Tłoki – Karpicko i 569021P Karpicko – granica gminy – (Głodno) oraz przy drogach, które należą do gminy, a więc istnieje możliwość obsługi komunikacyjnej terenu z dróg zewnętrznego systemu komunikacyjnego.
Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.
Stan ładu przestrzennego obszarów objętych opracowaniem nie budzi zastrzeżeń.

Obszar „zmiany nr 24a Studium”.
Obszar w przeważającej większości jest niezabudowany i stanowi grunty rolne. W północnej i południowej części obszaru znajdują się niewielkie enklawy zabudowy. W części północnej obszaru jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, a w części południowej – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Obszar jest położony przy drodze publicznej – drodze krajowej nr 32 oraz przy drogach, które należą do gminy.

Obszar „zmiany nr 24b Studium”.
Obszar w przeważającej większości jest niezabudowany i stanowi grunty rolne i lasy. W północno-zachodniej i południowej części obszaru znajduje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obszar jest położony przy drogach publicznych gminnych – drodze nr 569020P i 569021P oraz przy drogach, które należą do gminy.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.
Stan środowiska omawianych obszarów jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze”.

Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim. Raport wojewódzki za rok 2020”, GIOŚ, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Poznaniu, Poznań kwiecień 2021 r., opracowanej przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

Ocena ze względu na ochronę zdrowia ludzi											
symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
SO_2	NO_2	C_6H_6	CO	O_3	PM10	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	PM2,5
A	A	A	A	A[1]	A	A	A	A	A	C	C1[1]

Ocena ze względu na ochronę roślin		
symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji		
SO_2	NO_x	O_3
A	A	A

klasa A – poziom stężeń zanieczyszczenia nie przekraczający poziomu docelowego
klasa C – poziom stężeń zanieczyszczenia powyżej poziomu docelowego

Położenie obszarów objętych zmianą Studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód. Obszary objęte zmianą Studium położone są w zasięgu jednolitych części wód podziemnych PLGW600059.
Zgodnie z wynikami badań jakości wód podziemnych w punktach monitoringu diagnostycznego wg danych z 2019 r., wynika, że jakość wód podziemnych w punkcie pomiarowym zlokalizowanym najbliżej omawianego obszaru (punkt pomiarowy nr 1791 – Wroniawy, Gmina Wolsztyn, powiat wolsztyński), przedstawia się następująco: wody niezadowalającej jakości (klasa IV); ocena stanu jednolitych części wód – stan dobry.
Zgodnie z *mapą stanu jednolitych części wód podziemnych JCWPd (2019 r.)*, stan wód podziemnych JCWPd nr 59: chemiczny i ilościowy – określono jako dobry.

Obszary objęte zmianą Studium położone są w zasięgu jednolitych części wód powierzchniowych – rzeki Dojca RW600017187829. Jest to potok nizinny piaszczysty na utworach staroglacjanych i stanowi silnie zmienioną część wód (SZCW).

Zgodnie z *„Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu – tabela” i „Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 metodą przeniesienia – tabela” (GIOŚ, 2019 r.)*:

klasa elementów biologicznych	2
klasa elementów fizykochemicznych	>2
stan/potencjał ekologiczny	umiarkowany potencjał ekologiczny
klasyfikacja stanu chemicznego	poniżej dobrego
ocena stanu wód	zły stan wód

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, rozdziale 4. „Środowisko kulturowe”.
Na terenie „zmiany nr 24a Studium” znajdują się stanowiska archeologiczne o numerach ewidencyjnych AZP 58-20/26, 28, 29, 31.
Na terenie „zmiany nr 24b Studium” znajduje się strefa ochrony archeologicznej stanowisk ewidencyjnych AZP 58-20/39, 40.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.
Obecnie na obszarach objętych niniejszą zmianą Studium zabudowa mieszkaniowa nie jest intensywna. Na terenie objętym „zmianą nr 24a Studium” znajdują się niewielkie enklawy zabudowy – jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa oraz mieszkaniowa

wielorodzinna. Na terenie objętym „zmianą nr 24b Studium" zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna również występuje nielicznie. Zaopatrzenie w usługi, w tym w usługi zdrowia koncentruje się w granicach miasta Wolsztyna. Obszar „zmiany nr 24a Studium" położony jest bezpośrednio przy północnej granicy miasta, natomiast w przypadku obszaru „zmiany nr 24b Studium" odległość od granic miasta wynosi około 1 km. Dostęp do centrum Wolsztyna umożliwia sieć dróg publicznych.
Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym obszarów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców".

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7. Ewentualne zagrożenia na obszarach objętych zmianą Studium nie występują.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania), w rozdziale 8.

Właścicielami działek objętych zmianą Studium są osoby fizyczne, osoby prawne, Gmina Wolsztyn i Skarb Państwa. Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek Burmistrza Wolsztyna. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie, ponieważ jest zgodny z potrzebami rozwoju gminy. W gminie Wolsztyn wyłania się bieżąca potrzeba tworzenia m. in. nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej. Koniecznym jest poszerzenie zakresu możliwości lokalizowania inwestycji mieszkaniowo-usługowych na nowych terenach – innych niż obecnie Studium przewiduje, oraz określenie dla nich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów. Położenie obszarów objętych zmianą Studium predestynuje je do zagospodarowania na cele mieszkaniowo-usługowe.

Niniejsza zmiana Studium wpłynie na zmianę przedstawionych w części I rozdział 8 wyników analiz i wniosków.
Obecnie:
- całkowita chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w całej gminie Wolsztyn, wskazana w Bilansie, uwzględniając szacunkową powierzchnię użytkową wyznaczoną w poprzednich zmianach Studium wynosi – wynosi 269 357 m^2 pu,
- całkowita chłonność terenów przeznaczonych na cele działalności gospodarczej w całej gminie Wolsztyn, wskazana w Bilansie, uwzględniając szacunkową powierzchnię użytkową wyznaczoną w poprzednich zmianach Studium wynosi – wynosi 647 147 m^2 pu.

W rozdziale 8 „*Analizy uzupełniające do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn*, punkt 7 „*Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę*", część D „*Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w porównaniu do sumy powierzchni użytkowej zabudowy*", wskazano m. in. zapotrzebowanie na:
- tereny zabudowy mieszkaniowej, które może wynieść około 251976 m^2 powierzchni użytkowej,
- tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą, które może wynieść około 769000 m^2 powierzchni użytkowej.

1. Obliczenie szacunkowej powierzchni użytkowej (wyrażonej w m^2 pu) dla terenów MN/MW/U – obszar „zmiany nr 24a Studium".

Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz usługową MN/MW/U wynosi około 50 ha. Z uwagi na poprzednie przeznaczenie terenów, ich część była objęta bilansem w zakresie dotyczącym zabudowy mieszkaniowej. Na zmiany w bilansie wpłynie zmiana przeznaczenia terenów rolniczej działalności gospodarczej związanej z wyspecjalizowaną produkcją roślinną RO, terenów zieleni izolacyjnej ZI oraz terenów łąk i pastwisk – na cele terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej MN/MW/U – powierzchnia zmiany wynosi około 11 ha.
Parametr dotyczący powierzchni zabudowy, określony w Studium wynosi do 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 15% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Do poniższych obliczeń szacunkowej powierzchni użytkowej przyjęto powierzchnię zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej i powstanie budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych.
Zatem szacunkowa powierzchnia użytkowa na terenie MN/MW/U będzie wynosić: 33 000 m^2 pu.

269 357 m^2 pu + 33 000 m^2 pu = 302 357 m^2 pu

2. Obliczenie szacunkowej powierzchni użytkowej (wyrażonej w m^2 pu) dla terenów MN/U – obszar „zmiany nr 24b Studium”.

Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową MN/U wynosi około 30 ha. Z uwagi na poprzednie przeznaczenie terenów, ich przeważająca część była objęta bilansem w zakresie dotyczącym zabudowy mieszkaniowej i/lub działalności gospodarczej. Na zmiany w bilansie wpłynie zmiana przeznaczenia projektowanych terenów zabudowy przemysłowej (około 2,6 ha) – na cele terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej MN/U; jednocześnie zmiana ta wpłynie również na bilans terenów działalności gospodarczej. Część terenu objętego „zmianą nr 24b Studium” była przeznaczona na cele lasów (około 1,8 ha). Do celów niniejszych obliczeń, mimo, że w zmianie Studium lasy te będą oznaczone jako tereny MN/U, przyjęto, że pozostaną w obecnym przeznaczeniu, a zatem w tym zakresie zmiany w bilansie nie nastąpią.

Zmiana w bilansie terenów zabudowy mieszkaniowej.
Parametr dotyczący powierzchni zabudowy, określony w Studium wynosi do 25% powierzchni działki budowlanej. Do poniższych obliczeń szacunkowej powierzchni użytkowej przyjęto powierzchnię zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej i powstanie budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych.
Zatem szacunkowa powierzchnia użytkowa na terenie MN/U będzie wynosić: 7 800 m^2 pu.

302 357 m^2 pu + 7 800 m^2 pu = 310 157 m^2 pu

Zmiana w bilansie terenów działalności gospodarczej.
Do poniższych obliczeń szacunkowej powierzchni użytkowej przyjęto powierzchnię zabudowy 70% powierzchni działki budowlanej i powstanie budynków o 1 kondygnacji nadziemnej.
Zatem szacunkowa powierzchnia użytkowa na projektowanym terenie zabudowy przemysłowej (około 2,6 ha) będzie wynosić: 18 200 m^2 pu.

647 147 m^2 pu -18 200 m^2 pu = 628 947 m^2 pu

Podsumowanie szacunkowej powierzchni użytkowej:
- w zakresie dotyczącym terenów zabudowy mieszkaniowej: **310 157 m^2 pu**,
- w zakresie dotyczącym terenów działalności gospodarczej: **628 947 m^2 pu**.

Stwierdza się zatem, że niniejsza zmiana Studium:
- zwiększy całkowitą chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej, wyrażone w szacunkowej powierzchni użytkowej (m^2 pu) będzie przekroczone,
- nie spowoduje przekroczenia zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej, wyrażonego w szacunkowej powierzchni użytkowej (m^2 pu).

Rozwój gminy w ww. zakresie uwarunkowany jest istniejącym zagospodarowaniem, warunkami przyrodniczymi oraz możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.
W gminie Wolsztyn istnieje potrzeba i konieczność rozwoju terenów związanych z zabudową mieszkaniowo-usługową, również ze względu na potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy.
Na obecnym etapie trudno jednak oszacować zmiany w bilansie w zakresie miejsc pracy. W zależności od rodzaju lokalizowanych usług przyjęto, że może nastąpić ich wzrost o 10 do 200 miejsc.

Ze względu na położenie obszarów objętych zmianą Studium w rejonie dróg publicznych oraz dróg należących do gminy, stan infrastruktury technicznej i możliwości rozwoju poszczególnych systemów infrastruktury technicznej, zasadnym jest przeznaczenie przedmiotowych obszarów na ww. cele. Nie do pominięcia w niniejszej analizie jest również fakt, iż obszary objęte zmianą Studium są położone w bezpośrednim sąsiedztwie („zmiana nr 24a Studium") oraz stosunkowo niewielkiej odległości („zmiana nr 24b Studium") od granic miasta Wolsztyna, wykazującego niedobór terenów związanych z zabudową mieszkaniową, w szczególności wielorodzinną.

Planowane przeznaczenie terenów może wpłynąć na demografię gminy.

Obszary objęte zmianą Studium posiadają dostęp do dróg, możliwa jest także rozbudowa sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą Studium przewiduje się finansowanie przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

8. Stan prawny gruntów.
Działki objęte zmianą Studium stanowią własność osób fizycznych, osób prawnych, Gminy Wolsztyn i Skarbu Państwa.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie ma obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Obszary objęte zmianą Studium nie leżą w granicach terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin objętych prawem własności nieruchomości gruntowej oraz własności górniczej, będących w kompetencji Marszałka Województwa Wielkopolskiego.
Obszary nie znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawa – Berlin o reżimie wysokiej ochrony (OWO).
Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
Obszary objęte zmianą Studium nie leżą na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nich urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Warszawie (PGNiG S.A.), Oddziału w Zielonej Górze.
Nie prowadzi się działalności poszukiwawczo-rozpoznawczej oraz nie planuje się realizacji zadań inwestycyjnych związanych z zagospodarowaniem złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna” – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.
Na obszarach objętych zmianą Studium:
- nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.,
- nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze,
- nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia i nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.
Gospodarka odpadami odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Obszary objęte zmianą Studium znajdują się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (i wynosi raz na 10 lat, p=10%) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (i wynosi raz na 100 lat, p=1%). Nie leżą również na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (i wynosi raz na 500 lat, p=0,2%), ani na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
W związku z powyższym nie określa się wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych sołectwa Karpicko i miasta Wolsztyn.
Obszary objęte zmianą Studium, dotychczas przeznaczone były na: istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej, projektowane tereny zabudowy przemysłowej, lasy oraz projektowane tereny zabudowy usługowej U, tereny zabudowy usługowo- mieszkaniowej U/MN, tereny rolniczej działalności gospodarczej związanej z wyspecjalizowaną produkcją roślinną RO oraz tereny łąk i pastwisk.

Zmiana Studium wprowadza następujące przeznaczenie:
- dla obszaru „zmiany nr 24a Studium”: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej MN/MW/U,
- dla obszaru „zmiany nr 24b Studium”: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej MN/U.
Granice obszarów objętych zmianą Studium wskazuje rysunek Studium – zmiany oznaczono numerem 24a i 24b.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.
W zmianie Studium wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej MN/MW/U – zmiana nr 24a i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej MN/U – zmiana nr 24b.

Na terenie objętym „zmianą nr 24a Studium” wprowadza się:
1) możliwość:
- lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych i handlowych,
- budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- wprowadzania terenów zieleni urządzonej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej lub pozostawienie naturalnych obszarów zieleni łąkowej;

2) konieczność:
- zachowania, w przypadku sytuowania terenów mieszkaniowych (jednorodzinnych i wielorodzinnych) lub mieszkaniowo-usługowych – dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu,
- uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu,
- zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Obiekty budowlane należy lokalizować w odległości min. 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 32.

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:
1) powierzchnię zabudowy – do 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 15% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
2) minimalny teren biologicznie czynny – 50% powierzchni działki budowlanej w zabudowie jednorodzinnej oraz 30% powierzchni działki budowlanej w zabudowie wielorodzinnej.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej MN/MW/U można lokalizować budynki i lokale użytkowe na cele nieuciążliwych usług podstawowych, których zakres i lokalizację określi miejscowy plan.

Na terenie objętym „zmianą nr 24b Studium” wprowadza się:
1) możliwość:
- lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych i handlowych,
- budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) konieczność:
- zachowania w przypadku sytuowania terenów mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych – dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu,
- uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu,
- zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:
1) powierzchnię zabudowy – do 25% powierzchni działki budowlanej,
2) minimalny teren biologicznie czynny – 50% powierzchni działki budowlanej.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej MN/U można lokalizować budynki i lokale użytkowe na cele nieuciążliwych usług podstawowych, których zakres i lokalizację określi miejscowy plan.

Zaleca się zachowanie istniejących gruntów leśnych, z możliwością lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury drogowej i technicznej.

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

Należy przestrzegać zasady równoległej realizacji obiektów budowlanych i sieci sanitarnej, a także wprowadzać właściwe zasady gospodarki odpadami.
Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji oraz budowy i rozbudowy gminnych systemów ciepłowniczych.
W przypadku planowanego zagospodarowania obszarów, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany.
Nie przewiduje się, aby planowane zagospodarowanie obszarów objętych zmianą Studium w sposób znaczący wpływało na stan higieny atmosfery.
Na omawianych obszarach nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.
Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

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

Na terenie „zmiany nr 24a Studium" znajdują się stanowiska archeologiczne o numerach ewidencyjnych AZP 58-20/26, 28, 29, 31. Stanowiska archeologiczne określono na załączniku graficznym.
Obszar „zmiany nr 24b Studium" znajduje się w strefie ochrony archeologicznej stanowisk ewidencyjnych AZP 58-20/39, 40. Granice strefy ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych i stanowiska archeologiczne określono na załączniku graficznym.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
W związku z zagospodarowaniem obszarów objętych zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.
Infrastruktura drogowa. Należy zapewnić wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030). Przedmiotowe obszary należy skomunikować poprzez planowane drogi (publiczne lub wewnętrzne) z ich włączeniem do istniejących dróg, znajdujących się w obszarach i poza obszarami objętymi zmianą Studium. Sposób włączenia, parametry i rodzaj nawierzchni planowanych dróg określą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
Teren objęty „zmianą nr 24a Studium". Obsługa komunikacyjna terenu możliwa jest poprzez układ dróg lokalnych i dojazdowych z włączeniem do drogi krajowej nr 32 wyłącznie na istniejącym skrzyżowaniu typu rondo. Wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 32. Docelowo dojazd od przedmiotowego terenu winien odbywać się poprzez skrzyżowanie drogi krajowej nr 32 z drogą wojewódzką nr 305, które ma zostać rozbudowane o dodatkowy wlot – ul. Żwirowa (zgodnie ze stanowiskiem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Poznaniu – pismo numer O.PO.Z-3.439.11.2020.1.ep z dnia 17 listopada 2020 r.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu).
Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030).
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowy obszary należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi.
Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.

Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym obszarów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
Na obszarach objętych zmianą Studium przewiduje się sytuowanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
Obszary objęte zmianą Studium, nie należą do obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Planuje się opracowanie miejscowych planów dla obszarów objętych zmianą Studium.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Na obszarze „zmiany nr 24b Studium" występują grunty leśne. W przypadku przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele, wystąpi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
Na obszarach objętych zmianą Studium występują grunty orne, jednak zmiana Studium nie wskazuje terenów o przeznaczeniu rolniczym.
Na obszarze objętym „zmianą nr 24b Studium" występują grunty leśne.
Przedmiotowe zmiany Studium nie wskazują obszarów przeznaczonych do zalesienia.
Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
Obszary objęte zmianą Studium nie znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ani na obszarach osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
Na bszarach objętych zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).
Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa

wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.
Zmianą Studium objęto obszary w miejscowości Karpicko i w miejscowości Wolsztyn, oznaczone jako „zmiana nr 24a Studium" i „zmiana nr 24b Studium". Łączna powierzchnia obszarów objętych niniejszą zmianą wynosi około 80 ha.
W trakcie procedury sporządzania miejscowego planu dla „zmiany nr 24a Studium" nie zachodzi konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
W trakcie procedury sporządzania miejscowego planu dla „zmiany nr 24b Studium" nie zachodzi konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, natomiast może zajść konieczność zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zaleca się zachowanie istniejących gruntów leśnych, z możliwością lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury drogowej i technicznej.

Wskazanie przedmiotowych obszarów na cele związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usługową, wiąże się z potrzebą tworzenia na terenie gminy Wolsztyn nowych terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe.

Powyższe przeznaczenie terenów podyktowane jest następującymi przesłankami:
- przedmiotowe obszary posiadają dostęp do dróg publicznych oraz do dróg będących własnością gminy,
- przeznaczenie terenów wpłynie na powstanie nowych miejsc pracy,
- na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,
- obszary objęte zmianą Studium nie znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Wprowadzenie zmian w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 25a, 25b, 25c, 25d, 25e, 25f i 25g
wprowadzona Uchwałą Nr XXXV/425/2021 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27.10.2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Wolsztynie, Rudnie, Adamowie, Nowej Obrze, Powodowie i Obrze

Przedmiot i podstawa opracowania.

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r., z późn. zm., zwana dalej zmianą Studium, obejmująca tereny w Wolsztynie, Rudnie, Adamowie, Nowej Obrze, Powodowie i Obrze. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr XXI/229/2020 z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Wolsztynie, Rudnie, Adamowie, Nowej Obrze, Powodowie i Obrze.

Niniejsza zmiana Studium obejmuje tereny:
- w Wolsztynie – oznaczone jako „zmiana nr 25a Studium”,
- w Rudnie – oznaczone jako „zmiana nr 25b Studium”,
- w Adamowie – oznaczone jako „zmiana nr 25c Studium”,
- w Nowej Obrze – oznaczone jako „zmiana nr 25d Studium”,
- w Powodowie – oznaczone jako „zmiana nr 25e Studium”,
- w Obrze – oznaczone jako „zmiana nr 25f Studium”,
- w Obrze, wokół Jeziora Święte – oznaczone jako „zmiana nr 25g Studium”.

Podstawę prawną zmiany Studium stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Uwarunkowania.

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Obszar „zmiany nr 25a Studium”; obręb Wolsztyn.
Obszar ten, w dotychczasowym Studium, określony był jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, tereny usług sportu US i tereny dróg. Powierzchnia obszaru wynosi 5,5989 ha. Obszar ten jest częściowo zabudowany – jest to zabudowa usługowa (usługi handlu) oraz zabudowa związana ze sportem i rekreacją (Pływalnia Miejska w Wolsztynie, boiska, w tym boisko „Orlik”, skatepark). Na przedmiotowym obszarze znajdują się także budynki mieszkalne jednorodzinne oraz parkingi. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów przedmiotowy obszar stanowią: tereny mieszkaniowe B, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy Bp, inne tereny zabudowane Bi, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz, grunty orne RIVb i drogi dr.
W najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajduje się zabudowa mieszkaniowo-usługowa (wielorodzinna, jednorodzinna, usługi m. in. usługi handlu, usługi kultu, usługi sportu i rekreacji, usługi zdrowia, usługi oświaty) oraz tereny działalności gospodarczej.

Od strony wschodniej obszar położony jest przy drodze publicznej – drodze krajowej nr 32 granica państwa – Gubinek – Połupin – Zielona Góra – Sulechów – Wolsztyn – Stęszew (ulica Stefana Żeromskiego); z pozostałych stron przy ulicach: Komorowskiej, Słonecznej i Garbarskiej (drogi należące do gminy). Istnieje zatem możliwość obsługi komunikacyjnej obszaru z dróg zewnętrznego systemu komunikacyjnego.

Obszar „zmiany nr 25b Studium", obręb Rudno.
Obszar ten, w dotychczasowym Studium, określony był jako istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej, projektowane tereny zabudowy letniskowej. Powierzchnia obszaru wynosi 6,9407 ha. Obszar ten jest w niewielkiej części zabudowany – jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; znikomą część stanowi zabudowa usługowa. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów przedmiotowy obszar stanowią: grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych Lz-RVI i Lz-PsV, grunty rolne zabudowane Br-RVI, łąki trwałe ŁV, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz i drogi dr.
Od strony północnej obszar graniczy z Południowym Kanałem Obry. W najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajduje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa letniskowa, grunty rolne i lasy.
Od strony południowej obszar położony jest przy drodze publicznej – drodze powiatowej nr 3815P DW 314 (Wilcze) – Rudno – granica powiatu zielonogórskiego (Jesionka). Istnieje zatem możliwość włączenia terenu w zewnętrzny system komunikacyjny.

Obszar „zmiany nr 25c Studium", obręb Adamowo.
Obszar ten, w dotychczasowym Studium, określony był jako projektowane tereny zabudowy przemysłowej P, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej oraz tereny rolne, łąki, pastwiska. Powierzchnia obszaru wynosi 3,05 ha. Obszar jest niezabudowany.
W najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i siedliskowa, zabudowa związana z działalnością gospodarczą (w tym zabudowa usługowa) oraz grunty rolne. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów przedmiotowy obszar stanowią: grunty orne RIVa, RIVb, RV i RVI.
Od strony północno-wschodniej obszar położony jest przy drodze publicznej – drodze wojewódzkiej nr 305 (Bolewice – Nowy Tomyśl – Wolsztyn – Wschowa – Wroniniec. Istnieje zatem możliwość obsługi komunikacyjnej obszaru z drogi zewnętrznego systemu komunikacyjnego.

Obszar „zmiany nr 25d Studium", obręb Nowa Obra.
Obszar ten, w dotychczasowym Studium, określony był jako tereny lasów. Powierzchnia obszaru wynosi 0,27 ha. Obszar jest niezabudowany.
W najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajduje się zabudowa siedliskowa, mieszkaniowa jednorodzinna oraz lasy. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów przedmiotowy obszar stanowią: grunty orne RVI.
Od strony południowej obszar położony jest przy drodze publicznej – drodze powiatowej nr 3809P granica powiatu wolsztyńskiego – Nowa Obra – DW 315. Istnieje zatem możliwość obsługi komunikacyjnej obszaru z drogi zewnętrznego systemu komunikacyjnego.

Obszar „zmiany nr 25e Studium", obręb Powodowo.
Obszar ten, w dotychczasowym Studium, określony był jako projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej. Powierzchnia obszaru wynosi 0,0483 ha. Obszar jest niezabudowany. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów przedmiotowy obszar stanowią grunty orne RIIIb.
W najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajduje się zabudowa siedliskowa, mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa związana z działalnością gospodarczą, lasy i grunty orne.

Od strony północnej obszar położony jest przy drodze publicznej – drodze krajowej nr 32 granica państwa – Gubinek – Połupin – Zielona Góra – Sulechów – Wolsztyn – Stęszew. Graniczy także z działką o numerze ewidencyjnym 65/2, która posiada włączenie do drogi publicznej – drogi gminnej nr 569051P – od DK 32 do końca miejscowości. Istnieje zatem możliwość obsługi komunikacyjnej obszaru z drogi zewnętrznego systemu komunikacyjnego (drogi gminnej).

Obszar „zmiany nr 25f Studium", obręb Obra.
Obszar ten, w dotychczasowym Studium, określony był jako istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, istniejące tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN, istniejące tereny zabudowy przemysłowej i baz P/B. Powierzchnia obszaru wynosi 0,9213 ha. Obszar jest niezabudowany – stanowi drogi wewnętrzne. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów przedmiotowy obszar stanowią drogi dr.
W najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i grunty orne.
Obszar położony jest w rejonie ulic: Jeziornej, Śliwkowej i Nowej (drogi należące do gminy). Istnieje zatem możliwość obsługi komunikacyjnej obszaru z dróg zewnętrznego systemu komunikacyjnego.

Obszar „zmiany nr 25g Studium", obręb Obra – tereny wokół Jeziora Święte.
Obszar ten, w dotychczasowym Studium, określony był jako tereny lasów, tereny rolne, łąki, pastwiska, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, istniejące tereny usług turystyki i rekreacji UT, projektowane tereny zabudowy letniskowej ML. Obszar jest niezabudowany. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów przedmiotowy obszar stanowią: grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi Wp, grunty orne RIVb, RV, RVI, grunty rolne zabudowane Br-RV, pastwiska trwałe PsV i lasy LsVI.
W najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajduje się Jezioro Święte, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa siedliskowa, zabudowa letniskowa, lasy i grunty orne.
Obszar położony jest w rejonie ulic: Kiełkowskiej i Śliwkowej (drogi należące do gminy) oraz dróg wewnętrznych. Istnieje zatem możliwość obsługi komunikacyjnej obszaru z dróg zewnętrznego systemu komunikacyjnego.

Dla ww. terenów objętych zmianą nr 25 (od nr 25a do nr 25g) Studium istnieje możliwość rozbudowy sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.
Stan ładu przestrzennego obszarów objętych opracowaniem nie budzi zastrzeżeń.

Obszar „zmiany nr 25a Studium".
Obszar jest częściowo zabudowany – jest to zabudowa usługowa (usługi handlu) oraz zabudowa związana ze sportem i rekreacją (Pływalnia Miejska w Wolsztynie, boiska, w tym boisko „Orlik", skatepark). Na przedmiotowym obszarze znajdują się także budynki mieszkalne jednorodzinne oraz parkingi. Od strony wschodniej obszar położony jest przy drodze krajowej nr 32 (ulica Stefana Żeromskiego); z pozostałych stron przy ulicach: Komorowskiej, Słonecznej i Garbarskiej (drogi należące do gminy).

Obszar „zmiany nr 25b Studium".
Obszar ten jest w niewielkiej części zabudowany – jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; znikomą część stanowi zabudowa usługowa. Od strony południowej obszar graniczy z drogą powiatową nr 3815P.

Obszar „zmiany nr 25c Studium”.
Obszar jest niezabudowany. Od strony północno-wschodniej obszar położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 305.

Obszar „zmiany nr 25d Studium”.
Obszar jest niezabudowany. Od strony południowej obszar położony jest przy drodze powiatowej nr 3809P.

Obszar „zmiany nr 25e Studium”.
Obszar jest niezabudowany. Od strony północnej obszar położony jest przy drodze krajowej nr 32. Graniczy także z działką o numerze ewidencyjnym 65/2, która posiada włączenie do drogi gminnej nr 569051P.

Obszar „zmiany nr 25f Studium”.
Obszar jest niezabudowany (stanowi drogi wewnętrzne); położony w rejonie ulic: Jeziornej, Śliwkowej i Nowej.

Obszar „zmiany nr 25g Studium”.
Obszar jest niezabudowany; położony w rejonie ulic: Kiełkowskiej i Śliwkowej oraz dróg wewnętrznych.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.
Stan środowiska omawianych obszarów jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze”.

Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim. Raport wojewódzki za rok 2020”, GIOŚ, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Poznaniu, Poznań kwiecień 2021 r., opracowanej przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

Ocena ze względu na ochronę zdrowia ludzi											
symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
SO_2	NO_2	C_6H_6	CO	O_3	PM10	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	PM2,5
A	A	A	A	A[1]	A	A	A	A	A	C	C1[1]

Ocena ze względu na ochronę roślin		
symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji		
SO_2	NO_x	O_3
A	A	A

klasa A – poziom stężeń zanieczyszczenia nie przekraczający poziomu docelowego
klasa C – poziom stężeń zanieczyszczenia powyżej poziomu docelowego

Położenie obszarów objętych zmianą Studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód.

Jednolite części wód podziemnych – zmiany nr 25a, 25c, 25d, 25e, 25f, 25g Studium	
kod europejski	PLGW600059
cel środowiskowy	stan chemiczny: dobry stan chemiczny
	stan ilościowy: dobry stan ilościowy

ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring: monitorowana
	stan chemiczny: dobry
	stan ilościowy: dobry
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: niezagrożona
rok i źródło informacji dla danych tabelach: ustalenia aktualizacji Planu gospodarowania wodami w obszarze dorzecza Odry w latach 2016 - 2021	

Zgodnie z wynikami badań jakości wód podziemnych w punktach monitoringu diagnostycznego wg danych z 2019 r., wynika, że jakość wód podziemnych w punkcie pomiarowym zlokalizowanym najbliżej omawianych obszarów (punkt pomiarowy nr 1791 – Wroniawy, Gmina Wolsztyn, powiat wolsztyński), przedstawia się następująco: wody niezadowalającej jakości (klasa IV); ocena stanu jednolitych części wód – stan dobry.
Zgodnie z *mapą stanu jednolitych części wód podziemnych JCWPd (2019 r.)*, stan wód podziemnych JCWPd nr 59: chemiczny i ilościowy – określono jako dobry.

Jednolite części wód podziemnych – zmiana nr 25b Studium	
kod europejski	PLGW600069
cel środowiskowy	stan chemiczny: dobry stan chemiczny
	stan ilościowy: dobry stan ilościowy
ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	monitoring: monitorowana
	stan chemiczny: dobry
	stan ilościowy: dobry
	ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego: niezagrożona
rok i źródło informacji dla danych tabelach: ustalenia aktualizacji Planu gospodarowania wodami w obszarze dorzecza Odry w latach 2016 - 2021	

Zgodnie z wynikami badań jakości wód podziemnych w punktach monitoringu diagnostycznego wg danych z 2019 r., wynika, że jakość wód podziemnych w punkcie pomiarowym zlokalizowanym najbliżej omawianych obszarów – w miejscowości Potrzebowo (gmina Wijewo, powiat leszczyński; punkt pomiarowy nr 1734), przedstawia się następująco: wody zadowalającej jakości (klasa III); ocena stanu jednolitych części wód – stan dobry.
Zgodnie z *mapą stanu jednolitych części wód podziemnych JCWPd (2019 r.)*, stan wód podziemnych JCWPd nr 69: chemiczny i ilościowy – określono jako dobry.

Jednolite części wód powierzchniowych – rzeki – „zmiana nr 25a Studium" (Wolsztyn) i „zmiana nr 25c Studium" (Adamowo).
Wyżej wymienione obszary położone są w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych – rzeki Dojca (kod: RW600017187829). Zgodnie z ustaleniami aktualizacji *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry w latach 2016-2021*, Dojca jest potokiem nizinnym piaszczystym na utworach staroglacjanych i stanowi silnie zmienioną część wód (SZCW). Celem środowiskowym jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny, a aktualny stan JCWP jest zły.
Zgodnie z *„Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu – tabela" i „Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 metodą przeniesienia – tabela" (GIOŚ, 2019 r.)*:

klasa elementów biologicznych	2
klasa elementów fizykochemicznych	>2
stan/potencjał ekologiczny	umiarkowany potencjał ekologiczny
klasyfikacja stanu chemicznego	poniżej dobrego
ocena stanu wód	zły stan wód

Jednolite części wód powierzchniowych – rzeki – „zmiana nr 25b Studium" (Rudno).
Wyżej wymieniony obszar położony jest w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych – rzeki Obrzyca od Cieknącej do ujścia jez. Rudno (kod: RW60001915699). Zgodnie z ustaleniami aktualizacji *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry w latach 2016-2021*, Obrzyca od Cieknącej do ujścia jez. Rudno jest rzeką nizinna piaszczysto-gliniastą i stanowi naturalną część wód. Celem środowiskowym jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny, a aktualny stan JCWP jest zły.
Zgodnie z *„Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu – tabela" i „Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 metodą przeniesienia – tabela" (GIOŚ, 2019 r.)*:

klasa elementów biologicznych	3
klasa elementów fizykochemicznych	>2
stan/potencjał ekologiczny	umiarkowany stan ekologiczny
klasyfikacja stanu chemicznego	poniżej dobrego
ocena stanu wód	zły stan wód

Jednolite części wód powierzchniowych – rzeki – „zmiana nr 25d Studium" (Nowa Obra), „zmiana nr 25f Studium" (Obra) i „zmiana nr 25g Studium" (Obra).
Wyżej wymienione obszary położone są w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych – Północny Kanał Obry do Kanału Dzwińskiego (kod: RW60000187833). Zgodnie z ustaleniami aktualizacji *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry w latach 2016-2021*, Północny Kanał Obry do Kanału Dzwińskiego jest rzeką o typie nieokreślonym – kanałem i zbiornikiem zaporowym i stanowi sztuczną część wód (SZCW). Celem środowiskowym jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny, a aktualny stan JCWP jest zły.
Zgodnie z *„Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu – tabela" i „Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 metodą przeniesienia – tabela" (GIOŚ, 2019 r.)*:

klasa elementów biologicznych	4
klasa elementów fizykochemicznych	>2
stan/potencjał ekologiczny	słaby potencjał ekologiczny
klasyfikacja stanu chemicznego	poniżej dobrego
ocena stanu wód	zły stan wód

Jednolite części wód powierzchniowych – rzeki – „zmiana nr 25e Studium" (Powodowo).
Wyżej wymieniony obszar położony jest w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych – rzeki Obra od Kanału Dzwińskiego do Czarnej Wody (kod: RW6000251878719). Zgodnie z ustaleniami aktualizacji *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry w latach 2016-2021*, Obra od Kanału Dzwińskiego do Czarnej Wody jest ciekiem łączącym jeziora i stanowi naturalną część wód. Celem środowiskowym jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny, a aktualny stan JCWP jest zły.
Zgodnie z *„Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu – tabela" i „Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 metodą przeniesienia – tabela" (GIOŚ, 2019 r.)*:

klasa elementów biologicznych	5
klasa elementów fizykochemicznych	>2
stan/potencjał ekologiczny	zły stan ekologiczny

klasyfikacja stanu chemicznego	poniżej dobrego
ocena stanu wód	zły stan wód

Jednolite części wód powierzchniowych – jeziora: stan wód Jeziora Święte.
Zgodnie z *„Oceną stanu jednolitych części wód jezior w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu – tabela” i „Oceną stanu jednolitych części wód jezior w latach 2014-2019 metodą przeniesienia – tabela” (GIOŚ, 2019 r.)*:

klasa elementów biologicznych	5
klasa elementów fizykochemicznych	>2
stan/potencjał ekologiczny	zły stan ekologiczny
klasyfikacja stanu chemicznego	poniżej dobrego
ocena stanu wód	zły stan wód

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Obszary objęte zmianą Studium nie znajdują się na terenach objętych ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków. Na przedmiotowych obszarach nie występują również zabytki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków; brak zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Nie występują dobra kultury współczesnej.
Obszar „zmiany nr 25a Studium” znajduje się w otoczeniu układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Wolsztyna, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 2201 decyzją z dnia 29 marca 1976 r. Na mocy tej decyzji, obszar „zmiany nr 25a Studium” jest objęty ochroną krajobrazową.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.
Obszary „zmiany nr 25c Studium”, „zmiany nr 25d Studium”, „zmiany nr 25e Studium”, „zmiany nr 25f Studium” i „zmiany nr 25g Studium” nie są zabudowane.
Na obszarach „zmiany nr 25a Studium” i „zmiany nr 25b Studium” zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa nie są intensywne. Zaopatrzenie w usługi, w tym w usługi zdrowia koncentruje się w granicach miasta Wolsztyna. Obszar „zmiany nr 25a Studium” położony w granicach miasta Wolsztyna, w przypadku obszaru „zmiany nr 25b Studium” odległość od granic miasta wynosi około 13 km, natomiast obszaru „zmiany nr 25c Studium” – niecałe 2 km. Dostęp do centrum Wolsztyna umożliwia sieć dróg publicznych. Zaopatrzenie w usługi, w tym usługi zdrowia nie dotyczą bezpośrednio pozostałych terenów objętych zmianą Studium.
Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym obszarów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców”.

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7. Ewentualne zagrożenia na obszarach objętych zmianą Studium nie występują.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania), w rozdziale 8.

Właścicielami działek objętych zmianą Studium są osoby fizyczne, osoby prawne, Gmina Wolsztyn i Skarb Państwa. Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek Burmistrza Wolsztyna. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie, ponieważ jest zgodny z potrzebami rozwoju gminy. W gminie Wolsztyn wyłania się bieżąca potrzeba tworzenia m. in. nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej. Koniecznym jest poszerzenie zakresu możliwości lokalizowania inwestycji mieszkaniowo-usługowych na nowych terenach – innych niż obecnie Studium przewiduje, oraz określenie dla nich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów.
Występuje także potrzeba w zakresie tworzenia terenów publicznych, ogólnodostępnych. Planowana zmiana Studium umożliwi także rozpoczęcie procesu przejęcia przez Gminę Wolsztyn dróg, będących obecnie własnością Skarbu Państwa.
Położenie obszarów objętych zmianą Studium predestynuje je do zagospodarowania na ww. cele.

Niniejsza zmiana Studium wpłynie na zmianę przedstawionych w części I rozdział 8 wyników analiz i wniosków.
Obecnie:
- całkowita chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w całej gminie Wolsztyn, wskazana w Bilansie, uwzględniając szacunkową powierzchnię użytkową wyznaczoną w poprzednich zmianach Studium wynosi – wynosi 310 157 m^2 pu,
- całkowita chłonność terenów przeznaczonych na cele działalności gospodarczej w całej gminie Wolsztyn, wskazana w Bilansie, uwzględniając szacunkową powierzchnię użytkową wyznaczoną w poprzednich zmianach Studium wynosi – wynosi 628 947 m^2 pu.

W rozdziale 8 „*Analizy uzupełniające do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn*, punkt 7 „*Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę*”, część D „*Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w porównaniu do sumy powierzchni użytkowej zabudowy*”, wskazano m. in. zapotrzebowanie na:
- tereny zabudowy mieszkaniowej, które może wynieść około 251976 m^2 powierzchni użytkowej,
- tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą, które może wynieść około 769000 m^2 powierzchni użytkowej.

Obliczenie szacunkowej powierzchni użytkowej (wyrażonej w m^2 pu)

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, terenów usługowych oraz centrum kultury, sportu i rekreacji MW/U – obszar „zmiany nr 25a Studium”.
Powierzchnia obszaru przeznaczonego pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, tereny usługowe oraz centrum kultury, sportu i rekreacji MW/U wynosi 5,5989 ha. Z uwagi na poprzednie przeznaczenie terenu (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, tereny usług sportu US i tereny dróg), teren był ujęty w bilansie w zakresie dotyczącym zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej. Przyjmuje się, że mogą nastąpić niewielkie zmiany w bilansie, jednak z uwagi na wyznaczenie przedmiotowego terenu jako całości, bez wyodrębnienia poszczególnych funkcji dla określonych działek, do celów niniejszych obliczeń w bilansie nie wykonuje się. Przeznaczenie terenu, z wskazaniem działek ewidencyjnych, nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych dla obszaru przedmiotowej zmiany Studium.

Przewiduje się finansowanie przez gminę wykonania wyżej wymienionej inwestycji – w zakresie (części lub całości) centrum kultury, sportu i rekreacji. Finansowanie przedmiotowej inwestycji nastąpi zgodnie z planami finansowymi przyjmowanym w kolejnych latach dla Gminy Wolsztyn, adekwatnie do środków pozostających w dyspozycji na wskazane cele.
Nie przewiduje się wpływu planowanej zmiany Studium na demografię, mogą natomiast nastąpić zmiany w bilansie miejsc pracy w zależności od ilości i rodzaju lokalizowanych usług.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – obszar „zmiany nr 25b Studium".
Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN wynosi 6,9407 ha. Z uwagi na poprzednie przeznaczenie terenu (istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej, projektowane tereny zabudowy letniskowej), część terenu była ujęta w bilansie w zakresie dotyczącym zabudowy mieszkaniowej. Nastąpią zmiany w bilansie terenów zabudowy mieszkaniowej, z uwagi na zmianę przeznaczenia części terenu – oznaczonego jako projektowane tereny zabudowy letniskowej – na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (teren o powierzchni około 6 ha).

Zmiana w bilansie terenów zabudowy mieszkaniowej.
Parametr dotyczący powierzchni zabudowy, określony w Studium wynosi do 25% powierzchni działki budowlanej. Do poniższych obliczeń szacunkowej powierzchni użytkowej przyjęto powierzchnię zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej i powstanie budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych.
Zatem szacunkowa powierzchnia użytkowa na terenie MN będzie wynosić: 18000 m^2 pu.

Nie przewiduje się finansowania przez gminę wykonania wyżej wymienionej inwestycji.
Nie przewiduje się wpływu planowanej zmiany Studium na demografię, ani na bilans miejsc pracy.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – obszar „zmiany nr 25c Studium".
Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN wynosi 3,0500 ha. Z uwagi na poprzednie przeznaczenie terenu (projektowane tereny zabudowy przemysłowej P), teren ten był ujęty w bilansie w zakresie dotyczącym działalności gospodarczej. Zatem zmiana ta skutkuje zmianami w bilansie terenów zabudowy mieszkaniowej i terenów działalności gospodarczej.

Zmiana w bilansie terenów zabudowy mieszkaniowej.
Parametr dotyczący powierzchni zabudowy, określony w Studium wynosi do 25% powierzchni działki budowlanej. Do poniższych obliczeń szacunkowej powierzchni użytkowej przyjęto powierzchnię zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej i powstanie budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych.
Zatem szacunkowa powierzchnia użytkowa na terenie MN będzie wynosić: 9150 m^2 pu.

Zmiana w bilansie terenów działalności gospodarczej.
Do poniższych obliczeń szacunkowej powierzchni użytkowej przyjęto powierzchnię zabudowy 70% powierzchni działki budowlanej i powstanie budynków o 1 kondygnacji nadziemnej.
Zatem szacunkowa powierzchnia użytkowa na projektowanym terenie zabudowy przemysłowej P wynosiłaby: 21350 m^2 pu.

Nie przewiduje się finansowania przez gminę wykonania wyżej wymienionej inwestycji.

Nie przewiduje się wpływu planowanej zmiany Studium na demografię, ani na bilans miejsc pracy.

4. Dla terenów publicznych i infrastruktury technicznej TP/TK – obszar „zmiany nr 25d Studium".

Zmiana ta obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 68/1 w Nowej Obrze o powierzchni 0,27 ha. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów, działka ta stanowi grunty orne RVI i należy do Skarbu Państwa. Obecnie przedmiotowa działka nie jest wykorzystywana na cele rolnicze. Znajdują się na niej tymczasowe miejsca postojowe, częściowo jest użytkowana jako droga, a część działki stanowi nieużytek. Niniejsza zmiana Studium ma umożliwić przejęcie działki od Skarbu Państwa na rzecz Gminy Wolsztyn. W obecnym Studium działka oznaczona była jako tereny lasów.

Przewiduje się finansowanie przez gminę wykonania wyżej wymienionej inwestycji. Finansowanie przedmiotowej inwestycji nastąpi zgodnie z planami finansowymi przyjmowanym w kolejnych latach dla Gminy Wolsztyn, adekwatnie do środków pozostających w dyspozycji na wskazane cele.

Z uwagi na charakter inwestycji, nie ma ona wpływu na demografię; nie przewiduje się również zmian w bilansie miejsc pracy. Biorąc pod uwagę powierzchnię terenów przeznaczonych na cele terenów publicznych i infrastruktury technicznej TP/TK i poprzednie przeznaczenie terenów, planowana zmiana nie ma wpływu na bilans terenów.

5. Dla terenów dróg publicznych KD – obszar „zmiany nr 25e Studium".

Zmiana ta obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 229 w Powodowie o powierzchni 0,0483 ha. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów, działka ta stanowi drogi dr i należy do Skarbu Państwa. Przedmiotowa działka jest obecnie użytkowana jako droga. Niniejsza zmiana Studium ma umożliwić przejęcie działki od Skarbu Państwa na rzecz Gminy Wolsztyn. W obecnym Studium działka oznaczona była jako projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej, jednak stanowiła cały czas część istniejącego układu komunikacyjnego i służyła obsłudze ww. terenów.

Przewiduje się finansowanie przez gminę wykonania wyżej wymienionej inwestycji. Finansowanie przedmiotowej inwestycji nastąpi zgodnie z planami finansowymi przyjmowanym w kolejnych latach dla Gminy Wolsztyn, adekwatnie do środków pozostających w dyspozycji na wskazane cele.

Z uwagi na charakter inwestycji, nie ma ona wpływu na demografię; nie przewiduje się również zmian w bilansie miejsc pracy. Biorąc pod uwagę powierzchnię terenów przeznaczonych na cele dróg publicznych KD i poprzednie przeznaczenie terenów, nie rozpatruje się wpływu planowanej zmiany na bilans terenów.

6. Dla terenów dróg publicznych KD – obszar „zmiany nr 25f Studium".

Zmiana ta obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 1736, 1745 i 1780 w Obrze, o łącznej powierzchni 0,9213 ha. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów, działki te stanowią drogi dr i należą do Skarbu Państwa. Przedmiotowe działki są obecnie użytkowane jako drogi. Niniejsza zmiana Studium ma umożliwić przejęcie działek od Skarbu Państwa na rzecz Gminy Wolsztyn. W obecnym Studium działki oznaczone były jako istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, istniejące tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN, istniejące tereny zabudowy przemysłowej i baz P/B, jednak stanowiły cały czas część istniejącego układu komunikacyjnego i służyły obsłudze ww. terenów.

Przewiduje się finansowanie przez gminę wykonania wyżej wymienionej inwestycji. Finansowanie przedmiotowej inwestycji nastąpi zgodnie z planami finansowymi przyjmowanym w kolejnych latach dla Gminy Wolsztyn, adekwatnie do środków pozostających w dyspozycji na wskazane cele.

Z uwagi na charakter inwestycji, nie ma ona wpływu na demografię; nie przewiduje się również zmian w bilansie miejsc pracy. Biorąc pod uwagę powierzchnię terenów przeznaczonych na cele dróg publicznych KD i poprzednie przeznaczenie terenów, nie rozpatruje się wpływu planowanej zmiany na bilans terenów.

7. Dla terenów ciągu pieszo-edukacyjnego wokół jeziora Kdx – obszar „zmiany nr 25g Studium".

W związku z rozwojem turystyki na terenie gminy, postanowiono poszerzyć dostępną obecnie ofertę w zakresie rekreacyjno-edukacyjnym, poprzez utworzenie ciągu pieszo-edukacyjnego wokół Jeziora Święte. Długość planowanej trasy wynosi około 2,6 km; przewiduje się zmienną szerokość ciągu pieszo-edukacyjnego.
Przewiduje się finansowanie przez gminę wykonania wyżej wymienionej inwestycji. Finansowanie przedmiotowej inwestycji nastąpi zgodnie z planami finansowymi przyjmowanym w kolejnych latach dla Gminy Wolsztyn, adekwatnie do środków pozostających w dyspozycji na wskazane cele.
Z uwagi na charakter inwestycji, nie ma ona wpływu na demografię; nie przewiduje się również zmian w bilansie miejsc pracy. Biorąc pod uwagę szacowaną powierzchnię terenów przeznaczonych na cele terenów ciągu pieszo-edukacyjnego wokół jeziora Kdx i poprzednie przeznaczenie terenów, nie rozpatruje się wpływu planowanej zmiany na bilans terenów.

Podsumowanie szacunkowej powierzchni użytkowej:

- w zakresie dotyczącym terenów zabudowy mieszkaniowej:
310 157 m^2 pu + 18000 m^2 pu + 9150 m^2 pu = **337 307 m^2 pu**

- w zakresie dotyczącym terenów działalności gospodarczej:
628 947 m^2 pu - 21350 m^2 pu = **607 597 m^2 pu**

Stwierdza się zatem, że niniejsza zmiana Studium:
- zwiększy całkowitą chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej, wyrażone w szacunkowej powierzchni użytkowej (m^2 pu) będzie przekroczone,
- nie spowoduje przekroczenia zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej, wyrażonego w szacunkowej powierzchni użytkowej (m^2 pu).

Rozwój gminy w ww. zakresie uwarunkowany jest istniejącym zagospodarowaniem, warunkami przyrodniczymi oraz możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.
W gminie Wolsztyn istnieje potrzeba i konieczność rozwoju terenów związanych z zabudową mieszkaniowo-usługową, również ze względu na potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy.
Na obecnym etapie trudno jednak oszacować zmiany w bilansie w zakresie miejsc pracy. W zależności od rodzaju lokalizowanych usług przyjęto, że może nastąpić ich wzrost o 5 do 30 miejsc.
Nie przewiduje się wpływu zmiany Studium na demografię.
Obszary objęte zmianą Studium posiadają dostęp do dróg, możliwa jest także rozbudowa sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą Studium przewiduje się finansowanie przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

8. Stan prawny gruntów.
Działki objęte zmianą Studium stanowią własność osób fizycznych, osób prawnych, Gminy Wolsztyn i Skarbu Państwa.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie ma obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Obszary „zmiany nr 25b Studium" i „zmiany nr 25c Studium" w całości położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska". Pozostałe obszary objęte zmianą Studium nie leżą w granicach terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin objętych prawem własności nieruchomości gruntowej oraz własności górniczej, będących w kompetencji Marszałka Województwa Wielkopolskiego.
Obszary „zmiany nr 25b Studium" (Rudno) i „zmiany nr 25d Studium (Nowa Obra), znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawa – Berlin o reżimie wysokiej ochrony (OWO).
Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
Obszary objęte zmianą Studium nie leżą na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego przez Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA w Warszawie. Na przedmiotowych obszarach nie ma urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa SA w Warszawie, Oddziału w Zielonej Górze.
Obszary „zmiany nr 25b Studium" (Rudno), „zmiany nr 25d Studium (Nowa Obra), „zmiany nr 25e Studium" (Powodowo), „zmiany 25f Studium" (Obra) i „zmiany nr 25g Studium" (Obra), objęte są koncesją nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin – Wolsztyn", ważną do 12.10.2046 r.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.
Na obszarach objętych zmianą Studium:
- nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.,
- nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia i nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia.
Zaopatrzenie w gaz ziemny może być realizowane poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej pod warunkiem spełnienia warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora systemu dystrybucyjnego.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn na lata 2015-2025.
Gospodarka odpadami odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na obszarach objętych zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Obszary objęte zmianą Studium znajdują się:
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%),
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%),
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, tj. między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnie wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału,
- poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%),
- poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
W związku z powyższym nie określa się wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych miasta Wolsztyn oraz sołectw Rudno, Adamowo, Nowa Obra, Powodowo i Obra.
Obszary objęte zmianą Studium, dotychczas przeznaczone były na:
- obszar w Wolsztynie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, tereny usług sportu US i tereny dróg,
- obszar w Rudnie – istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej, projektowane tereny zabudowy letniskowej,
- obszar w Adamowie – projektowane tereny zabudowy przemysłowej P, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej oraz tereny rolne, łąki, pastwiska,
- obszar w Nowe Obrze – tereny lasów,
- obszar w Powodowie – projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej,
- obszar w Obrze – istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, istniejące tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN, istniejące tereny zabudowy przemysłowej i baz P/B,
- obszar w Obrze wokół Jeziora Święte – tereny lasów, tereny rolne, łąki, pastwiska, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, istniejące tereny usług turystyki i rekreacji UT, projektowane tereny zabudowy letniskowej ML.

Zmiana Studium wprowadza następujące przeznaczenie terenów:
- dla obszaru „zmiany nr 25a Studium”: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, tereny usługowe oraz centrum kultury, sportu i rekreacji MW/U,
- dla obszaru „zmiany nr 25b Studium”: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
- dla obszaru „zmiany nr 25c Studium”: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
- dla obszaru „zmiany nr 25d Studium”: tereny publiczne i infrastruktury technicznej TP/TK,
- dla obszaru „zmiany nr 25e Studium”: tereny dróg publicznych KD,
- dla obszaru „zmiany nr 25f Studium”: tereny dróg publicznych KD,
- dla obszaru „zmiany nr 25g Studium”: tereny ciągu pieszo-edukacyjnego wokół jeziora Kdx.

Granice obszarów objętych zmianą Studium wskazuje rysunek Studium – zmiany oznaczono kolejno numerami 25a, 25b, 25c, 25d, 25e, 25f i 25g.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.
W zmianie Studium wskazano tereny:
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, tereny usługowe oraz centrum kultury, sportu i rekreacji MW/U („zmiana nr 25a Studium),
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN („zmiana nr 25b Studium" i „zmiana nr 25c Studium"),
- publiczne i infrastruktury technicznej TP/TK („zmiana nr 25d Studium"),
- dróg publicznych KD („zmiana nr 25e Studium" i „zmiana nr 25f Studium"),
- ciągu pieszo-edukacyjnego wokół jeziora Kdx („zmiana nr 25g Studium").

Na terenie objętym „zmianą nr 25a Studium" (teren w Wolsztynie) wprowadza się:
1) możliwość:
   - lokalizowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych i handlowych, budynków i obiektów kultury, sportu i rekreacji,
   - budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   - wprowadzania terenów zieleni urządzonej, towarzyszącej planowanej zabudowie;
2) konieczność:
   - zachowania w przypadku sytuowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowych – dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu,
   - uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu,
   - zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:
1) powierzchnię zabudowy:
- do 20% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- do 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej i handlowej oraz dla zabudowy centrum kultury, sportu i rekreacji;
2) minimalny teren biologicznie czynny: 30% powierzchni działki budowlanej we wszystkich formach zabudowy za wyjątkiem terenów infrastruktury technicznej, dróg i parkingów.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, terenach usługowych oraz centrum kultury, sportu i rekreacji MW/U można lokalizować budynki i lokale użytkowe na cele nieuciążliwych usług, których zakres i lokalizację określi miejscowy plan.

Na terenach objętych „zmianą nr 25b Studium" (teren w Rudnie) i „zmianą nr 25c Studium" (teren w Adamowie) wprowadza się:
1) możliwość:
   - lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
   - budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) konieczność:
- zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu,
- uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu,
- zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:
1) powierzchnię zabudowy – do 25% powierzchni działki budowlanej,
2) minimalny teren biologicznie czynny – 40% powierzchni działki budowlanej.

Na terenie objętym „zmianą nr 25d Studium” (teren w Nowej Obrze) wprowadza się:
1) możliwość:
- lokalizowania obiektów usług społecznych lub obsługi komunikacji,
- budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) konieczność:
- zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu,
- zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:
1) powierzchnię zabudowy – do 30% powierzchni działki budowlanej,
2) minimalny teren biologicznie czynny – 30% powierzchni działki budowlanej.

Na terenach objętych „zmianą nr 25e Studium” (teren w Powodowie) i „zmianą nr 25f Studium” (teren w Obrze) wprowadza się:
1) możliwość:
- lokalizowania i budowy dróg,
- budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) konieczność:
- zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:
1) powierzchnię zabudowy – do 100% powierzchni działki,
2) minimalny teren biologicznie czynny – 0% powierzchni działki.

Na terenie objętym „zmianą nr 25g Studium” (teren w Obrze) wprowadza się:

1) możliwość:
- lokalizowania nawierzchni, tablic informacyjnych,
- budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:
1) powierzchnię zabudowy – do 50% powierzchni terenu,
2) minimalny teren biologicznie czynny – 50% powierzchni terenu.

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

Należy przestrzegać zasady równoległej realizacji obiektów budowlanych i sieci sanitarnej, a także wprowadzać właściwe zasady gospodarki odpadami.
Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji oraz budowy i rozbudowy gminnych systemów ciepłowniczych.
W przypadku planowanego zagospodarowania obszarów, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany.
Nie przewiduje się, aby planowane zagospodarowanie obszarów objętych zmianą Studium w sposób znaczący wpływało na stan higieny atmosfery.
Na omawianych obszarach nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.
Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

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

Obszar „zmiany nr 25a Studium” znajduje się w otoczeniu układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Wolsztyna, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 2201 decyzją z dnia 29 marca 1976 r. Prowadzenie prac budowlanych na terenie obszaru wymaga uzyskania pozwolenia WWKZ.
Dla pozostałych obszarów objętych zmianą Studium, brak podstaw do wskazania obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W związku z zagospodarowaniem obszarów objętych zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.
Infrastruktura drogowa. Należy zapewnić wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030). Przedmiotowe obszary należy skomunikować poprzez: istniejące zjazdy lub włączenia do dróg, istniejące lub planowane drogi wewnętrzne z ich włączeniem do istniejących dróg, znajdujących się w obszarach i poza obszarami objętymi zmianą Studium. Sposób włączenia, parametry i rodzaj nawierzchni planowanych dróg określą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
Obsługę komunikacyjną terenu położonego w Wolsztynie – obszaru „zmiany nr 25a Studium” należy przewidzieć poprzez układ dróg lokalnych z włączeniem do drogi krajowej nr 32 na istniejącym skrzyżowaniu z ul. Komorowską. Wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 32.

Działka o numerze ewidencyjnym 229 w Powodowie – obszar „zmiany nr 25e Studium” – nie będzie miała włączenia do drogi krajowej nr 32.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu).
Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030).
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Obszary „zmiany nr 25a Studium”, „zmiany nr 25b Studium”, zmiany nr 25c Studium”, „zmiany nr 25d Studium”, należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej w obrębie obszarów „zmiany nr 25a Studium”, „zmiany nr 25b Studium”, zmiany nr 25c Studium”, „zmiany nr 25d Studium”, „zmiany nr 25e Studium” i „zmiany nr 25f Studium”, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi.
Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.
Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
Na obszarach objętych „zmianą nr 25a Studium”, „zmianą nr 25d Studium”, „zmianą nr 25e Studium”, „zmianą nr 25f Studium” i „zmianą nr 25g Studium” przewiduje się sytuowanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
Na obszarach objętych „zmianą nr 25b Studium” i „zmianą nr 25c Studium” nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
Obszary objęte zmianą Studium, nie należą do obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Planuje się opracowanie miejscowych planów dla obszarów objętych zmianą Studium.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Na obszarze „zmiany nr 25g Studium" może nastąpić konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (lasy znajdują się w północnej części tego obszaru).

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
Na obszarach objętych zmianą Studium występują grunty orne, jednak zmiana Studium nie wskazuje terenów o przeznaczeniu rolniczym.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują grunty leśne; przedmiotowe zmiany Studium nie wskazują obszarów przeznaczonych do zalesienia.
Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
Obszary objęte zmianą Studium nie znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ani na obszarach osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).
Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.

Zmianą Studium objęto obszary w Wolsztynie, Rudnie, Adamowie, Nowej Obrze, Powodowie i Obrze, oznaczone jako „zmiana nr 25a Studium", „zmiana nr 25b Studium", „zmiana nr 25c Studium", „zmiana nr 25d Studium", „zmiana nr 25e Studium" i „zmiana nr 25f Studium".
Powierzchnia obszarów objętych zmianą Studium wynosi: „zmiany nr 25a Studium" – 5,5989 ha, „zmiany nr 25b Studium" – 6,9407 ha, „zmiany nr 25c Studium" – 3,05 ha, „zmiany nr 25d Studium" – 0,0483 ha, „zmiany nr 25e Studium" – 0,27 ha, „zmiany nr 25a Studium" – 0,9213 ha, natomiast długość planowanego ciągu pieszo-edukacyjnego wokół jeziora („zmiana nr 25g Studium") wynosi około 2,6 km.
Wskazanie przedmiotowych obszarów na cele związane z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z towarzyszącymi usługami, jednorodzinną i usługową, wiąże się z potrzebą tworzenia na terenie gminy Wolsztyn nowych terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe. W niniejszej zmianie część obszarów przeznaczono również na cele centrum kultury, sportu i rekreacji, dróg, a także na cele publiczne i infrastruktury technicznej. Przeznaczenie to związane jest z potrzebą rozwoju inwestycji w ww. zakresie, zarówno w mieście Wolsztyn, jak i w przedmiotowych wsiach na terenie gminy.

Powyższe przeznaczenie terenów podyktowane jest następującymi przesłankami:
- przedmiotowe obszary posiadają dostęp do dróg, w tym do dróg publicznych,
- na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,
- obszary objęte zmianą Studium nie znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Wprowadzenie zmian w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 26
wprowadzona Uchwałą Nr XLIV/555/2022 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 września 2022 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren we Wroniawach

Przedmiot i podstawa opracowania.

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r., z późn. zm., zwana dalej zmianą Studium, obejmująca teren we Wroniawach. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr XXV/285/2020 z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren we Wroniawach.

Niniejsza zmiana Studium obejmuje teren we Wroniawach – część działki o numerze ewidencyjnym 406/4 – oznaczony jako „zmiana nr 26 Studium".

Podstawę prawną zmiany Studium stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 503).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405).

Uwarunkowania.

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Obszar objęty zmianą Studium dotychczas określony był jako tereny rolne, łąki, pastwiska oraz – w niewielkiej części – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów część działki objęta zmianą Studium stanowi grunty orne RIVb. Powierzchnia obszaru objętego niniejszą zmianą wynosi około 3,5 ha.
Przedmiotowy teren nie jest zabudowany. W najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajdują się pola uprawne, zabudowa mieszkaniowa i siedliskowa, kościół oraz zespół pałacowy we Wroniawach.
Obszar objęty zmianą Studium jest położony przy drodze publicznej – drodze wojewódzkiej nr 305 Bolewice – Nowy Tomyśl – Wolsztyn – Wschowa – Wroniniec oraz przy drogach należących do gminy (działki o numerach ewidencyjnych 407 i 1251), a więc istnieje możliwość obsługi komunikacyjnej omawianego obszaru.
Przez omawiany obszar przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV.
Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.
Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi zastrzeżeń. Na omawianym terenie znajduje się pole uprawne. Omawiany obszar graniczy z polami

uprawnymi, drogą wojewódzka nr 305, zabudową mieszkaniową jednorodzinną i z terenem usług kultu (kościół – Parafia p. w. Miłosierdzia Bożego we Wroniawach).

2a. Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy.
Dla obszaru gminy Wolsztyn nie przystąpiono do przygotowania projektu strategii rozwoju, projektu polityki publicznej, projektu programu rozwoju lub projektu programu służącego realizacji umowy partnerstwa. W związku z powyższym nie została również sporządzona nowa diagnoza sytuacji społecznej i gospodarczej dla gminy Wolsztyn, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Została natomiast przygotowana diagnoza sytuacji społecznej, demograficznej, środowiskowej i gospodarczej w związku z analizami uzupełniającymi do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn, której wyniki zawiera rozdział 8 w części I, niniejszego Studium.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.
Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze”.

Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim. Raport wojewódzki za rok 2020”, GIOŚ, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Poznaniu, Poznań kwiecień 2021 r., opracowanej przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

Ocena ze względu na ochronę zdrowia ludzi											
symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
SO_2	NO_2	C_6H_6	CO	O_3	PM10	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	PM2,5
A	A	A	A	A[1]	A	A	A	A	A	C	C1[1]

1 dla ozonu – poziomu celu długoterminowego strefa wielkopolska uzyskała klasę D2
2 dla pyłu PM2,5 poziom dopuszczalny I faza; strefa wielkopolska uzyskała klasę A

Ocena ze względu na ochronę roślin		
symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji		
SO_2	NO_x	O_3
A	A	A

1 dla ozonu – poziomu celu długoterminowego strefa wielkopolska uzyskała klasę D2

klasa strefy A – poziom stężeń zanieczyszczenia nie przekraczający poziomu dopuszczalnego lub nie przekraczający poziomu docelowego,
klasa strefy C – poziom stężeń zanieczyszczenia powyżej poziomu dopuszczalnego lub powyżej poziomu docelowego,
w przypadku pyłu PM2,5, w roku 2020 obowiązuje poziom dopuszczalny II faza,
przy ocenie którego stosuje się dotychczasowe oznaczenie klas: A1 i C1
klasa strefy D2 – poziom stężeń ozonu powyżej poziomu celu długoterminowego

Położenie obszaru objętego zmianą Studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód. Obszar objęty zmianą Studium położony jest w zasięgu jednolitych części wód podziemnych PLGW600059.

Zgodnie z wynikami badań jakości wód podziemnych w punktach monitoringu diagnostycznego wg danych z 2019 r., wynika, że jakość wód podziemnych w punkcie pomiarowym zlokalizowanym najbliżej omawianego obszaru (punkt pomiarowy nr 1791 – Wroniawy, Gmina Wolsztyn, powiat wolsztyński), przedstawia się następująco: wody niezadowalającej jakości (klasa IV); ocena stanu jednolitych części wód – stan dobry.
Zgodnie z *mapą stanu jednolitych części wód podziemnych JCWPd (2019 r.)*, stan wód podziemnych JCWPd nr 59: chemiczny i ilościowy – określono jako dobry.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w zasięgu jednolitych części wód powierzchniowych – Północnego Kanału Obry do Kanału Dzwińskiego (kod: RW60000187833). Zgodnie z ustaleniami aktualizacji *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry w latach 2016-2021*, Północny Kanał Obry do Kanału Dzwińskiego jest ciekiem o typie nieokreślonym – kanałem i zbiornikiem zaporowym i stanowi sztuczną część wód (SCW). Celem środowiskowym jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny, a aktualny stan JCWP jest zły.
Zgodnie z *„Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu – tabela" i „Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 metodą przeniesienia – tabela" (GIOŚ, 2019 r.)*:

klasa elementów biologicznych	4
klasa elementów fizykochemicznych	>2
stan/potencjał ekologiczny	słaby potencjał ekologiczny
klasyfikacja stanu chemicznego	poniżej dobrego
ocena stanu wód	zły stan wód

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Obszar objęty zmianą Studium nie jest objęty żadną formą ochrony konserwatorskiej oraz archeologicznej.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.
Obszar objęty zmianą Studium nie jest zamieszkały, a zatem nie rozpatruje się go w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania), w rozdziale 8.

Właścicielem obszaru objętego zmianą Studium jest osoba fizyczna. Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek osoby fizycznej. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie, ponieważ jest zgodny z potrzebami rozwoju gminy. W gminie Wolsztyn wyłania

się bieżąca potrzeba tworzenia m. in. terenów związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Koniecznym jest poszerzenie zakresu możliwości lokalizowania inwestycji na nowych terenach – innych niż obecnie Studium przewiduje, oraz określenie dla nich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Położenie terenu predestynuje go do zagospodarowania na cele terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Niniejsza zmiana Studium wpłynie na zmianę przedstawionych w części I rozdział 8 wyników analiz i wniosków.
Powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną MW wynosi około 3,5 ha. W poprzednio obowiązującym studium około 1/3 terenu (przyjęto 1,1 ha) objętego zmianą, była przeznaczona na cele terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej, a zatem – została uwzględniona w bilansie. W związku z tym do dalszych obliczeń i zmian w bilansie przyjęto powierzchnię terenu 2,4 ha.
Biorąc także pod uwagę charakter zabudowy sąsiadującej z obszarem opracowania, do poniższych obliczeń przyjęto, że ewentualne usługi będą prowadzone w częściach budynków mieszkalnych. Zmiany zatem wprowadza się do bilansu w zakresie terenów mieszkaniowych.

Obliczenie szacunkowej powierzchni użytkowej (wyrażonej w m^2 pu) dla terenu MW

- powierzchnia terenu MW przyjęta do obliczeń: 2,4 ha,
- powierzchnia zabudowy – do 25% powierzchni działki budowlanej,
- powstaną budynki o 3 kondygnacjach naziemnych.

Zatem do bilansu terenów mieszkaniowych zostanie doliczona szacunkowa powierzchnia użytkowa – 18 000 m^2 pu.

W rozdziale 8 „*Analizy uzupełniające do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn*, punkt 7 „*Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę*”, część D „*Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w porównaniu do sumy powierzchni użytkowej zabudowy*”, wskazano m. in. całkowitą chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, która wynosi około 156520 m^2 powierzchni użytkowej, natomiast zapotrzebowanie na tego rodzaju zabudowę może wynieść około 251976 m^2 powierzchni użytkowej.
Obecnie, całkowita chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w całej gminie Wolsztyn, wskazana w Bilansie, uwzględniając szacunkową powierzchnię użytkową wyznaczoną w poprzednich zmianach Studium wynosi – wynosi 337 307 m^2 pu.

W związku z niniejszą zmianą nr 26 Studium, nastąpi zwiększenie, określonej w bilansie, całkowitej chłonność terenów przeznaczonych zabudowę mieszkaniową o około 18 000 m^2 pu.

337 307 m^2 pu + 18 000 m^2 pu = **355 307 m^2 pu**

Stwierdza się zatem, że niniejsza zmiana Studium, zwiększy całkowitą chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej, wyrażone w szacunkowej powierzchni użytkowej (m^2 pu) będzie przekroczone.

Uzasadnienie wprowadzenia nowych terenów do Studium mimo przekroczenia wykazanego zapotrzebowania na tereny zabudowy mieszkaniowej.
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn zostało opracowane w roku 2007. Od tego czasu minęło 15 lat, podczas których, zostały do niego wprowadzone i nadal są wprowadzane zmiany wynikające ze zmiany sytuacji

gospodarczej, rozwoju potrzeb społecznych, zmiany standardów zamieszkania, w tym zapotrzebowania na lokale mieszkalne w poszczególnych formach zabudowy. Część terenów wskazanych nie tylko w Studium, ale również w miejscowych planach nie została zabudowana, tereny pozostały terenami rolnymi, zgodnie z wolą ich właścicieli. Tereny te powiększają jednak zasób terenów budowlanych, jakkolwiek nie są i mogą nigdy nie zostać zabudowane. W tej sytuacji bilans terenów jako rachunek matematyczny może nie wykazywać rzeczywistej sytuacji w zakresie zaspokojenia potrzeb ludności. W szczególności wskazanie terenów zabudowy w jednej miejscowości nie jest równoznaczne z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców innej miejscowości, ludzi młodych, którzy zgodnie z rodzinną tradycją chcieliby zamieszkać w pobliżu rodziców.
Rozwój gminy w ww. zakresie uwarunkowany jest istniejącym zagospodarowaniem, warunkami przyrodniczymi oraz możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.
W przypadku silnie rozwijających się Wroniaw (zlokalizowany tu zakład rolny daje zatrudnienie znacznej grupie mieszkańców), wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy tak jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej jest zasadne.
Tym bardziej, że teren jest położony przy drodze publicznej, z której przewidywany jest dostęp do nowego terenu zabudowy mieszkaniowej, a także analiza stanu sieci technicznych nie wykazała przeciwwskazań dla nowej lokalizacji.

W gminie Wolsztyn istnieje potrzeba i konieczność rozwoju terenów związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w związku z tym zasadnym jest przeznaczenie terenu na ww. cele.
W zależności od liczby lokali użytkowych, w bilansie miejsc pracy może nastąpić ich wzrost o 5 do 15 miejsc.
Planowane przeznaczenie terenu może w niewielkim stopniu wpłynąć na demografię gminy.
Obszar zmiany Studium posiada dostęp do dróg, możliwa jest także rozbudowa sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą Studium przewiduje się finansowanie przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

8. Stan prawny gruntów.
Działka objęta zmianą Studium stanowi własność osoby fizycznej.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie ma obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Obszar objęty zmianą Studium nie leży w granicach terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.
Przedmiotowy teren nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawa – Berlin o reżimie wysokiej ochrony (OWO).
Zgodnie z pismem PGK Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Wolsztynie (pismo DI4.40/84/19 z dnia 25 lipca 2019 r.), część działki nr ewid. 406/4 objętej zmianą Studium znajduje się w granicach projektowanej strefy ochrony pośredniej pobliskiego ujęcia wody we Wroniawach. Zgodnie z opracowanym w Przedsiębiorstwie Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Wolsztynie „Planem bezpieczeństwa wody”, ochrona ujęcia wody we Wroniawach i podziemnych zasobów wodnych strefy zasilania ujęcia jest najwyższym priorytetem dla bezpieczeństwa dostaw wody pitnej dla miasta i gminy Wolsztyn.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
Obszar objęty zmianą Studium nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nich urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Warszawie (PGNiG S.A.), Oddział w Zielonej Górze. Nie planuje się też działalności związanej z poszukiwaniem i rozpoznawaniem złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz realizacji nowych inwestycji na przedmiotowym terenie.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
Na terenie objętym zmianą Studium nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.
Przez przedmiotowy teren nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na analizowanym obszarze.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.
Gospodarka odpadami odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (i wynosi raz na 10 lat, p=10%) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (i wynosi raz na 100 lat, p=1%). Nie leży również na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (i wynosi raz na 500 lat, p=0,2%), ani na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
W związku z powyższym nie określa się wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych sołectwa Wroniawy.
Obszar objęty zmianą Studium, dotychczas przeznaczony był na cele terenów rolnych, łąk, pastwisk oraz – w niewielkiej części – na cele terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej. Zmiana Studium wprowadza następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW. Granice obszaru objętego zmianą Studium wskazuje rysunek Studium – zmiana oznaczona numerem 26.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

W zmianie Studium wskazano teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.
Na obszarze objętym zmianą wprowadza się:
1) możliwość:
- lokalizowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- lokalizowania lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- wprowadzania terenów zieleni urządzonej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej,
- niezbędnych terenów komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej,
- przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) konieczność:
- zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu,
- uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu,
- zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:
1) powierzchnię zabudowy: do 25% powierzchni działki budowlanej;
2) minimalny teren biologicznie czynny: 30% powierzchni działki budowlanej.

Obiekty budowlane należy lokalizować w odległości min. 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 305.
Lokale użytkowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych mogą być przeznaczone wyłącznie na cele nieuciążliwych usług podstawowych, których zakres i lokalizację określi miejscowy plan.

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

Należy przestrzegać zasady równoległej realizacji obiektów budowlanych i sieci sanitarnej, a także wprowadzać właściwe zasady gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji oraz budowy i rozbudowy gminnych systemów ciepłowniczych.
W przypadku planowanego zagospodarowania terenu, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany.
Nie przewiduje się, aby planowane zagospodarowanie obszaru objętego zmianą Studium w sposób znaczący wpływało na stan higieny atmosfery.
Na omawianym obszarze nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.
Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj zagospodarowania, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-

wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.
Zgodnie z pismem PGK Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Wolsztynie (pismo DI4.40/84/19 z dnia 25 lipca 2019 r.), część działki nr ewid. 406/4 objętej zmianą Studium znajduje się w granicach projektowanej strefy ochrony pośredniej pobliskiego ujęcia wody we Wroniawach.
W związku z powyższym należy uzbroić działkę w sieci: sieć kanalizacji sanitarnej z doprowadzeniem ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków oraz sieć wodociągową. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi. Z uwagi na ochronę ujęcia wody i podziemnych zasobów wodnych strefy zasilania ujęcia nie dopuszcza się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych – ścieki winny być wyprowadzone szczelną kanalizacją poza teren zasobowy ujęcia wody Wroniawy.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające ustanowienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
W związku z zagospodarowaniem obszaru objętego zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.
Infrastruktura drogowa. Należy zapewnić wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030). Obszar objęty zmianą Studium należy skomunikować poprzez planowane drogi wewnętrzne z ich włączeniem do istniejących dróg, znajdujących się poza obszarem objętym zmianą Studium. Sposób włączenia, parametry i rodzaj nawierzchni planowanych dróg określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną planowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowy obszar należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni. Wprowadza się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych.
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi.
Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.
Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym obszaru objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
Obszar objęty zmianą Studium, nie należy do obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Planuje się opracowanie miejscowego planu dla obszaru objętego zmianą Studium. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
Na obszarze objętym zmianą Studium występują grunty orne, jednak zmiana Studium nie wskazuje terenu o przeznaczeniu rolniczym.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują grunty leśne; przedmiotowa zmiana Studium nie wskazuje obszarów przeznaczonych do zalesienia.
Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
Obszar objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ani na obszarach osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej,

zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.
Zmianą Studium objęto obszar w miejscowości Wroniawy, obejmujący część działki o numerze ewidencyjnym 406/4, oznaczony jako „zmiana nr 26 Studium”. Powierzchnia obszaru objętego niniejszą zmianą wynosi około 3,5 ha.
Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów część działki objętej zmianą Studium stanowi grunty orne RIVb. W trakcie procedury sporządzania miejscowego planu dla przedmiotowego terenu nie zajdzie zatem konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Wskazanie przedmiotowego obszaru na cele terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, wiąże się z potrzebą tworzenia nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej.
Powyższe przeznaczenie terenu podyktowane jest następującymi przesłankami:
- przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi publicznej – drogi wojewódzkiej nr 305 Bolewice – Nowy Tomyśl – Wolsztyn – Wschowa – Wroniniec oraz do dróg należących do gminy (działki o numerach ewidencyjnych 407 i 1251),
- przeznaczenie terenu może wpłynąć na powstanie nowych miejsc pracy,
- na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,
- obszar objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 27
wprowadzona Uchwałą Nr XLIV/556/2022 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 września 2022 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren we Wroniawach

Przedmiot i podstawa opracowania.

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r., z późn. zm., zwana dalej zmianą Studium, obejmująca teren we Wroniawach. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr XXV/284/2020 z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren we Wroniawach.

Niniejsza zmiana Studium obejmuje teren we Wroniawach – część działki o numerze ewidencyjnym 569 oraz działki o numerach ewidencyjnych 570/2 i 577 – oznaczony jako „zmiana nr 27 Studium".

Podstawę prawną zmiany Studium stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 503).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405).

Uwarunkowania.

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Obszar objęty zmianą Studium dotychczas określony był jako tereny rolne, łąki, pastwiska oraz drogi. Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działki objęte zmianą Studium stanowią grunty orne RV i RVI i drogi dr. Łączna powierzchnia obszaru objętego niniejszą zmianą wynosi około 7,85 ha.
Przedmiotowy teren nie jest zabudowany. W najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajdują się pola uprawne, lasy, zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, zabudowa siedliskowa oraz tereny usług sportu.
Obszar objęty zmianą Studium jest położony w rejonie drogi publicznej – drogi gminnej 569044P Wroniawy – Borki – granica gminy (ulica Źródlana) oraz drogi stanowiącej własność gminy (ulica Słoneczna), a więc istnieje możliwość obsługi komunikacyjnej terenu z dróg zewnętrznego systemu komunikacyjnego. Ponadto jedna z działek objętych niniejsza zmianą Studium – działka nr ewid. 577 – stanowi drogę, której właścicielem i zarządcą jest Gmina Wolsztyn. Droga ta posiada włączenie do ulicy Źródlanej i ulicy Słonecznej.
Przez omawiany obszar przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV.
Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej. Rozwój poszczególnych sieci będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Stan ładu przestrzennego obszaru objętego zmianą Studium nie budzi zastrzeżeń. Na omawianym terenie znajdują się pola uprawne oraz droga. Przedmiotowe działki graniczą z polami uprawnymi, zabudową mieszkaniową jednorodzinną, lasem, boiskiem oraz z terenem wyznaczonym w Studium na cele usług sportu.

2a. Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy.
Dla obszaru gminy Wolsztyn nie przystąpiono do przygotowania projektu strategii rozwoju, projektu polityki publicznej, projektu programu rozwoju lub projektu programu służącego realizacji umowy partnerstwa. W związku z powyższym nie została również sporządzona nowa diagnoza sytuacji społecznej i gospodarczej dla gminy Wolsztyn, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Została natomiast przygotowana diagnoza sytuacji społecznej, demograficznej, środowiskowej i gospodarczej w związku z analizami uzupełniającymi do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn, której wyniki zawiera rozdział 8 w części I, niniejszego Studium.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.
Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze”.

Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim. Raport wojewódzki za rok 2020”, GIOŚ, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Poznaniu, Poznań kwiecień 2021 r., opracowanej przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

Ocena ze względu na ochronę zdrowia ludzi											
symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
SO_2	NO_2	C_6H_6	CO	O_3	PM10	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	PM2,5
A	A	A	A	A[1]	A	A	A	A	A	C	C1[1]

1 dla ozonu – poziomu celu długoterminowego strefa wielkopolska uzyskała klasę D2
2 dla pyłu PM2,5 poziom dopuszczalny I faza; strefa wielkopolska uzyskała klasę A

Ocena ze względu na ochronę roślin		
symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji		
SO_2	NO_x	O_3
A	A	A

1 dla ozonu – poziomu celu długoterminowego strefa wielkopolska uzyskała klasę D2

klasa strefy A – poziom stężeń zanieczyszczenia nie przekraczający poziomu dopuszczalnego lub nie przekraczający poziomu docelowego,
klasa strefy C – poziom stężeń zanieczyszczenia powyżej poziomu dopuszczalnego lub powyżej poziomu docelowego,
w przypadku pyłu PM2,5, w roku 2020 obowiązuje poziom dopuszczalny II faza,
przy ocenie którego stosuje się dotychczasowe oznaczenie klas: A1 i C1
klasa strefy D2 – poziom stężeń ozonu powyżej poziomu celu długoterminowego

Położenie obszaru objętego zmianą Studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód. Obszar objęty zmianą Studium położony jest w zasięgu jednolitych części wód podziemnych PLGW600059.
Zgodnie z wynikami badań jakości wód podziemnych w punktach monitoringu diagnostycznego wg danych z 2019 r., wynika, że jakość wód podziemnych w punkcie pomiarowym zlokalizowanym najbliżej omawianego obszaru (punkt pomiarowy nr 1791 – Wroniawy, Gmina Wolsztyn, powiat wolsztyński), przedstawia się następująco: wody niezadowalającej jakości (klasa IV); ocena stanu jednolitych części wód – stan dobry.
Zgodnie z *mapą stanu jednolitych części wód podziemnych JCWPd (2019 r.)*, stan wód podziemnych JCWPd nr 59: chemiczny i ilościowy – określono jako dobry.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w zasięgu jednolitych części wód powierzchniowych – Północnego Kanału Obry do Kanału Dzwińskiego (kod: RW60000187833). Zgodnie z ustaleniami aktualizacji *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry w latach 2016-2021*, Północny Kanał Obry do Kanału Dzwińskiego jest ciekiem o typie nieokreślonym – kanałem i zbiornikiem zaporowym i stanowi sztuczną część wód (SCW). Celem środowiskowym jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny, a aktualny stan JCWP jest zły.
Zgodnie z *„Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu – tabela" i „Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 metodą przeniesienia – tabela" (GIOŚ, 2019 r.)*:

klasa elementów biologicznych	4
klasa elementów fizykochemicznych	>2
stan/potencjał ekologiczny	słaby potencjał ekologiczny
klasyfikacja stanu chemicznego	poniżej dobrego
ocena stanu wód	zły stan wód

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Zgodnie z opinią Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatury w Lesznie numer Le-Wn.5150.66.2.2022 z dnia 2 lutego 2022 r., na obszarze objętym zmianą Studium znajdują się stanowiska archeologiczne znane z kwerendy, o nieustalonej uprzednio lokalizacji, obecnie negatywnie zweryfikowany (nie udało się ich zlokalizować) AZP 59-20-67, AZP 59-20/68.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.
Obszar objęty zmianą Studium nie jest zamieszkały, a zatem nie rozpatruje się go w kontekście warunków i jakości życia mieszkańców.

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania

przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania), w rozdziale 8.

Właścicielami działek objętych zmianą Studium są Gmina Wolsztyn i osoba prawna. Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek osoby prawnej. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie, ponieważ jest zgodny z potrzebami rozwoju gminy. W gminie Wolsztyn wyłania się bieżąca potrzeba tworzenia m. in. terenów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, handlową, usługową, a także zabudową przeznaczoną na usługi oświaty. Koniecznym jest poszerzenie zakresu możliwości lokalizowania inwestycji na nowych terenach – innych niż obecnie Studium przewiduje, oraz określenie dla nich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Położenie terenu predestynuje go do zagospodarowania na ww. cele.

Niniejsza zmiana Studium wpłynie na zmianę przedstawionych w części I rozdział 8 wyników analiz i wniosków.
Powierzchnia terenu przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy handlowo-usługowej lub usług oświaty MN/UH/UO wynosi około 7,85 ha.

Wyznaczona w zmianie Studium powierzchnia terenu MN/UH/UO wpłynie na bilans terenów mieszkaniowych oraz na bilans terenów związanych z działalnością gospodarczą, ponieważ teren ten poprzednio nie był wyznaczony na cele związane z zabudową. Nie są to zatem tereny objęte uprzednio bilansem w zakresie terenów mieszkaniowych i terenów związanych z działalnością gospodarczą – poprzednio przedmiotowy teren przeznaczony był na cele: terenów rolnych, łąk i pastwisk oraz dróg.

Obliczenie szacunkowej powierzchni użytkowej (wyrażonej w m^2 pu) dla terenu MN/UH/UO

Powierzchnia terenu MN/UH/UO wynosi około 7,85 ha.
Do poniższych obliczeń przyjęto, że:
1) 70% terenu (czyli 5,4950 ha) zajmować będą tereny związane z zabudową mieszkaniową oraz z zabudową mieszkaniowo-usługową, o powierzchni zabudowy na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej – tereny te zostaną w bilansie zaliczone do terenów mieszkaniowych; powstaną budynki o 2 kondygnacjach nadziemnych;
2) 30% terenu (czyli 2,3550 ha) stanowić będą tereny związane z zabudową usługową, handlową lub handlowo-usługową o powierzchni zabudowy na poziomie 40% powierzchni działki budowlanej – tereny te zostaną w bilansie zaliczone do terenów związanych z działalnością gospodarczą; powstaną budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
3) usług oświaty nie wymieniono w bilansie terenów związanych z działalnością gospodarczą – założono, że w przypadku przedszkola lub szkoły będzie to placówka państwowa.

Zatem do bilansu terenów mieszkaniowych zostanie doliczona szacunkowa powierzchnia użytkowa – 24 727 m^2 pu, a do bilansu terenów związanych z działalnością gospodarczą – szacunkowa powierzchnia użytkowa na poziomie 9 420 m^2 pu.

W rozdziale 8 „*Analizy uzupełniające do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn*, punkt 7 „*Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę*”, część D „*Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w porównaniu do sumy powierzchni użytkowej zabudowy*”, wskazano m. in. całkowitą chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, która wynosi około 156520 m^2 powierzchni użytkowej, natomiast zapotrzebowanie na tego rodzaju zabudowę może wynieść około 251976 m^2 powierzchni użytkowej.

Obecnie, całkowita chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w całej gminie Wolsztyn, wskazana w Bilansie, uwzględniając szacunkową powierzchnię użytkową wyznaczoną w poprzednich zmianach Studium wynosi – wynosi 355 307 m^2 pu.

W związku z niniejszą zmianą nr 27 Studium, nastąpi zwiększenie, określonej w bilansie, całkowitej chłonność terenów przeznaczonych zabudowę mieszkaniową o około 24 727 m^2 pu.

355 307 m^2 pu + 24 727 m^2 pu = **380 034 m^2 pu**

Stwierdza się zatem, że niniejsza zmiana Studium, zwiększy całkowitą chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej, wyrażone w szacunkowej powierzchni użytkowej (m^2 pu) będzie przekroczone.

Uzasadnienie wprowadzenia nowych terenów do Studium mimo przekroczenia wykazanego zapotrzebowania na tereny zabudowy mieszkaniowej.
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn zostało opracowane w roku 2007. Od tego czasu minęło 15 lat, podczas których, zostały do niego wprowadzone i nadal są wprowadzane zmiany wynikające ze zmiany sytuacji gospodarczej, rozwoju potrzeb społecznych, zmiany standardów zamieszkania, w tym zapotrzebowania na lokale mieszkalne w poszczególnych formach zabudowy. Część terenów wskazanych nie tylko w Studium, ale również w miejscowych planach nie została zabudowana, tereny pozostały terenami rolnymi, zgodnie z wolą ich właścicieli. Tereny te powiększają jednak zasób terenów budowlanych, jakkolwiek nie są i mogą nigdy nie zostać zabudowane. W tej sytuacji bilans terenów jako rachunek matematyczny może nie wykazywać rzeczywistej sytuacji w zakresie zaspokojenia potrzeb ludności. W szczególności wskazanie terenów zabudowy w jednej miejscowości nie jest równoznaczne z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców innej miejscowości, ludzi młodych, którzy zgodnie z rodzinną tradycją chcieliby zamieszkać w pobliżu rodziców.
Rozwój gminy w ww. zakresie uwarunkowany jest istniejącym zagospodarowaniem, warunkami przyrodniczymi oraz możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.
W przypadku silnie rozwijających się Wroniaw (zlokalizowany tu zakład rolny daje zatrudnienie znacznej grupie mieszkańców), wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy tak jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej jest zasadne.
Tym bardziej, że teren jest położony przy drodze publicznej, z której przewidywany jest dostęp do nowego terenu zabudowy mieszkaniowej, a także analiza stanu sieci technicznych nie wykazała przeciwwskazań dla nowej lokalizacji.

W rozdziale 8 „*Analizy uzupełniające do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn*, punkt 7 „*Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę*”, część D „*Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w porównaniu do sumy powierzchni użytkowej zabudowy*”, wskazano m. in. całkowitą chłonność terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą, która wynosi około 294463 m^2 powierzchni użytkowej, natomiast zapotrzebowanie na tego rodzaju zabudowę może wynieść około 769000 m^2 powierzchni użytkowej.

Obecnie, całkowita chłonność terenów przeznaczonych na cele działalności gospodarczej w całej gminie Wolsztyn, wskazana w Bilansie, uwzględniając szacunkową powierzchnię użytkową wyznaczoną w poprzednich zmianach Studium wynosi – wynosi 607 597 m^2 pu.
W związku z niniejszą zmianą nr 27 Studium, nastąpi zwiększenie, określonej w bilansie, całkowitej chłonność terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą o około 9 420 m^2 pu.

607 597 m^2 pu + 9 420 m^2 pu = **617 017 m^2 pu**

Stwierdza się zatem, że niniejsza zmiana Studium nie spowoduje przekroczenia zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej, wyrażonego w szacunkowej powierzchni użytkowej (m^2 pu).

Rozwój gminy w ww. zakresie uwarunkowany jest istniejącym zagospodarowaniem, warunkami przyrodniczymi oraz możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.
W gminie Wolsztyn istnieje potrzeba i konieczność rozwoju terenów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, handlową, usługową, a także zabudową przeznaczoną na usługi oświaty, w związku z tym zasadnym jest przeznaczenie terenu na ww. cele. Pomimo przekroczenia zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe, priorytetem polityki przestrzennej Gminy Wolsztyn jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i zapotrzebowania na usługi dla poszczególnych wsi. W związku z tym badane jest zapotrzebowanie globalne na terenie całej gminy, jednak znając potrzeby mieszkaniowe w poszczególnych wsiach i braki w tym zakresie dostępnych, przygotowanych terenów, wskaźnik przekroczenia zapotrzebowania na tereny budowlane nie zawsze jest miarodajny.
W zależności od liczby lokali użytkowych, w bilansie miejsc pracy może nastąpić ich wzrost o 10 do 30 miejsc.
Planowane przeznaczenie terenu może w niewielkim stopniu wpłynąć na demografię gminy.
Obszar zmiany Studium posiada dostęp do dróg, możliwa jest także rozbudowa sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą Studium przewiduje się finansowanie przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

8. Stan prawny gruntów.
Działki objęte zmianą Studium stanowią własność Gminy Wolsztyn (dz. nr ewid. 577) i osoby fizycznej (dz. nr ewid. 569 i 570/2).

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie ma obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Obszar objęty zmianą Studium znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradolina Warszawa – Berlin.
Zgodnie z pismem PGK Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Wolsztynie (pismo DI4.40/84/19 z dnia 25 lipca 2019 r.), działki objęte zmianą Studium znajdują się w granicach projektowanej strefy ochrony pośredniej pobliskiego ujęcia wody we Wroniawach. Zgodnie z opracowanym w Przedsiębiorstwie Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Wolsztynie „Planem bezpieczeństwa wody", ochrona ujęcia wody we Wroniawach i podziemnych zasobów wodnych strefy zasilania ujęcia jest najwyższym priorytetem dla bezpieczeństwa dostaw wody pitnej dla miasta i gminy Wolsztyn.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.
Teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradolina Warszawa – Berlin.
Zgodnie z informacją uzyskaną od PGK Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Wolsztynie, działki objęte zmianą Studium znajdują się w granicach projektowanej strefy ochrony pośredniej pobliskiego ujęcia wody we Wroniawach.
Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
Obszar objęty zmianą Studium nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz nie ma na nich urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Warszawie (PGNiG S.A.), Oddział w Zielonej Górze. Nie planuje się też działalności związanej z poszukiwaniem i rozpoznawaniem złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz realizacji nowych inwestycji na przedmiotowym terenie.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują inne tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
Na terenie objętym zmianą Studium nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, a związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.
Przez przedmiotowy teren nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na analizowanym obszarze.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn.
Gospodarka odpadami odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (i wynosi raz na 10 lat, p=10%) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (i wynosi raz na 100 lat, p=1%). Nie leży również na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (i wynosi raz na 500 lat, p=0,2%), ani na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
W związku z powyższym nie określa się wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych sołectwa Wroniawy.
Obszar objęty zmianą Studium, dotychczas przeznaczony był na cele terenów rolnych, łąk, pastwisk oraz dróg. Zmiana Studium wprowadza następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy handlowo-usługowej, lub usług oświaty MN/UH/UO. Granice obszaru objętego zmianą Studium wskazuje rysunek Studium – zmiana oznaczona numerem 27.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.
W zmianie Studium wskazano teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy handlowo-usługowej, lub usług oświaty MN/UH/UO.

Na obszarze objętym zmianą wprowadza się:
1) możliwość:
- lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, bliźniaczych lub w zabudowie szeregowej, budynków mieszkalno-usługowych, budynków handlowych, budynków usługowych, budynków handlowo-usługowych, budynków usług oświaty oraz budynków towarzyszących tym formom zabudowy,
- wprowadzania terenów zieleni urządzonej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej,
- urządzania placów zabaw, placów rekreacyjnych, siłowni zewnętrznych,
- niezbędnych terenów komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej,
- przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) konieczność:
- zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu,
- uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu,
- zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:
1) powierzchnię zabudowy:
- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej – do 25% powierzchni działki budowlanej,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – do 30% powierzchni działki budowlanej,
- w przypadku zabudowy usługowej, handlowej lub mieszkalno-usługowej – do 40% powierzchni działki budowlanej,
- w przypadku zabudowy usług oświaty – do 40% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny teren biologicznie czynny:
- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej – 50% powierzchni działki budowlanej,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – 40% powierzchni działki budowlanej,
- w przypadku zabudowy usługowej, handlowej lub mieszkalno-usługowej – 20% powierzchni działki budowlanej,
- w przypadku zabudowy usług oświaty – do 40% powierzchni działki budowlanej.

Lokale użytkowe mogą być przeznaczone wyłącznie na cele nieuciążliwych usług podstawowych, których zakres i lokalizację określi miejscowy plan.

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

Zgodnie z informacją uzyskaną od PGK Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Wolsztynie, działki objęte zmianą Studium znajdują się w granicach projektowanej strefy ochrony pośredniej pobliskiego ujęcia wody we Wroniawach. W związku z powyższym należy uzbroić działki w: sieć kanalizacji sanitarnej z doprowadzeniem ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków, sieć kanalizacji deszczowej oraz sieć wodociągową. Z uwagi na ochronę ujęcia wody i podziemnych zasobów wodnych strefy zasilania ujęcia nie dopuszcza się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych

– ścieki winny być wyprowadzone szczelna kanalizacją poza teren zasobowy ujęcia wody Wroniawy.
Należy przestrzegać zasady równoległej realizacji obiektów budowlanych i sieci sanitarnej, a także wprowadzać właściwe zasady gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji oraz budowy i rozbudowy gminnych systemów ciepłowniczych.
W przypadku planowanego zagospodarowania terenu, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany.
Nie przewiduje się, aby planowane zagospodarowanie obszaru objętego zmianą Studium w sposób znaczący wpływało na stan higieny atmosfery.
Na omawianym obszarze nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.
Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj zagospodarowania, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Zgodnie z opinią Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatury w Lesznie numer Le-Wn.5150.66.2.2022 z dnia 2 lutego 2022 r., na obszarze objętym zmianą Studium znajdują się stanowiska archeologiczne znane z kwerendy, o nieustalonej uprzednio lokalizacji, obecnie negatywnie zweryfikowany (nie udało się ich zlokalizować) AZP 59-20-67, AZP 59-20/68.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
W związku z zagospodarowaniem obszaru objętego zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.
Infrastruktura drogowa. Należy zapewnić wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030). Obszar objęty zmianą Studium należy skomunikować poprzez planowane drogi wewnętrzne z ich włączeniem do istniejących dróg, znajdujących się w obszarze objętym zmianą Studium (działka o numerze ewidencyjnym 577) oraz poza obszarem objętym zmianą Studium. Sposób włączenia, parametry i rodzaj nawierzchni planowanych dróg określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną planowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowy obszar należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną

z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni. Wprowadza się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych.
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi.
Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.
Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gminy Wolsztyn, w tym obszaru objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części II, rozdziale 5.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
Obszar objęty zmianą Studium, nie należy do obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Planuje się opracowanie miejscowego planu dla obszaru objętego zmianą Studium. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
Na obszarze objętym zmianą Studium występują grunty orne, jednak zmiana Studium nie wskazuje terenu o przeznaczeniu rolniczym.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują grunty leśne; przedmiotowa zmiana Studium nie wskazuje obszarów przeznaczonych do zalesienia.
Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
Obszar objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ani na obszarach osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.
Zmianą Studium objęto obszar w miejscowości Wroniawy, obejmujący część działki o numerze ewidencyjnym 569 oraz działki o numerach ewidencyjnych 570/2 i 577, oznaczony jako „zmiana nr 27 Studium”. Powierzchnia obszaru objętego niniejszą zmianą wynosi około 7,85 ha.
Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów część działki objętej zmianą Studium stanowi grunty orne RV i RVI i drogi dr. W trakcie procedury sporządzania miejscowego planu dla przedmiotowego terenu nie zajdzie zatem konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Wskazanie przedmiotowego obszaru na cele terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy handlowo-usługowej, lub usług oświaty MN/UH/UO, wiąże się z potrzebą tworzenia nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, handlowej, usługowej, a także zabudową przeznaczoną na usługi oświaty.
Powyższe przeznaczenie terenu podyktowane jest następującymi przesłankami:
- przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej 569044P Wroniawy – Borki – granica gminy (ulica Źródlana) oraz drogi stanowiącej własność gminy (ulica Słoneczna),
- jedna z działek objętych niniejsza zmianą Studium – działka nr ewid. 577 – stanowi drogę, której właścicielem i zarządcą jest Gmina Wolsztyn – droga ta posiada włączenie do ulicy Źródlanej i ulicy Słonecznej,
- przeznaczenie terenu może wpłynąć na powstanie nowych miejsc pracy,
- na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy

podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,
- obszar objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 28a, 28b, 28c i 28d
wprowadzona Uchwałą Nr XLIV/557/2022 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 września 2022 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Błocku, Wilczu i Kębłowie

Przedmiot i podstawa opracowania.

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r., z późn. zm., zwana dalej zmianą Studium, obejmująca tereny w Błocku, Wilczu i Kębłowie. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr XXVI/302/2020 z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Błocku, Wilczu i Kębłowie.

Niniejsza zmiana Studium obejmuje tereny:
- teren w Błocku (obręb Gościeszyn), stanowiący część działki o numerze ewidencyjnym 958 – oznaczony jako „zmiana nr 28a Studium”,
- teren w Wilczu, stanowiący część działki o numerze ewidencyjnym 201 – oznaczony jako „zmiana nr 28b Studium”,
- teren w Wilczu, stanowiący część działki o numerze ewidencyjnym 176 – oznaczony jako „zmiana nr 28c Studium”,
- teren w Kębłowie, stanowiący działki o numerach ewidencyjnych 581/4 i 581/6 – oznaczony jako „zmiana nr 28d Studium”.

Podstawę prawną zmiany Studium stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503)
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405).

Uwarunkowania.

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Obszar „zmiany nr 28a Studium”; Błocko (obręb Gościeszyn).
Obszar ten, stanowiący część działki o numerze ewidencyjnym 958. W dotychczasowym Studium określony był jako tereny zabudowy przemysłowej P. Powierzchnia obszaru objętego zmianą Studium wynosi około 0,1400 ha. Obszar nie jest zabudowany. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów przedmiotowy obszar stanowią inne tereny zabudowane Bi.
W najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajduje się zabudowa mieszkaniowa i siedliskowa, pola uprawne oraz niewielkie enklawy lasu. Od strony południowej obszar graniczy z drogą wewnętrzną (działka o numerze ewidencyjnym 959 należąca do Skarbu Państwa).
Od strony zachodniej obszar przylega do drogi publicznej – drogi gminnej nr 569035P Błocko – granica gminy – (Zaborowo). Istnieje zatem możliwość obsługi komunikacyjnej obszaru z drogi zewnętrznego systemu komunikacyjnego.
W sąsiedztwie działki o numerze ewidencyjnym 958 znajdują się sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetyczna, wodociągowa i kanalizacji sanitarnej.

Obszar „zmiany nr 28b Studium", obręb Wilcze.
Obszar ten, stanowiący część działki o numerze ewidencyjnym 201, w dotychczasowym Studium, określony był jako tereny lasów. Powierzchnia obszaru wynosi około 0,8350 ha. Na obszarze znajduje się kilka obiektów budowlanych. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów przedmiotowy obszar stanowią lasy Ls, jednak nie jest on pokryty lasem.
Od strony północno-zachodniej obszar graniczy z Jeziorem Wilcze. Od strony północno wschodniej – z działkami zabudowy letniskowej; z pozostałych stron – z lasem.
W najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajdują się lasy, Jezioro Wilcze i tereny zabudowy letniskowej.
Obsługa komunikacyjna jest możliwa przez drogę wewnętrzną – działkę o numerze ewidencyjnym 20/16, stanowiącą własność Skarbu Państwa. Droga ta włączona jest w drogę powiatową nr 3815P DW 314 (Wilcze) – Rudno – granica powiatu zielonogórskiego (Jesionka). Istnieje zatem możliwość obsługi komunikacyjnej obszaru z dróg zewnętrznego systemu komunikacyjnego.
W zasięgu działki o numerze ewidencyjnym 201 występuje sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyczna.

Obszar „zmiany nr 28c Studium", obręb Wilcze.
Obszar ten, stanowiący część działki o numerze ewidencyjnym 176, w dotychczasowym Studium, określony był jako tereny lasów. Powierzchnia obszaru wynosi około 1,73 ha. Obszar nie jest zabudowany; zgodnie z informacją z rejestru gruntów stanowi lasy Ls i tereny różne Tr.
W najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajdują się lasy i droga wojewódzka nr 314 Kargowa – Świętno.
Istnieje możliwość obsługi komunikacyjnej obszaru poprzez istniejący dukt leśny, włączony w drogę wojewódzką nr 314 (działka o numerze ewidencyjnym 9) lub, pod warunkami określonymi w przepisach odrębnych, bezpośrednio z tej drogi.
W zasięgu działki o numerze ewidencyjnym 176 nie występują media – w centrum miejscowości Wilcze występują następujące sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna i telefoniczna (kablowe linie telefoniczne).

Obszar „zmiany nr 28d Studium", obręb Kębłowo.
Obszar ten, stanowiący działki o numerach ewidencyjnych 581/4 i 581/6, w dotychczasowym Studium, określony był jako tereny rolne, łąki i pastwiska. Powierzchnia obszaru wynosi 1,4277 ha. Obszar jest niezabudowany. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów przedmiotowy obszar stanowią grunty orne RVI i nieużytki N.
W najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajduje się zabudowa siedliskowa, mieszkaniowa jednorodzinna, pola uprawne, lasy i tereny działalności gospodarczej.
Od strony południowo-wschodniej obszar położony jest przy ulicy Wolsztyńskiej – drodze publicznej – drodze powiatowej nr 3813P DE 305 (Stary Widzim) – Kębłowo – DW 315. Istnieje zatem możliwość obsługi komunikacyjnej obszaru z drogi zewnętrznego systemu komunikacyjnego.
W sąsiedztwie działek o numerach ewidencyjnych 581/4 i 581/6 znajdują się następujące sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowa i telefoniczna (kablowe linie telefoniczne).

Rozwój poszczególnych sieci na terenach objętych zmianą Studium będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.
Stan ładu przestrzennego obszarów objętych opracowaniem nie budzi zastrzeżeń.

Obszar „zmiany nr 28a Studium”.
Obszar nie jest zabudowany. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów przedmiotowy obszar stanowią inne tereny zabudowane Bi. Od strony zachodniej obszar przylega do drogi publicznej – drogi gminnej nr 569035P Błocko – granica gminy – (Zaborowo).

Obszar „zmiany nr 28b Studium”.
Na obszarze znajduje się kilka obiektów budowlanych. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów przedmiotowy obszar stanowią lasy Ls, jednak nie jest pokryty lasem. Obszar przylega do drogi wewnętrznej, która jest włączona w drogę powiatową nr 3815P DW 314 (Wilcze) – Rudno – granica powiatu zielonogórskiego (Jesionka).

Obszar „zmiany nr 28c Studium”.
Obszar nie jest zabudowany; zgodnie z informacją z rejestru gruntów stanowi lasy Ls i tereny różne Tr. Od strony północno-wschodniej obszar położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 314.

Obszar „zmiany nr 28d Studium”.
Obszar jest niezabudowany. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów przedmiotowy obszar stanowią grunty orne RVI i nieużytki N. Od strony południowo-wschodniej obszar położony jest przy ulicy Wolsztyńskiej – drodze publicznej – drodze powiatowej nr 3813P DE 305 (Stary Widzim) – Kębłowo – DW 315.

2a. Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy.
Dla obszaru gminy Wolsztyn nie przystąpiono do przygotowania projektu strategii rozwoju, projektu polityki publicznej, projektu programu rozwoju lub projektu programu służącego realizacji umowy partnerstwa. W związku z powyższym nie została również sporządzona nowa diagnoza sytuacji społecznej i gospodarczej dla gminy Wolsztyn, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Została natomiast przygotowana diagnoza sytuacji społecznej, demograficznej, środowiskowej i gospodarczej w związku z analizami uzupełniającymi do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn, której wyniki zawiera rozdział 8 w części I, niniejszego Studium.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.
Stan środowiska omawianych obszarów jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze”.

Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim. Raport wojewódzki za rok 2021”, GIOŚ, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Poznaniu, Poznań kwiecień 2022 r., opracowanej przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

Ocena ze względu na ochronę zdrowia ludzi											
symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
SO_2	NO_2	C_6H_6	CO	O_3	PM10	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	PM2,5
A	A	A	A	A[1]	C	A	A	A	A	C	C1[2]

1 dla ozonu – poziomu celu długoterminowego strefa wielkopolska uzyskała klasę D2
2 dla pyłu zawieszonego PM2,5 poziom dopuszczalny I faza,

strefa wielkopolska_2 uzyskała klasę A

Ocena ze względu na ochronę roślin		
symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji		
SO_2	NO_x	O_3[1]
A	A	A

1 dla ozonu – poziomu celu długoterminowego strefa wielkopolska_2 uzyskała klasę D2

klasa A – poziom stężeń zanieczyszczenia nie przekraczający poziomu docelowego
klasa C – poziom stężeń zanieczyszczenia powyżej poziomu docelowego

Położenie obszarów objętych zmianą Studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód.

Jednolite części wód podziemnych.

Obszary objęte zmianą nr 28a Studium (Błocko, obręb Gościeszyn) i 28d Studium (Kębłowo) położone są w zasięgu jednolitych części wód podziemnych PLGW600059.
Zgodnie z wynikami badań jakości wód podziemnych w punktach monitoringu diagnostycznego wg danych z 2019 r., wynika, że jakość wód podziemnych w punkcie pomiarowym zlokalizowanym najbliżej omawianego obszaru (punkt pomiarowy nr 1791 – Wroniawy, Gmina Wolsztyn, powiat wolsztyński), przedstawia się następująco: wody niezadowalającej jakości (klasa IV); ocena stanu jednolitych części wód – stan dobry.
Zgodnie z *mapą stanu jednolitych części wód podziemnych JCWPd (2019 r.)*, stan wód podziemnych JCWPd nr 59: chemiczny i ilościowy – określono jako dobry.

Obszary objęte zmianą nr 28b Studium (Wilcze, cz. dz. 201) i 28c Studium (Wilcze cz. dz. 176) położone są w zasięgu jednolitych części wód podziemnych PLGW600069.
Zgodnie z wynikami badań jakości wód podziemnych w punktach monitoringu diagnostycznego wg danych z 2019 r., wynika, że jakość wód podziemnych w punkcie pomiarowym zlokalizowanym najbliżej omawianych obszarów – w miejscowości Potrzebowo (gmina Wijewo, powiat leszczyński; punkt pomiarowy nr 1734), przedstawia się następująco: wody zadowalającej jakości (klasa III); ocena stanu jednolitych części wód – stan dobry.
Zgodnie z *mapą stanu jednolitych części wód podziemnych JCWPd (2019 r.)*, stan wód podziemnych JCWPd nr 69: chemiczny i ilościowy – określono jako dobry.

Jednolite części wód powierzchniowych.

Obszary objęte zmianą nr 28a Studium (Błocko, obręb Gościeszyn) i 28d Studium (Kębłowo) położone są w zasięgu jednolitych części wód powierzchniowych – Północnego Kanału Obry do Kanału Dzwińskiego (kod: RW60000187833). Zgodnie z ustaleniami aktualizacji *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry w latach 2016-2021*, Północny Kanał Obry do Kanału Dzwińskiego jest ciekiem o typie nieokreślonym – kanałem i zbiornikiem zaporowym i stanowi sztuczną część wód (SZCW). Celem środowiskowym jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny, a aktualny stan JCWP jest zły.
Zgodnie z *„Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu – tabela" i „Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 metodą przeniesienia – tabela" (GIOŚ, 2019 r.)*:

klasa elementów biologicznych	4
klasa elementów fizykochemicznych	>2
stan/potencjał ekologiczny	słaby potencjał ekologiczny
klasyfikacja stanu chemicznego	poniżej dobrego
ocena stanu wód	zły stan wód

Obszary objęte zmianą nr 28b Studium (Wilcze, cz. dz. 201) i 28c Studium (Wilcze, cz. dz. 176) położone są w zasięgu jednolitej części wód powierzchniowych – rzeki Obrzyca od

Cieknącej do ujścia jez. Rudno (kod: RW60001915699). Zgodnie z ustaleniami aktualizacji *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry w latach 2016-2021*, Obrzyca od Cieknącej do ujścia jez. Rudno jest rzeką nizinną piaszczysto-gliniastą i stanowi naturalną część wód. Celem środowiskowym jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny, a aktualny stan JCWP jest zły.
Zgodnie z *„Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu – tabela" (GIOŚ, 2019 r.)*:

klasa elementów biologicznych	3
klasa elementów fizykochemicznych	>2
klasa elementów fizykochemicznych – specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne	2
stan/potencjał ekologiczny	umiarkowany stan ekologiczny
klasyfikacja stanu chemicznego	poniżej dobrego
ocena stanu wód	zły stan wód

Jednolite części wód powierzchniowych – jeziora: stan wód Jeziora Rudno.
Zgodnie z *„Oceną stanu jednolitych części wód jezior w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu – tabela" (GIOŚ, 2019 r.)*:

klasa elementów biologicznych	4
klasa elementów fizykochemicznych	≥2
klasa elementów fizykochemicznych – stężenie zanieczyszczeń syntetycznych i niesyntetycznych	≥2
stan/potencjał ekologiczny	słaby stan ekologiczny
klasyfikacja stanu chemicznego	poniżej dobrego
ocena stanu wód	zły stan wód

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Obszary objęte zmianą Studium nie znajdują się na terenach objętych ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków. Na przedmiotowych obszarach nie występują również zabytki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków; brak zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Nie występują dobra kultury współczesnej.
Na działce o numerze ewidencyjnym 176 w Wilczu znajduje się cmentarz ewangelicki z II połowy XIX w.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.
Obszary „zmiany nr 28a Studium", „zmiany nr 28c Studium" i „zmiany nr 28d Studium" nie są zabudowane; obszar „zmiany nr 28b Studium" jest częściowo zabudowany.

Zaopatrzenie w usługi, w tym w usługi zdrowia koncentruje się w granicach miasta Wolsztyna. Odległość od granic miasta wynosi odpowiednio dla poszczególnych obszarów: „zmiany nr 28a Studium" – około 8 km, „zmiany nr 28b Studium" – około 13 km „zmiany nr 28c Studium" – około 12 km i „zmiany nr 28d Studium" – około 4 km.
Dostęp do centrum Wolsztyna umożliwia sieć dróg publicznych. Zaopatrzenie w usługi, w tym usługi zdrowia nie dotyczą bezpośrednio terenów objętych zmianą Studium.
Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym obszarów objętych zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców".

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia w mieście i gminie Wolsztyn, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5.7. Ewentualne zagrożenia na obszarach objętych zmianą Studium nie występują.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania), w rozdziale 8.

Właścicielami działek objętych zmianą Studium są:
- obszar „zmiany nr 28a Studium", obszar „zmiany nr 28b Studium", obszar „zmiany nr 28c Studium" – Skarb Państwa,
- obszar „zmiany nr 28d Studium" – osoby fizyczne.
Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wnioski: Burmistrza Wolsztyna, osób fizycznych i osób prawnych. Wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie, ponieważ są zgodne z potrzebami rozwoju gminy. W gminie Wolsztyn wyłania się bieżąca potrzeba tworzenia m. in. nowych terenów zabudowy letniskowej, terenów usług społecznych oraz terenów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – innych niż obecnie Studium przewiduje, oraz określenie dla nich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów. Wystąpiła także konieczność wyznaczenia obszaru związanego z pozyskaniem i eksploatacją złóż gazu ziemnego.
Planowana zmiana Studium umożliwi także rozpoczęcie procesu przejęcia przez Gminę Wolsztyn terenu przeznaczonego na cele usług społecznych (zmiana nr 28a Studium" – teren usług społecznych, w tym usług kultury i kultury fizycznej US), będący obecnie własnością Skarbu Państwa.
Położenie obszarów objętych zmianą Studium predestynuje je do zagospodarowania na ww. cele.

Niniejsza zmiana Studium wpłynie w niewielkim stopniu na zmianę przedstawionych w części I rozdział 8 wyników analiz i wniosków.
Obecnie:
- całkowita chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w całej gminie Wolsztyn, wskazana w Bilansie, uwzględniając szacunkową powierzchnię użytkową wyznaczoną w poprzednich zmianach Studium wynosi – wynosi 380 034 m^2 pu,
- całkowita chłonność terenów przeznaczonych na cele działalności gospodarczej w całej gminie Wolsztyn, wskazana w Bilansie, uwzględniając szacunkową powierzchnię użytkową wyznaczoną w poprzednich zmianach Studium wynosi – wynosi 617 017 m^2 pu.

W rozdziale 8 „*Analizy uzupełniające do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn*, punkt 7 „*Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę*", część D „*Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na*

nową zabudowę w porównaniu do sumy powierzchni użytkowej zabudowy", wskazano m. in. zapotrzebowanie na:
- tereny zabudowy mieszkaniowej, które może wynieść około 251 976 m^2 powierzchni użytkowej,
- tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą, które może wynieść około 769 000 m^2 powierzchni użytkowej.

Obliczenie szacunkowej powierzchni użytkowej (wyrażonej w m^2 pu)

1. Dla terenu usług społecznych, w tym usług kultury i kultury fizycznej US – obszar „zmiany nr 28a Studium".
Powierzchnia obszaru przeznaczonego pod teren usług społecznych, w tym usług kultury i kultury fizycznej US wynosi około 0,1400 ha.
Z uwagi na poprzednie przeznaczenie terenu – tereny zabudowy przemysłowej P, teren był ujęty w bilansie w zakresie dotyczącym działalności gospodarczej.
Przyjmuje się, że mogą nastąpić niewielkie zmiany w bilansie działalności gospodarczej.

Do poniższych obliczeń szacunkowej powierzchni użytkowej przyjęto powierzchnię zabudowy 70% powierzchni działki budowlanej i powstanie budynków o 1 kondygnacji nadziemnej.
Zatem szacunkowa powierzchnia użytkowa na terenach zabudowy przemysłowej P mogłaby wynosić: 980 m^2 pu i o tę wartość zostanie pomniejszony bilans terenów związanych z działalnością gospodarczą.

Przewiduje się finansowanie przez gminę wykonania wyżej wymienionej inwestycji. Finansowanie przedmiotowej inwestycji nastąpi zgodnie z planami finansowymi przyjmowanym w kolejnych latach dla Gminy Wolsztyn, adekwatnie do środków pozostających w dyspozycji na wskazane cele.
Nie przewiduje się wpływu planowanej zmiany Studium na demografię; nie prognozuje się również zmian w bilansie miejsc pracy.

2. Dla terenu zabudowy letniskowej wraz z niezbędną infrastrukturą ML – obszar „zmiany nr 28b Studium".
Powierzchnia obszaru przeznaczonego pod teren zabudowy letniskowej wraz z niezbędną infrastrukturą ML wynosi około 0,8350 ha.
Z uwagi na poprzednie przeznaczenie terenu – tereny lasów, teren nie był ujęty w bilansie.
Obecne przeznaczenie terenu nie generuje zmian w bilansie terenów działalności gospodarczej, ani w bilansie terenów zabudowy mieszkaniowej.
Nie przewiduje się finansowania przez gminę wykonania wyżej wymienionej inwestycji.
Nie przewiduje się wpływu planowanej zmiany Studium na demografię, ani na bilans miejsc pracy.

3. Dla terenu infrastruktury technicznej – gazownictwa IT-G – obszar „zmiany nr 28c Studium".
Powierzchnia obszaru przeznaczonego pod teren infrastruktury technicznej – gazownictwa IT-G wynosi około 1,73 ha.
Z uwagi na poprzednie przeznaczenie terenu – tereny lasów, teren nie był ujęty w bilansie.
Obecne przeznaczenie terenu nie generuje zmian w bilansie terenów działalności gospodarczej, ani w bilansie terenów zabudowy mieszkaniowej. Planowane zagospodarowanie związane jest z pozyskaniem i eksploatacją złóż gazu ziemnego.
Nie przewiduje się finansowania przez gminę wykonania wyżej wymienionej inwestycji.
Nie przewiduje się wpływu planowanej zmiany Studium na demografię. Mogą nastąpić niewielkie zmiany w bilansie miejsc pracy.

4. Dla terenu zabudowy usługowo-magazynowo-przemysłowej U/BS/P – obszar „zmiany nr 28d Studium".

Powierzchnia obszaru przeznaczonego pod teren zabudowy usługowo-magazynowo-przemysłowej U/BS/P wynosi 1,4277 ha.
Z uwagi na poprzednie przeznaczenie terenu – tereny rolne, łąki i pastwiska, teren nie był ujęty w bilansie. Z uwagi na planowane przeznaczenie – nastąpią niewielkie zmiany w bilansie działalności gospodarczej.

Do poniższych obliczeń szacunkowej powierzchni użytkowej przyjęto powierzchnię zabudowy 70% powierzchni działki budowlanej i powstanie budynków o 1 kondygnacji nadziemnej.
Zatem szacunkowa powierzchnia użytkowa na terenie zabudowy usługowo-magazynowo-przemysłowej U/BS/P może wynieść: około 9944 m^2 pu i o tę wartość zostanie zwiększony bilans terenów związanych z działalnością gospodarczą.

Nie przewiduje się finansowania przez gminę wykonania wyżej wymienionej inwestycji.
Nie przewiduje się wpływu planowanej zmiany Studium na demografię. Mogą nastąpić niewielkie zmiany w bilansie miejsc pracy – prognozuje się zwiększenie ilości miejsc pracy o 5 do 20 miejsc.

Podsumowanie szacunkowej powierzchni użytkowej:
- w zakresie dotyczącym terenów zabudowy mieszkaniowej:
bez zmian w stosunku do stanu poprzedniego = **380 034 m^2 pu**

- w zakresie dotyczącym terenów działalności gospodarczej:
617 017 m^2 pu - 980 m^2 pu + 9994 m^2 pu = **626 031 m^2 pu**

Stwierdza się zatem, że niniejsza zmiana Studium:
- nie ma wpływu na całkowitą chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej, wyrażone w szacunkowej powierzchni użytkowej (m^2 pu) będzie – jak dotychczas przekroczone – pozostając na tym samym poziomie,
- nie spowoduje przekroczenia zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej, wyrażonego w szacunkowej powierzchni użytkowej (m^2 pu).

Rozwój gminy w ww. zakresie uwarunkowany jest istniejącym zagospodarowaniem, warunkami przyrodniczymi, zasobami kopalin oraz możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.
W gminie Wolsztyn istnieje potrzeba i konieczność rozwoju terenów związanych z usługami społecznymi (w tym usług kultury i kultury fizycznej), zabudową letniskową wraz z niezbędną infrastrukturą, pozyskaniem i eksploatacją złóż gazu ziemnego oraz zabudową usługowo-magazynowo-przemysłową.
Planowane w zmianie Studium przeznaczenie terenów wynika również ze względu na potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy.
Na obecnym etapie trudno jednak oszacować zmiany w bilansie w zakresie miejsc pracy. W zależności od rodzaju lokalizowanej działalności gospodarczej przyjęto, że może nastąpić ich wzrost o 5 do 30 miejsc.
Nie przewiduje się wpływu zmiany Studium na demografię.
Obszary objęte zmianą Studium posiadają dostęp do dróg (w tym do dróg publicznych), możliwa jest także rozbudowa sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą Studium przewiduje się finansowanie przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej

i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

8. Stan prawny gruntów.
Obszary: „zmiany nr 28a Studium" – działka o numerze ewidencyjnym 958 w Gościeszynie, „zmiany nr 28b Studium" – działka o numerze ewidencyjnym 201 w Wilczu oraz „zmiany nr 28c Studium" – działka o numerze ewidencyjnym 176 w Wilczu stanowią własność Skarbu Państwa.
Obszar „zmiany nr 28d Studium" – działki o numerach ewidencyjnych 581/4 i 581/6 stanowią własność osób fizycznych.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
Obszary „zmiany nr 28b Studium" i „zmiany nr 28c Studium" w całości położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska". Pozostałe obszary objęte zmianą Studium nie leżą w granicach terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
Obszar „zmiany nr 28c Studium" znajduje się w granicach udokumentowanych złóż kopalin – gazu ziemnego: Wilcze – czerwony spągowiec (5986) i Wilcze – dolomit główny (5985).
Obszary „zmiany nr 28a Studium", „zmiany nr 28b Studium i „zmiany nr 28c Studium" znajdują się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawa – Berlin o reżimie wysokiej ochrony (OWO).
Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
Obszary objęte „zmianą nr 28a Studium", „zmianą nr 28b Studium", „zmianą nr 28c Studium" i „zmianą nr 28d Studium" nie leżą na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego przez Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA w Warszawie. Na przedmiotowych obszarach nie ma urządzeń technicznych, będących własnością Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa SA w Warszawie, Oddziału w Zielonej Górze.
Na obszarze „zmiany nr 28c Studium" planuje się zagospodarowanie związane z wydobyciem gazu ziemnego. Zlokalizowany jest tutaj otwór produkcyjny zabezpieczony Wilcze-5. Obszar „zmiany nr 28c Studium" znajduje się w granicach projektowanego obszaru i terenu górniczego Wilcze Ca 2 (Wilcze – dolomit główny), projektowanego obszaru i terenu górniczego Wilcze P1 (Wilcze – czerwony spągowiec), niezagospodarowanego złoża Wilcze Ca 2 oraz niezagospodarowanego złoża Wilcze P1.
Obszary „zmiany nr 28b Studium" i „zmiany nr 28c Studium" objęte są koncesją nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin – Wolsztyn", ważną do 12.10.2046 r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.

Na obszarach objętych zmianą Studium:
- nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.,
- nie ma urządzeń technicznych będących własnością PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze, nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia.
Zaopatrzenie w gaz ziemny może być realizowane poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej pod warunkiem spełnienia warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora systemu dystrybucyjnego.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn na lata 2015-2025.
Gospodarka odpadami odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
Na obszarach objętych: „zmianą nr 28a Studium", „zmianą nr 28b Studium" i „zmianą nr 28d Studium" nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
Na obszarze objętym „zmianą nr 28c Studium" planowane są zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Obszary objęte zmianą Studium znajdują się:
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%),
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%),
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, tj. między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnie wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału,
- poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%),
- poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
W związku z powyższym nie określa się wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
Zmiany wprowadza się w granicach administracyjnych sołectw Gościeszyn, Wilcze i Kębłowo.
Obszary objęte zmianą Studium, dotychczas przeznaczone były na:
- obszar w Błocku (obręb Gościeszyn) – tereny zabudowy przemysłowej P,
- obszar w Wilczu (cz. dz. nr 201) – tereny lasów,
- obszar w Wilczu (cz. dz. nr 176) – tereny lasów,
- obszar w Kębłowie – tereny rolne, łąki i pastwiska.

Zmiana Studium wprowadza następujące przeznaczenie terenów:
- dla obszaru „zmiany nr 28a Studium": terenu usług społecznych, w tym usług kultury i kultury fizycznej US,
- dla obszaru „zmiany nr 28b Studium": terenu zabudowy letniskowej wraz z niezbędną infrastrukturą ML,
- dla obszaru „zmiany nr 28c Studium": teren infrastruktury technicznej – gazownictwa IT-G – pozyskanie i eksploatacja złóż gazu ziemnego G,

- dla obszaru „zmiany nr 28d Studium": teren zabudowy usługowo-magazynowo-przemysłowej U/BS/P.

Granice obszarów objętych zmianą Studium wskazuje rysunek Studium – zmiany oznaczono kolejno numerami 28a, 28b, 28c i 28d.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.
W zmianie Studium wskazano tereny:
- usług społecznych, w tym usług kultury i kultury fizycznej US („zmiana nr 28a Studium"),
- zabudowy letniskowej wraz z niezbędną infrastrukturą ML („zmiana nr 28b Studium"),
- infrastruktury technicznej – gazownictwa IT-G („zmiana nr 28c Studium"),
- zabudowy usługowo-magazynowo-przemysłowej U/BS/P („zmiana nr 28d Studium").

Na terenie objętym „zmianą nr 28a Studium" (teren w Błocku) wprowadza się:
1) możliwość:
   - lokalizowania budynków usługowych z zakresu usług społecznych, usług kultury i kultury fizycznej, a także – placów zabaw, siłowni zewnętrznych,
   - przebudowy i budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   - wprowadzania terenów zieleni urządzonej, towarzyszącej planowanej zabudowie;
2) konieczność:
   - zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu,
   - zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:
1) powierzchnię zabudowy – do 30% powierzchni działki budowlanej,
2) minimalny teren biologicznie czynny – 70% powierzchni działki budowlanej.

Teren usług społecznych, w tym usług kultury i kultury fizycznej US należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu (tereny rekreacyjno-wypoczynkowe). Przewiduje się zatem konieczność uwzględnienia tego faktu w przyjętej koncepcji zagospodarowania terenu.

Na terenie objętym „zmianą nr 28b Studium" (teren w Wilczu, cz. dz. nr 201) wprowadza się:
1) możliwość:
   - lokalizowania budynków letniskowych i wiat,
   - przebudowy i budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) konieczność:
   - zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu,
   - uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu,
   - zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:
1) powierzchnię zabudowy – do 20% powierzchni działki budowlanej,
2) minimalny teren biologicznie czynny – 70% powierzchni działki budowlanej.

Teren zabudowy letniskowej wraz z niezbędną infrastrukturą ML należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu (tereny rekreacyjno-wypoczynkowe). Przewiduje się zatem konieczność uwzględnienia tego faktu w przyjętej koncepcji zagospodarowania terenu.

Na terenie objętym „zmianą nr 28c Studium" (teren w Wilczu, cz. dz. nr 176) wprowadza się:
1) możliwość:
- lokalizowania obiektów związanych z pozyskaniem i eksploatacją złóż gazu ziemnego,
- lokalizowanie niezbędnej infrastruktury, urządzeń, budowli i budynków związanych z wydobyciem gazu ziemnego;
- przebudowy i budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) konieczność:
- uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym strefy od odwiertu gazu,
- zachowania odległości od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:
1) powierzchnię zabudowy – do 70% powierzchni działki budowlanej,
2) minimalny teren biologicznie czynny – 15% powierzchni działki budowlanej.

Na terenie objętym „zmianą nr 28d Studium" (teren w Kębłowie) wprowadza się:
1) możliwość:
- lokalizowania budynków usługowych i handlowych, składów i magazynów oraz budynków produkcyjnych,
- przebudowy i budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) konieczność:
- zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu,
- zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030);

3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć powodujących występowanie uciążliwości zapachowych, w szczególności instalacji do chowu lub hodowli zwierząt oraz związanych z gospodarowaniem odpadami.

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

1) powierzchnię zabudowy – do 70% powierzchni działki budowlanej,
2) minimalny teren biologicznie czynny – 30% powierzchni działki budowlanej.

W lokalizowanych przedsięwzięciach eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

Na obszarze objętym „zmianą nr 28d Studium" nie przewiduje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, oraz stwarzających zagrożenie dla lokalnych ekosystemów, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
Należy przestrzegać zasady równoległej realizacji obiektów budowlanych i sieci sanitarnej, a także wprowadzać właściwe zasady gospodarki odpadami.
Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji oraz budowy i rozbudowy gminnych systemów ciepłowniczych.
W przypadku planowanego zagospodarowania obszarów, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany.
Nie przewiduje się, aby planowane zagospodarowanie obszarów objętych zmianą Studium w sposób znaczący wpływało na stan higieny atmosfery.
Na omawianych obszarach nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.
Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Dla obszarów objętych zmianą Studium brak podstaw do wskazania obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
W związku z zagospodarowaniem obszarów objętych zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.
Infrastruktura drogowa. Należy zapewnić wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030). Przedmiotowe obszary należy skomunikować poprzez: istniejące zjazdy lub włączenia do dróg, istniejące lub planowane drogi wewnętrzne z ich włączeniem do istniejących dróg, znajdujących się w obszarach i poza obszarami objętymi zmianą Studium. Sposób włączenia, parametry i rodzaj nawierzchni planowanych dróg określą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy

energii, po określeniu przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu).
Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030).
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników na ścieki, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni. Zakazuje się budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków, za wyjątkiem podczyszczalni ścieków na terenie „zmiany nr 28d Studium".
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi.
Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.
Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
Na obszarze objętym „zmianą nr 28a Studium" przewiduje się sytuowanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
Na obszarach objętych „zmianą nr 28b Studium", „zmianą nr 28c Studium" i „zmianą nr 28d Studium" nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
Na obszarach objętych „zmianą nr 28a Studium", „zmianą nr 28b Studium" i „zmianą nr 28d Studium" nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
Na obszarze objętym „zmianą nr 28c Studium" przewiduje się sytuowanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
Obszary objęte zmianą Studium nie należą do obszarów, dla których obowiązkowe jest przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości.
W związku z przeznaczeniem obszaru objętego zmianą Studium, oznaczonego jako „zmiana nr 28a Studium" na obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.), stanowiącym jednocześnie przedsięwzięcie celu publicznego o znaczeniu lokalnym, teren ten należy do obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów ww. ustawy.

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

Planuje się opracowanie miejscowych planów dla obszarów objętych zmianą Studium.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Na obszarach zmiany Studium, oznaczonych jako „zmiana nr 28a Studium" i „zmiana nr 28d Studium" nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Na obszarach „zmiany nr 28b Studium" i „zmiany nr 28c Studium" nastąpi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Na obszarach zmiany Studium, oznaczonych jako „zmiana nr 28a Studium", „zmiana nr 28b Studium" i „zmiana nr 28c Studium" nie występują grunty orne. Grunty orne RVI występują na części obszaru oznaczonego jako „zmiana nr 28d Studium". Przedmiotowa zmiana Studium nie wskazuje terenów o przeznaczeniu rolniczym.
Na obszarach zmiany Studium, oznaczonych jako „zmiana nr 28a Studium" i „zmiana nr 28d Studium" nie występują grunty leśne. Grunty leśne występują na obszarach oznaczonych jako „zmiana nr 28b Studium" (lasy Ls) i „zmiana nr 28c Studium" (lasy Ls i tereny różne Tr). Przedmiotowa zmiana Studium nie wskazuje obszarów przeznaczonych do zalesienia.
Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

Obszary objęte zmianą Studium nie znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ani na obszarach osuwania się mas ziemnych.

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

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.
Dla obszaru „zmiany nr 28c Studium" w miejscowym planie należy wyznaczyć strefę od odwiertu gazu.

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

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
Na obszarach objętych zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.
Zmianą Studium objęto obszary w Błocku (obręb Gościeszyn), Wilczu i Kębłowie, oznaczone jako „zmiana nr 28a Studium", „zmiana nr 28b Studium", „zmiana nr 28c Studium" i „zmiana nr 28d Studium".
Powierzchnia obszarów objętych zmianą Studium wynosi: „zmiany nr 28a Studium" – około 0,1400 ha, „zmiany nr 28b Studium" – około 0,8350 ha, „zmiany nr 28c Studium" – około 1,73 ha, „zmiany nr 28d Studium" – 1,4277 ha.
Wskazanie przedmiotowych obszarów na cele związane z usługami społecznymi, w tym usługami kultury i kultury fizycznej, zabudową letniskową wraz z niezbędną infrastrukturą, infrastrukturą techniczną – gazownictwem oraz zabudową usługowo-magazynowo-przemysłową, wiąże się z potrzebą tworzenia na terenie gminy Wolsztyn nowych terenów przeznaczonych pod ww. cele. Przeznaczenie to związane jest z potrzebą rozwoju inwestycji w ww. zakresie na terenie przedmiotowych wsi w gminie Wolsztyn.

Powyższe przeznaczenie terenów podyktowane jest następującymi przesłankami:
- przedmiotowe obszary posiadają dostęp do dróg, w tym do dróg publicznych,
- na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- obszary objęte zmianą Studium nie znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Wprowadzenie zmian w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 29
wprowadzona Uchwałą Nr LI/651/2023 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej działkę nr 93/2 w Powodowie

Przedmiot i podstawa opracowania.

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r., z późn. zm., zwana dalej zmianą Studium, obejmująca działkę o numerze ewidencyjnym 93/2 w Powodowie. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr XLII/540/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej działkę nr 93/2 w Powodowie.
Wyżej wymieniony obszar zmiany Studium został oznaczony jako „zmiana nr 29 Studium".

Podstawę prawną zmiany Studium stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405).

Uwarunkowania.

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
W dotychczasowym Studium teren działki o numerze ewidencyjnym 93/2 w Powodowie określony był jako tereny zabudowy przemysłowej, baz, składów i infrastruktury technicznej oraz usług, w tym usług związanych z gospodarką odpadami, oznaczone symbolem P/U. Powierzchnia obszaru tej działki wynosi 6,0225 ha.
Dla przedmiotowej działki obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Powodowo, uchwalony Uchwałą Nr XLIV/558/2022 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 września 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 12 października 2022 r. poz. 7223).
Obszar objęty zmianą Studium nie jest zabudowany. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów przedmiotowy obszar stanowią grunty orne RIVb, RV i RVI.
W najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajduje się zabudowa przemysłowo-magazynowa, pola uprawne i lasy.
Zachodnią i południową granicę przedmiotowego obszaru stanowią droga publiczna (droga gminna w dwóch odcinkach: nr 569055-1P i nr 569055-2P). Istnieje zatem możliwość obsługi komunikacyjnej obszaru z drogi zewnętrznego systemu komunikacyjnego.
Od strony wschodniej obszar objęty zmianą Studium przylega do lasów; północną granicę wyznaczają tereny kolejowe (linia kolejowa nr 357 Powodowo – Luboń)
W rejonie obszaru objętego zmianą Studium znajdują się następujące sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowa i telefoniczna.
Rozwój poszczególnych sieci na terenie objętym zmianą Studium będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.
Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi zastrzeżeń.

Obszar objęty zmianą Studium od strony wschodniej i południowej przylega do dróg gminnych i nie posiada zabudowy.

2a. Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy.
Dla obszaru gminy Wolsztyn nie przystąpiono do przygotowania projektu strategii rozwoju, projektu polityki publicznej, projektu programu rozwoju lub projektu programu służącego realizacji umowy partnerstwa. W związku z powyższym nie została również sporządzona nowa diagnoza sytuacji społecznej i gospodarczej dla gminy Wolsztyn, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Została natomiast przygotowana diagnoza sytuacji społecznej, demograficznej, środowiskowej i gospodarczej w związku z analizami uzupełniającymi do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn, której wyniki zawiera rozdział 8 w części I, niniejszego Studium.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.
Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze".

Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim. Raport wojewódzki za rok 2021", GIOŚ, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Poznaniu, Poznań kwiecień 2022 r., opracowanej przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

Ocena ze względu na ochronę zdrowia ludzi											
symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
SO_2	NO_2	C_6H_6	CO	O_3	PM10	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	PM2,5
A	A	A	A	A[1]	C	A	A	A	A	C	C1[2]

1 dla ozonu – poziomu celu długoterminowego strefa wielkopolska uzyskała klasę D2
2 dla pyłu zawieszonego PM2,5 poziom dopuszczalny I faza,
strefa wielkopolska_2 uzyskała klasę A

Ocena ze względu na ochronę roślin		
symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji		
SO_2	NO_x	O_3[1]
A	A	A

1 dla ozonu – poziomu celu długoterminowego strefa wielkopolska_2 uzyskała klasę D2

klasa A – poziom stężeń zanieczyszczenia nie przekraczający poziomu docelowego
klasa C – poziom stężeń zanieczyszczenia powyżej poziomu docelowego

Położenie obszaru objętego zmianą Studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód.

Jednolite części wód podziemnych.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w zasięgu jednolitych części wód podziemnych PLGW600059.
Zgodnie z wynikami badań jakości wód podziemnych w punktach monitoringu diagnostycznego wg danych z 2019 r., wynika, że jakość wód podziemnych w punkcie pomiarowym zlokalizowanym najbliżej omawianego obszaru (punkt pomiarowy nr 1791 –

Wroniawy, Gmina Wolsztyn, powiat wolsztyński), przedstawia się następująco: wody niezadowalającej jakości (klasa IV); ocena stanu jednolitych części wód – stan dobry.
Zgodnie z *mapą stanu jednolitych części wód podziemnych JCWPd (2019 r.)*, stan wód podziemnych JCWPd nr 59: chemiczny i ilościowy – określono jako dobry.

Jednolite części wód powierzchniowych.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w zasięgu jednolitych części wód powierzchniowych – rzeki Dojca RW600017187829. Jest to potok nizinny piaszczysty na utworach staroglacjanych i stanowi silnie zmienioną część wód (SZCW).
Zgodnie z *„Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu – tabela" i „Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 metodą przeniesienia – tabela" (GIOŚ, 2019 r.)*:

klasa elementów biologicznych	2
klasa elementów fizykochemicznych	>2
stan/potencjał ekologiczny	umiarkowany potencjał ekologiczny
klasyfikacja stanu chemicznego	poniżej dobrego
ocena stanu wód	zły stan wód

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Obszar objęty zmianą Studium nie znajduje się na terenach objętych ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków. Na przedmiotowym obszarze nie występują również zabytki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków; brak zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Nie występują dobra kultury współczesnej.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
Dla obszaru województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.
Obszar zmiany Studium nie posiada zabudowy mieszkaniowej; nie planuje się również wprowadzenia tego rodzaju zabudowy. Zaopatrzenie w usługi, w tym w usługi zdrowia koncentruje się w granicach miasta Wolsztyna. Działka o numerze ewidencyjnym 93/2 w Powodowie znajduje się w odległości około 2 km od granic miasta Wolsztyna. Dostęp do centrum Wolsztyna umożliwia sieć dróg publicznych. Zaopatrzenie w usługi, w tym usługi zdrowia nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.
Warunki i jakość życia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym obszaru objętego zmianą Studium, zostały przedstawione w części I, rozdziale 5. „Warunki i jakość życia mieszkańców".

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia na obszarze objętym zmianą Studium nie występują.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania

przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania), w rozdziale 8.

Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek osoby prawnej. Wniosek ten został rozpatrzony pozytywnie. Właścicielem działki objętej zmianą Studium jest osoba prawna.

Niniejsza zmiana Studium nie będzie miała wpływu na przedstawione w części I rozdział 8 wyniki analiz i wniosków, ponieważ teren przedmiotowej działki był ujęty w bilansie terenów działalności gospodarczej, a planowane przeznaczenie terenu nie zmienia się w stosunku do poprzedniego przeznaczenia – zmiana Studium nie spowoduje przekroczenia zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej, wyrażonego w szacunkowej powierzchni użytkowej (m^2 pu).

Nie przewiduje się finansowania przez gminę wykonania wyżej wymienionej inwestycji.
W związku ze zmianą Studium, nie przewiduje się zmian w demografii. Nastąpią zmiany w bilansie miejsc pracy, które są obecnie trudne do przewidzenia. W zależności od rodzaju prowadzonej działalności ilość miejsc pracy może wynosić od 5 do 50 osób.

Rozwój gminy w ww. zakresie uwarunkowany jest istniejącym zagospodarowaniem, warunkami przyrodniczymi oraz możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.
Obszar objęty zmianą Studium posiada dostęp do drogi publicznej (gminnej), możliwa jest także rozbudowa sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą Studium przewiduje się finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

8. Stan prawny gruntów.
Działka objęta zmianą Studium stanowi własność osoby prawnej.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie ma obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
Obszar zmiany Studium nie znajduje się w granicach udokumentowanych złóż kopalin.
Obszar zmiany Studium znajduje się poza granicami głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawa – Berlin.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
Obszar objęty zmianą Studium nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego przez PKN ORLEN S.A. – Oddział PGNiG w Zielonej Górze. Na przedmiotowym obszarze nie ma urządzeń technicznych, będących własnością PKN ORLEN S.A. – Oddział PGNiG w Zielonej Górze.
Obszar objęty zmianą Studium znajduje się na terenie koncesji nr 24/95/Ł z dnia 12 października 2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Świebodzin – Wolsztyn, udzielonej na rzecz PGNiG i ważną do 12 października 2046 r.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna" – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.
Na obszarze objętym zmianą Studium:
- nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.,
- nie ma urządzeń technicznych będących własnością PKN ORLEN S.A. – Oddział PGNiG w Zielonej Górze,
- nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia.
Zaopatrzenie w gaz ziemny może być realizowane poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej pod warunkiem spełnienia warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora systemu dystrybucyjnego.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn na lata 2015-2025. Gospodarka odpadami odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Obszar objęty zmianą Studium znajduje się:
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%),
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%),
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, tj. między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnie wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału,
- poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%),
- poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
W związku z powyższym nie określa się wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
Zmianę wprowadza się w granicach administracyjnych sołectwa Powodowo.
Działka objęta zmianą Studium, dotychczas przeznaczona była na cele terenów tereny zabudowy przemysłowej, baz, składów i infrastruktury technicznej oraz usług, w tym usług związanych z gospodarką odpadami, oznaczonych symbolem P/U.
Niniejszą zmianą Studium wprowadza się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy przemysłowej i usługowej P,U.
Granice obszaru objętego zmianą Studium wskazuje rysunek Studium – zmianę oznaczono numerem 29.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.
W zmianie Studium wskazano teren zabudowy przemysłowej, baz, składów i infrastruktury technicznej oraz usług, w tym usług związanych z gospodarką odpadami P,U.

Na terenie objętym zmianą Studium wprowadza się:
1) możliwość:
   - lokalizowania budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz budynków usługowych, w tym budynków związanych z gospodarką odpadami,
   - budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   - lokalizowania wymienionych wyżej obiektów wyłącznie pod warunkiem, że nie będą powodować one przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
2) konieczność:
   - uwzględnienia innych, wynikających z przepisów odrębnych, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu,
   - wprowadzenia ustaleń dotyczących zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi,
   - uwzględnienia przebiegów sieci infrastruktury technicznej i wynikających stąd ograniczeń w lokalizowaniu obiektów w strefach oddziaływań tych sieci,
   - zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu:
1) powierzchnię zabudowy – do 80% powierzchni działki budowlanej,
2) intensywność zabudowy – do 2,0,
3) minimalny teren biologicznie czynny – 15% powierzchni działki budowlanej,
4) maksymalną wysokość budynków – do 22 m;
5) wysokość obiektów technicznych – w miarę potrzeb technologicznych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, oraz stwarzających zagrożenie dla lokalnych ekosystemów, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

W lokalizowanych przedsięwzięciach eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

Z uwagi na sąsiedztwo z czynną linią kolejową nr 357 Powodowo – Luboń należy uwzględnić odległości wynikające z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. 2021 r., poz. 1984, ze zm.), a w szczególności wymogi art. 53 ustawy, mówiącego iż:
1. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.
2. Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

3. Odległości, o których mowa w ust. 2, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach.

Z uwagi na sąsiedztwo obszaru kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

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

Należy przestrzegać zasady równoległej realizacji obiektów budowlanych i sieci sanitarnej, a także wprowadzać właściwe zasady gospodarki odpadami.
Do ogrzewania obiektów i pozyskiwania ciepła technologicznego należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji oraz budowy i rozbudowy gminnych systemów ciepłowniczych.
W przypadku planowanego zagospodarowania obszaru, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany.
Nie przewiduje się, aby planowane zagospodarowanie obszaru objętego zmianą Studium w sposób znaczący wpływało na stan higieny atmosfery.
Na omawianym obszarze nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.
Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

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

Dla obszaru objętego zmianą Studium brak podstaw do wskazania obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W związku z zagospodarowaniem obszaru objętego zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.
Infrastruktura drogowa. Należy zapewnić wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030). Przewiduje się budowę dróg wewnętrznych i ich włączenie w przyległą drogę publiczną (gminną). Sposób włączenia, parametry i rodzaj nawierzchni planowanych dróg określą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy

energii, po określeniu przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy.
Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030).
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Odprowadzenie ścieków nastąpi do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się budowę podczyszczalni ścieków przemysłowych.
Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi.
Sieć gazowa. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz może nastąpić poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.
Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
Na obszarze objętym zmianą Studium przewiduje się sytuowanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
Obszar objęty zmianą Studium nie należy do obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, ani obszarów przestrzeni publicznej.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Planuje się opracowanie zmiany miejscowego planu dla obszaru objętego zmianą Studium.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Na obszarze zmiany Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
Na obszarze zmiany Studium występują grunty orne RIVb, RV i RVI. Przedmiotowa zmiana Studium nie wskazuje terenów o przeznaczeniu rolniczym.
Na obszarze zmiany Studium nie występują grunty leśne. Przedmiotowa zmiana Studium nie wskazuje obszarów przeznaczonych do zalesienia.

Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
Obszar objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ani na obszarach osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.
Zmianą Studium objęto działkę o numerze ewidencyjnym 93/2 w Powodowie o powierzchni 6,0225 ha. Obszar ten oznaczony został jako „zmiana nr 29 Studium”.
Przedmiotem zmiany Studium było utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu na cele terenu zabudowy przemysłowej, baz, składów i infrastruktury technicznej oraz usług, w tym usług związanych z gospodarką odpadami P/U. Zmiana Studium dla przedmiotowego obszaru dotyczy wyłącznie zmiany wysokości obiektów.
Przedmiotowy obszar posiada dostęp do drogi publicznej (droga gminna w dwóch odcinkach) – nr 569055-1P (odcinek DK 32 do przejazdu kolejowego) – odcinek ten stanowi działka o numerze ewidencyjnym 92/10 oraz nr 569055-2P – odcinek ten stanowi działka o numerze ewidencyjnym 202/3.
Obszar zmiany Studium położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916, ze zm.).
Na działce objętej niniejszą zmianą Studium nie występują grunty rolne i leśne, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych ani udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla. Obszar objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ani na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie.
Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

ZMIANA NR 30
wprowadzona Uchwałą Nr LVII/708/2023 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 września 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Komorowie i Wolsztynie

Przedmiot i podstawa opracowania.

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r., z późn. zm., zwana dalej zmianą Studium, obejmująca tereny w Komorowie i Wolsztynie. W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Miejska w Wolsztynie podjęła Uchwałę Nr XL/513/2022 z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Komorowie i Wolsztynie.

Niniejsza zmiana Studium obejmuje tereny:
- działkę o numerze ewidencyjnym 105/10 w obrębie Komorowo,
- działki o numerach ewidencyjnych 329/1-329/166 w obrębie Komorowo,
- działkę o numerze ewidencyjnym 329/167 w obrębie Komorowo,
- działkę o numerze ewidencyjnym 828/11 w obrębie Wolsztyn.

Wyżej wymienione działki zostały oznaczone jako „zmiana nr 30 Studium".

Podstawę prawną zmiany Studium stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.).
Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określa szczególnie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405).

Uwarunkowania.

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Działka o numerze ewidencyjnym 105/10 w obrębie Komorowo.
W dotychczasowym Studium teren działki o numerze ewidencyjnym 105/10 w Komorowie określony był jako tereny oczyszczalni ścieków NO. Powierzchnia obszaru tej działki wynosi 9,8666 ha. Obszar nie jest zabudowany. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów przedmiotowy obszar stanowią inne tereny zabudowane Bi, grunty orne RIVb, łąki trwałe ŁIV, grunty pod stawami Wsr-ŁIV, grunty pod rowami W-ŁV, pastwiska PsV i drogi dr.

Działki o numerach ewidencyjnych 329/1-329/166 w obrębie Komorowo.
W dotychczasowym Studium tereny działek o numerach ewidencyjnych od 329/1 do 329/166 w Komorowie określone były jako tereny oczyszczalni ścieków NO. Łączna powierzchnia tych działek wynosi 0,8535 ha. Obszar jest zabudowany garażami. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów przedmiotowy obszar stanowią inne tereny zabudowane Bi. Działki te, zostały wydzielone pod garażami i zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, są własnością Gminy Wolsztyn, która przekazała je w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym.

Działka o numerze ewidencyjnym 329/167 w obrębie Komorowo.
W dotychczasowym Studium teren działki o numerze ewidencyjnym 329/167 w Komorowie określony był jako tereny oczyszczalni ścieków NO. Powierzchnia obszaru tej działki wynosi

2,6598 ha. Obszar jest zabudowany i stanowi istniejącą oczyszczalnię ścieków. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów przedmiotowy obszar stanowią grunty orne RIVb, łąki trwałe ŁIV, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych Lz-ŁIV, grunty pod stawami Wsr-ŁIV i inne tereny zabudowane Bi. Za około 5 lat zostanie wyłączona, zmieni przeznaczenie, a dotychczas odprowadzane do tej oczyszczalni ścieki zostaną skierowane do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

Działka o numerze ewidencyjnym 828/11 w obrębie Wolsztyn.
W dotychczasowym Studium teren działki o numerze ewidencyjnym 828/11 w Wolsztynie określony był jako tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolem P/U. Powierzchnia obszaru tej działki wynosi 0,7097 ha. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów przedmiotowy obszar stanowią grunty orne RIVb i drogi dr. Teren jest użytkowany w formie ogrodów działkowych. Przez teren przebiegają linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia: linie elektroenergetyczne o napięciu 15 kV oraz o napięciu 110 KV.

Informacje dotyczące calego obszaru objętego zmianą Studium.
Informacje dotyczące działalności oczyszczalnie ścieków w przeszłości i obecnie oraz ilustrację usytuowania stawów na dołączonym szkicu opracowano we współpracy z użytkownikiem wieczystym terenu - Okręgową Spółdzielnią Mleczarską w Wolsztynie.

Oczyszczalnia ścieków zlokalizowana na obszarze objętym zmianą Studium została oddana do eksploatacji w 1988 r. Przyjęta technologia oczyszczania ścieków uwzględniała wybudowanie 3 stawów stabilizacyjnych (na szkicu są to numery: 1, 2 i 3 o łącznej powierzchni 3,8 ha) jako elementu podczyszczania ścieków po procesie biologicznym.
Skarpy stawów zostały umocnione płytami betonowymi o wymiarach 3 m x 1,5 m.
Jednak po modernizacji oczyszczalni w 2001 r. stawy nr 1, 2, 3 nie były już elementem oczyszczalni ścieków, z uwagi na fakt, iż stopień oczyszczania ścieków według doskonalonej technologii nie wymagał dodatkowego podczyszczania w stawach.

Stawy powstawały w latach od 1995 r. do 2010 r. Tak więc oprócz wyżej wskazanych stawów od 1 do 3, powstały kolejne stawy oznaczone na szkicu numerami 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 i P o łącznej powierzchni 6,1 ha. Wobec braku potrzeby dodatkowego podczyszczania ścieków w stawach, od roku 2002 w stawach rozpoczęto hodowlę karpia.

Stawy wybudowane na potrzeby działającej oczyszczalni ścieków są całkowicie sztucznymi zbiornikami. Groble pomiędzy nimi wyłożone zostały betonowymi płytami drogowymi. W zbiornikach dokonywało się oczyszczanie wód spuszczanych z oczyszczalni ścieków. Po ich wstępnym oczyszczeniu, wody te grawitacyjnie spływały do rowu, który odprowadzał je do naturalnych zbiorników wodnych - w tym przypadku Jeziora Berzyńskiego. Żaden z istniejących stawów nie był zbiornikiem naturalnym. Stawy te, jak wyżej wspomniano, po zmianie technologii oczyszczania ścieków, były wykorzystywane na gospodarczą hodowlę ryb, jednak w przeszłości, wobec stosowania niedoskonałych technologii, w szczególności oddziaływania związku fosforu, obserwowano okresy śnięcia hodowanych ryb. W miarę upływu czasu i rozwój technologii stosowane są doskonalsze techniki oczyszczania wód, przeciwdzialające niepożądanym oddziaływaniom.
Przedmiotowa oczyszczalnia ścieków obsługuje część zabudowy Wolsztyna, w tym mleczarnię, część zabudowy w Komorowie oraz w Adamowie.
W miarę przyspieszenia procesów rozwojowych gminy Wolsztyn, czego skutkiem była intensyfikacja zabudowy, powstająca w większości na podstawie uproszczonego procesu polegającego na wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, istnienie oczyszczalni ścieków w centrum lub w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy stało się problematyczne. Jednocześnie utrzymywanie oczyszczalni ścieków w świetle budowy nowoczesnej

oczyszczalni komunalnej tak ze względów ekonomicznych, jak i przestrzenno-środowiskowych nie znajduje uzasadnienia.
Obok tego problemu powstał kolejny, a mianowicie zużycie techniczne wybudowanych w dawnych technologiach zbiorników, które wymagałyby, jeżeli miałyby dalej pełnić dotychczasową funkcję, gruntownej przebudowy, a w zasadzie budowy od podstaw z zastosowaniem odmiennych technologii, co wyłączyłoby je na lata z obecnie pełnionej funkcji - czyli wykorzystania na cele hodowli ryb. Wyłącznie na cele hodowli, bo planowana jest likwidacja tej oczyszczalni ścieków jako nierentownej i niepotrzebnie zawyżającej naliczany koszt ścieków. Planuje się odprowadzanie ścieków do komunalnej oczyszczalni z całego obszaru miasta, jego strefy podmiejskiej, a w przyszłości - całej gminy.

Teren, na którym usytuowane zostały zbiorniki, nie jest zadrzewiony. Zadrzewienia znajdują się na terenie działek sąsiednich, na których urządzone zostały ogrody działkowe.
W związku z tym, że obecnie cały proces oczyszczania ścieków odbywa się w procesie technologicznym - stawy wykorzystywane są na cele hodowli ryb. Dalsze ich użytkowanie zależy od podjęcia decyzji o remoncie lub rezygnacji z ich użytkowania ze względu na brak zapotrzebowania na takie ilości ryb.
Na terenie, na którym znajdują się stawy nie zauważono występowania zwierząt w sensie ich zamieszkiwania. Widywane ptaki należą do ptaków migrujących. Nie zakładają w tej okolicy gniazd. Są to wyłącznie gatunki żerujące na terenach akwenów wodnych i żywiące się rybami: kormorany, kaczki, rzadziej łabędzie.

W najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego zmianą Studium znajduje się zabudowa przemysłowo-magazynowa, zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa, w tym wielorodzinna oraz pola uprawne.
Zachodnią granicę przedmiotowego obszaru stanowi droga publiczna (droga gminna) – ulica Inwestycyjna. Istnieje zatem możliwość obsługi komunikacyjnej obszaru z drogi zewnętrznego systemu komunikacyjnego.
Od strony południowej obszar objęty zmianą Studium przylega do planowanych terenów działalności gospodarczej, a od strony wschodniej – do pól uprawnych należących do obszaru sołectwa Adamowo. Z ilości wydanych dla tego obszaru decyzji o warunkach zabudowy oraz spoorządzonych miejscowych planów można wnioskować, że w bliższej lub dalszej przyszłości teren ten zostanie przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Od strony północnej obszar sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenami działalności gospodarczej.
W rejonie obszaru objętego zmianą Studium znajdują się następujące sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowa, ciepłownicza, światłowodowa i telefoniczna (kablowe linie telefoniczne).

Rozwój poszczególnych sieci na terenie objętym zmianą Studium będzie wynikać z bieżących potrzeb rozwoju sieci oraz uwarunkowań ekonomicznych.
Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn tereny oczyszczalni ścieków i stawów (stawy położone na działkach oznaczonych nr geodezyjnymi 329/167, 105/10 i 828/11) są terenami przemysłowymi w użytkowaniu wieczystym Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Wolsztynie. Stawy nr 10 i 12 położone na działkach oznaczonych nr geodezyjnymi 108, 110/6 i 110/10 są dzierżawione od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

Stawy rybne zasilane są tylko wodami z procesu oczyszczania ścieków w ilości 1000 m^3/d.

Zmiana Studium wynika z podjętych decyzji gospodarczych dotyczących dalszego funkcjonowania oczyszczalni ścieków. Zarząd Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Wolsztynie podjął decyzję o likwidacji oczyszczalni ścieków w okresie najbliższych 5 lat,

a ścieki z tego terenu będą kierowane na oczyszczalnię miejską. Względy ekonomiczne przemawiają za zwiększeniem przepustowości oczyszczalni miejskiej, by ceny jednostkowe oczyszczania ścieków dla mieszkańców gminy Wolsztyn i gminy Siedlec były na niższym poziomie.

Zaproponowana zmiana Studium wynika również z faktu, że w najbliższym sąsiedztwie oczyszczalni istnieje zabudowa wielorodzinna. W chwili obecnej rozpoczęto budowę dwóch budynków wielorodzinnych (44 mieszkania). Do terenów zielonych towarzyszących tym budynkom przyłączono staw „P" jako element naturalnego ekosystemu i miejsca rekreacji.

Proponowana zmiana Studium umożliwi zachowanie stawów nr 4, 5, 6, 7, 10, 12, „P" o łącznej powierzchni 6,1 ha.

W chwili obecnej wyłączone z eksploatacji są stawy nr 1, 9, 8 o powierzchni 0,92 ha. Wyłączenie z eksploatacji ww. stawów związane jest z mniejszym zapotrzebowaniem rynku na karpie, a w przypadku stawu nr 1 istnieje konieczność całkowitego demontażu umocnienia skarp (umocnienie płytami drogowymi) i ponownego montażu. Brak uzasadnienia ekonomicznego dla takich inwestycji.

Zmiana studium spowoduje likwidację tylko stawów nr 1, 2, 3 o powierzchni 3,8 ha.

Stawy nr 4, 5, 6, 7, o powierzchni 2,03 ha, na których nie będzie prowadzona hodowla karpia, będą stanowiły naturalny ekosystem z wykorzystaniem również dla celów rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców osiedla,. Zaprzestanie hodowli karpia umożliwi utrzymywanie wody w stawach przez cały rok (w chwili obecnej stawy są napełniane w okresie hodowli, czyli od marca do połowy listopada). W pozostałym okresie w stawach nie ma wody. W stawach nr 10, 12 o powierzchni 3,6 ha będzie nadal prowadzona hodowla karpia.

Zasilanie stawów w wodę odbywać się będzie poprzez odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachowych powstałych budynków wielorodzinnych oraz z pozostałych terenów utwardzonych oraz w 10% z rowu melioracyjnego. Stawy będą stanowiły dodatkowo zbiorniki buforowe w okresach nawalnych deszczy. Utrzymywanie poziomu wody w stawach będzie procesem automatycznym.

Powierzchnia działki 828/11 będzie nadal wykorzystywana jako teren ogródków działkowych i zielona strefa buforowa, przy czym fragment tej działki zostanie wykorzystany również na cele poprawy układu komunikacyjnego.



Źródło: Główny Urząd Geodezji i Kartografii, ul. Wspólna 2, 00-926 Warszawa (opracowanie własne na podstawiegeoportal.gov.pl)

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Stan ładu przestrzennego obszaru objętego opracowaniem nie budzi zastrzeżeń.
Obszar objęty zmianą Studium od strony zachodniej przylega do drogi publicznej – drogi gminnej – ulicy Inwestycyjnej i w przeważającej części nie jest zabudowany.
Przeważającą część omawianego obszaru zajmują stawy hodowlane. Na pozostałym obszarze znajdują się rodzinne ogrody działkowe, a także tereny parkingów (działki wydzielone pod garaże) oraz obiekty laboratorium wody i ścieków, a także zabudowania związane z działalnością oczyszczalni ścieków postulowanej w przyszłości do likwidacji.

2a. Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy.

Dla obszaru gminy Wolsztyn nie przystąpiono do przygotowania projektu strategii rozwoju, projektu polityki publicznej, projektu programu rozwoju lub projektu programu służącego

realizacji umowy partnerstwa. W związku z powyższym nie została również sporządzona nowa diagnoza sytuacji społecznej i gospodarczej dla gminy Wolsztyn, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Została natomiast przygotowana diagnoza sytuacji społecznej, demograficznej, środowiskowej i gospodarczej w związku z analizami uzupełniającymi do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn, której wyniki zawiera rozdział 8 w części I, niniejszego Studium.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.

Stan środowiska omawianego obszaru jest zadawalający i odpowiada ogólnemu stanowi środowiska na terenie gminy Wolsztyn, opisanemu w rozdziale 3. „Środowisko przyrodnicze".

Stan powietrza. W poniższej tabeli, sporządzonej na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim. Raport wojewódzki za rok 2022", GIOŚ, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Poznaniu, Poznań kwiecień 2023 r., opracowanej przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, podano informacje opisujące stan jakości powietrza dla strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003), w której znajduje się gmina Wolsztyn. Oceniając stan powietrza wzięto pod uwagę zdrowie ludzi oraz ochronę roślin.

Ocena ze względu na ochronę zdrowia ludzi											
symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
SO_2	NO_2	C_6H_6	CO	O_3[1]	PM10	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	PM2,5
A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	C	A1[2]

[1] *dla ozonu – poziom celu długoterminowego – strefa wielkopolska uzyskała klasę D2*

[2] *dla pyłu zawieszonego PM2,5 – poziom dopuszczalny I faza, strefa wielkopolska uzyskała klasę A*

Ocena ze względu na ochronę roślin		
symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji		
SO_2	NO_x	O_3[1]
A	A	A

1 dla ozonu – poziom celu długoterminowego strefa wielkopolska uzyskała klasę D2

klasa A – poziom stężeń zanieczyszczenia nie przekraczający poziomu dopuszczalnego lub nieprzekraczający poziomu docelowego
klasa C – poziom stężeń zanieczyszczenia powyżej poziomu dopuszczalnego lub powyżej poziomu docelowego
klasa D2 – poziom stężeń ozonu powyżej poziomu celu długoterminowego

Położenie obszaru objętego zmianą Studium w obszarze jednolitych części wód i stan jednolitych części wód.

Jednolite części wód podziemnych.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w zasięgu jednolitych części wód podziemnych PLGW600059.
Zgodnie z wynikami badań jakości wód podziemnych w punktach monitoringu diagnostycznego wg danych z 2019 r., wynika, że jakość wód podziemnych w punkcie pomiarowym zlokalizowanym najbliżej omawianego obszaru (punkt pomiarowy nr 1791 – Wroniawy, Gmina Wolsztyn, powiat wolsztyński), przedstawia się następująco: wody niezadowalającej jakości (klasa IV); ocena stanu jednolitych części wód – stan dobry.
Zgodnie z *mapą stanu jednolitych części wód podziemnych JCWPd (2019 r.)*, stan wód podziemnych JCWPd nr 59: chemiczny i ilościowy – określono jako dobry.

Według „Klas jakości wód podziemnych w punktach monitoringu diagnostycznego wg danych z 2022 roku" wynika, że jakość wód podziemnych (wód wgłębnych i wód gruntowych) w punktach pomiarowych zlokalizowanych najbliżej obszaru opracowania (Wroniawy, gmina Wolsztyn, powiat wolsztyński), przedstawia się następująco: wody niezadowalającej jakości (klasa IV).
Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry", stan wód podziemnych JCWPd nr 59 przedstawia się następująco:

stan chemiczny	dobry
stan ilościowy	dobry
stan JCWDp	dobry
ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego	niezagrożona

Jednolite części wód powierzchniowych.
Obszar objęty zmianą Studium położony jest w zasięgu jednolitych części wód powierzchniowych – rzeki Dojca RW600017187829. Jest to potok nizinny piaszczysty na utworach staroglacjanych i stanowi silnie zmienioną część wód (SZCW).
Zgodnie z *„Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu – tabela" i „Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 metodą przeniesienia – tabela" (GIOŚ, 2019 r.)*:

klasa elementów biologicznych	2
klasa elementów fizykochemicznych	>2
stan/potencjał ekologiczny	umiarkowany potencjał ekologiczny
klasyfikacja stanu chemicznego	poniżej dobrego
ocena stanu wód	zły stan wód

Zgodnie z ustaleniami aktualizacji „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry", rzeka Dojca:

typ JCWP	R_poj - Rzeka w systemie rzeczno-jeziorowym Pojezierzy
status JCWP	SZCW - silnie zmieniona część wód
monitoring lata 2022-2027	tak
stan/potencjał ekologiczny	umiarkowany stan ekologiczny
stan chemiczny	poniżej dobrego
stan ogólny	zły stan wód
cel środowiskowy	umiarkowany potencjał ekologiczny dobry stan chemiczny
ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego	zagrożona

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Obszar objęty zmianą Studium nie znajduje się na terenach objętych ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków. Na przedmiotowym obszarze nie występują również zabytki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków; brak zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Nie występują dobra kultury współczesnej.

4a. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
Dla obszaru województwa wielkopolskiego sporządzono Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego – Uchwała Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r.

Na terenie gminy Wolsztyn wyznaczono dwa krajobrazy priorytetowe: „Obra" oraz „Rejon Nowego Tomyśla". Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza granicami ww. krajobrazów priorytetowych.
Dla pozostałych krajobrazów, które nie zostały wskazane jako krajobrazy priorytetowe, a także nie leżą w obrębie form ochrony prawnej, nie sporządza się rekomendacji i wniosków w zakresie ich ochrony i kształtowania.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.
Na terenie nie występuje zabudowa mieszkaniowa.

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia na obszarze objętym zmianą Studium nie występują.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.
Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Wolsztyn, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę zadań własnych oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w części I (Uwarunkowania), w rozdziale 8.

Właścicielami działek objętych zmianą Studium są:
- działki o numerze ewidencyjnym 105/10, 329/164, 329/165 i 329/167 w obrębie Komorowo oraz działki o numerze ewidencyjnym 828/11 w obrębie Wolsztyn – Gmina Wolsztyn (użytkownikiem wieczystym jest osoba prawna – Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w Wolsztynie),
- działek o numerach ewidencyjnych 329/1, 329/2, 329/3, 329/4, 329/5, 329/6, 329/7, 329/8, 329/9, 329/10, 329/11, 329/12, 329/13, 329/14, 329/15, 329/16, 329/17, 329/18, 329/19, 329/20, 329/21, 329/22, 329/23, 329/24, 329/25, 329/26, 329/27, 329/28, 329/29, 329/30, 329/31, 329/32, 329/33, 329/34, 329/35, 329/36, 329/37, 329/38, 329/39, 329/40, 329/41, 329/42, 329/43, 329/44, 329/45, 329/46, 329/47, 329/48, 329/49, 329/50, 329/51, 329/52, 329/53, 329/54, 329/55, 329/56, 329/57, 329/58, 329/59, 329/60, 329/61, 329/62, 329/63, 329/64, 329/65, 329/66, 329/67, 329/68, 329/69, 329/70, 329/71, 329/72, 329/73, 329/74, 329/75, 329/76, 329/77, 329/78, 329/79, 329/80, 329/81, 329/82, 329/83, 329/84, 329/85, 329/86, 329/87, 329/88, 329/89, 329/90, 329/91, 329/92, 329/93, 329/94, 329/95, 329/96, 329/97, 329/98, 329/99, 329/100, 329/101, 329/102, 329/103, 329/104, 329/105, 329/106, 329/107, 329/108, 329/109, 329/110, 329/111, 329/112, 329/113, 329/114, 329/115, 329/116, 329/117, 329/118, 329/119, 329/120, 329/121, 329/122, 329/123, 329/124, 329/125, 329/126, 329/127, 329/128, 329/129, 329/130, 329/131, 329/132, 329/133, 329/134, 329/135, 329/136, 329/137, 329/138, 329/139, 329/140, 329/141, 329/142, 329/143, 329/144, 329/145, 329/146, 329/147, 329/148, 329/149, 329/150, 329/151, 329/152, 329/153, 329/154, 329/155, 329/156, 329/157, 329/158, 329/159, 329/160, 329/161, 329/162 i 329/163 w obrębie Komorowo – Gmina Wolsztyn (użytkownikami wieczystymi są osoby fizyczne),
- działki o numerze ewidencyjnym 329/166 w obrębie Komorowo – Gmina Wolsztyn (użytkownikami wieczystymi są osoby fizyczne i osoba prawna – Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w Wolsztynie).

Niniejsza zmiana Studium sporządzona jest na wniosek osoby prawnej. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie, ponieważ jest zgodny z potrzebami rozwoju gminy.

W gminie Wolsztyn wyłania się bieżąca potrzeba tworzenia m. in. nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – innych niż obecnie Studium przewiduje, wraz z określeniem dla nich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów.
Niniejsza zmiana Studium będzie miała wpływ na przedstawione w części I rozdział 8 wyniki analiz i wniosków.
Obecnie:
- całkowita chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w całej gminie Wolsztyn, wskazana w Bilansie, uwzględniając szacunkową powierzchnię użytkową wyznaczoną w poprzednich zmianach Studium wynosi – wynosi 380 034 m^2 pu,
- całkowita chłonność terenów przeznaczonych na cele działalności gospodarczej w całej gminie Wolsztyn, wskazana w Bilansie, uwzględniając szacunkową powierzchnię użytkową wyznaczoną w poprzednich zmianach Studium wynosi – wynosi 626 031 m^2 pu.

W rozdziale 8 „*Analizy uzupełniające do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn*, punkt 7 „*Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę*”, część D „*Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w porównaniu do sumy powierzchni użytkowej zabudowy*”, wskazano m. in. zapotrzebowanie na:
- tereny zabudowy mieszkaniowej, które może wynieść około 251 976 m^2 powierzchni użytkowej,
- tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą, które może wynieść około 769 000 m^2 powierzchni użytkowej.

Obliczenie szacunkowej powierzchni użytkowej (wyrażonej w m^2 pu)

1. Zmiany w bilansie dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej.
Powierzchnia obszaru przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW wynosi 14,0896 ha. Jednak biorąc pod uwagę obszary wyłączone z zabudowy (stawy oraz ogrody działkowe), faktyczna powierzchnia przeznaczona pod zabudowę będzie mniejsza, i wynosić będzie około 9,5 ha.
Z uwagi na poprzednie przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P,U, a także – w przeważającej części – tereny oczyszczalni ścieków NO, teren ten nie był ujęty w bilansie terenów zabudowy mieszkaniowej.
Powierzchnia zabudowy na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi do 30% powierzchni działki budowlanej. Z uwagi m. in. na obecne zagospodarowanie terenu (garaże, ogrody działkowe, sieci energetyczne, budowle związane z oczyszczalnią ścieków), przeznaczenie części terenu na usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – w szczególności usługi oświaty (planowane przedszkole), handlu, przychodnia lekarska, obiekt kultu religijnego (kaplica), a także obserwację realnie wykorzystanej powierzchni zabudowy na już zabudowanych terenach, do poniższych obliczeń szacunkowej powierzchni użytkowej przyjęto powierzchnię zabudowy 17% powierzchni działki budowlanej. Do obliczeń przyjęto też, że budynki posiadać będą 4 kondygnacje nadziemne – jest to średnia liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach realizowanych na terenie Wolsztyna. Dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych w budynkach na cele urządzenia podziemnych garaży; jednak tych kondygnacji, jako niemieszkalnych nie ujmuje się w obliczeniach.

Zatem szacunkowa powierzchnia użytkowa na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może wynieść: 64 600 m^2 pu i o tę wartość zostanie powiększony bilans terenów związanych z zabudową mieszkaniową.

Nie przewiduje się finansowania przez gminę wykonania wyżej wymienionej inwestycji.
Mogą nastąpić niewielkie zmiany w demografii oraz w bilansie miejsc pracy.

Miasto Wolsztyn w zasadzie wyczerpało już możliwości realizowania zabudowy mieszkaniowej na terenach wskazanych w pierwotnie opracowanym Studium. W związku z tym realizowany jest trend lokowania zabudowy mieszkaniowej na terenach podmiejskich. Następuje to na drodze kolejnych zmian Studium , jak i decyzji o warunkach zabudowy.
W obecnej zmianie Studium teren w niewielkiej części jest położony na terenie Wolsztyna, w większej – na terenie wsi Komorowo. Teren po byłej oczyszczalni ścieków przylega do terenów inwestycyjnych Wolsztyna i Komorowa. Jest ściśle wpisany w połączone obecnie struktury funkcjonalno-przestrzenne obu jednostek administracyjnych, granicząc bezpośrednio z terenami zainwestowanymi lub przygotowanymi na cele lokalizowania inwestycji, a zatem uzasadnione jest przeznaczenie tych terenów na cele zabudowy mieszkaniowej. Położenie na mapie miasta, sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także wydane decyzje na ten rodzaj zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie uzasadniają przeznaczenie tego terenu na cele zabudowy wielorodzinnej.

2. Zmiany w bilansie dotyczące terenów działalności gospodarczej.
Z uwagi na poprzednie przeznaczenie części terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P,U, teren ten był ujęty w bilansie terenów działalności gospodarczej – dotyczy to działki o numerze ewidencyjnym 828/11 w Wolsztynie o powierzchni 0,7097 ha.
Przewiduje się zatem, że nastąpią niewielkie zmiany w bilansie działalności gospodarczej.
Do poniższych obliczeń szacunkowej powierzchni użytkowej przyjęto powierzchnię zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej i powstanie budynków o 1 kondygnacji nadziemnej.
Zatem szacunkowa powierzchnia użytkowa na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P,U mogłaby wynieść około 4258 m^2 pu i o tę wartość zostanie zmniejszony bilans terenów związanych z działalnością gospodarczą.

Podsumowanie szacunkowej powierzchni użytkowej:
- w zakresie dotyczącym terenów zabudowy mieszkaniowej:
380 034 m^2 pu + 64 600 m^2 pu = **444 634 m^2 pu**

- w zakresie dotyczącym terenów działalności gospodarczej:
626 031 m^2 pu - 4258 m^2 pu = **621 773 m^2 pu**

Stwierdza się zatem, że niniejsza zmiana Studium:
- ma wpływ na całkowitą chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej, wyrażone w szacunkowej powierzchni użytkowej (m^2 pu) będzie przekroczone, należy tutaj jednak podkreślić, że jest to zapotrzebowanie całościowe bez podziału na tereny zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej; na terenie gminy Wolsztyn w przewadze występują tereny zabudowy jednorodzinnej, natomiast zdecydowanie mniejszą i niewystarczającą część stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, szczególnie na terenie miasta Wolsztyna i w jego strefie podmiejskiej obejmującej również i przede wszystkim Komorowo, gdzie już znajdują się enklawy tej zabudowy. Propozycja zakupu mieszkań będzie kierowana nie tylko do klientów gminy Wolsztyn. Jak wynika z planów Inwestora, skieruje on ofertę do potencjalnych nabywców z terenu całego kraju;
- nie spowoduje przekroczenia zapotrzebowania na tereny działalności gospodarczej, wyrażonego w szacunkowej powierzchni użytkowej (m^2 pu), a stan terenów ofertowych zostanie zmniejszony.

Rozwój gminy w ww. zakresie uwarunkowany jest istniejącym zagospodarowaniem, warunkami przyrodniczymi, zasobami kopalin oraz możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

W gminie Wolsztyn istnieje potrzeba i konieczność rozwoju terenów związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, szczególnie na terenie miasta Wolsztyna, jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Ponadto na terenie miasta Wolsztyna, podobnie jak na terenie całej gminy Wolsztyn, obserwuje się brak lokali mieszkalnych z windami, natomiast realizację budynków z windami przewiduje inwestor (zmiana Studium dokonywana jest ze względu na konkretny plan inwestorski).
Na obecnym etapie trudno oszacować zmiany w bilansie w zakresie miejsc pracy oraz zmiany w demografii. Przewiduje się jednak, że niewielkie zmiany mogą wystąpić.

Obszar objęty zmianą Studium posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Inwestycyjnej, możliwa jest także rozbudowa sieci infrastruktury technicznej. W związku z niniejszą zmianą Studium przewiduje się finansowanie przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

8. Stan prawny gruntów.
Działki objęte zmianą Studium stanowią własność Gminy Wolsztyn.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie ma obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
Obszar zmiany Studium nie znajduje się w granicach udokumentowanych złóż kopalin.
Obszar zmiany Studium znajduje się poza granicami głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 150 – Pradoliny Warszawa – Berlin.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
Obszar objęty zmianą Studium nie leży na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego przez PKN ORLEN S.A. – Oddział PGNiG w Zielonej Górze. Na przedmiotowym obszarze nie ma urządzeń technicznych, będących własnością PKN ORLEN S.A. – Oddział PGNiG w Zielonej Górze.
Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza obszarem koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego udzielonej na rzecz PGNiG.
PKN ORLEN S.A. – Oddział PGNiG w Zielonej Górze nie planuje prowadzenia działalności poszukiwawczo-rozpoznawczej oraz realizacji nowych inwestycji na działkach objętych przedmiotową zmianą Studium.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie gminy Wolsztyn został przedstawiony w części I, w rozdz. 6. „Infrastruktura techniczna” – wskazania rozwojowe tu określone nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.
Na obszarze objętym zmianą Studium:
- nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.,

- znajdują się linie elektroenergetyczne 110 kV,
- nie ma urządzeń technicznych będących własnością PKN ORLEN S.A. – Oddział PGNiG w Zielonej Górze,
- nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia.

Zaopatrzenie w gaz ziemny może być realizowane poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej pod warunkiem spełnienia warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora systemu dystrybucyjnego.
Gmina Wolsztyn posiada opracowany Program Ochrony Środowiska dla gminy Wolsztyn na lata 2015-2025.
Gospodarka odpadami odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.
Obszar objęty zmianą Studium znajduje się:
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%),
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%),
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, tj. między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnie wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału,
- poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%),
- poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

W związku z powyższym nie określa się wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.
Zmianę wprowadza się w granicach administracyjnych sołectwa Komorowo i miasta Wolsztyn.
Działki objęte zmianą Studium, dotychczas przeznaczone były na cele:
- działka o numerze ewidencyjnym 105/10 w obrębie Komorowo – terenów oczyszczalni ścieków, oznaczonych symbolem NO,
- działki o numerach ewidencyjnych 329/1-329/166 w obrębie Komorowo – terenów oczyszczalni ścieków, oznaczonych symbolem NO,
- działka o numerze ewidencyjnym 329/167 w obrębie Komorowo – terenów oczyszczalni ścieków, oznaczonych symbolem NO,
- działka o numerze ewidencyjnym 828/11 w obrębie Wolsztyn – terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem P/U.

Dla wszystkich działek objętych zmianą Studium wprowadza się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.
Granice obszaru objętego zmianą Studium wskazuje rysunek Studium – zmianę oznaczono numerem 30.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

W zmianie Studium wskazano teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW. Należy zwrócić uwagę, że w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do zmiany Studium wskazano, iż zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ma stanowić funkcję przeważającą.

Zatem trzy centralne zbiorniki mogą zostać zlikwidowane i przeznaczone na cele lokalizowania budynków. Zaleca się przy tym określenie w miejscowym planie położenia zasadniczych ciągów zieleni wśród lokowanych budynków, aby wytworzony został zielony łącznik pomiędzy zachowanymi zbiornikami we wschodniej części terenu, zbiornikami położonymi poza obszarem objętym zmianą Studium, po jego południowej stronie (teren Skarbu Państwa) oraz zielenią ogrodów działkowych.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren objęty zmianą Studium zostanie podzielony na strefy: strefy zabudowy oraz strefy zieleni, co wynika z istniejącego zagospodarowania terenu i planów inwestorskich oraz planami uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Zasięgi stref zieleni urządzonej, opisane w zmianie Studium orientacyjnie wymagają szczegółowego określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Strefy zieleni urządzonej obejmują m. in. obszar ogrodów działkowych w sąsiedztwie ulicy Inwestycyjnej oraz ciąg zbiorników wodnych w liczbie minimalnej - 5 sztuk położonych wzdłuż rowu po wschodniej stronie terenu.

Na terenie objętym zmianą Studium wprowadza się:

1) przy zachowaniu powyższych wskazań możliwość:
   - lokalizowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
   - lokalizowania budynków usług oświaty, przychodni lekarskiej, obiektu kultu religijnego (kaplica sakralna),
   - lokalizowania budynków usług handlu i innych usług podstawowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
   - usługi, o których mowa wyżej mogą występować w formach wolno stojących lub wbudowanych w budynki mieszkalne,
   - budowy garaży lub zespołu garaży na kondygnacjach podziemnych oraz stanowisk postojowych na powierzchni terenu;
   - przebudowy i budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   - zachowania istniejących form zagospodarowania terenów lub ich zmiany na proponowane wyżej;
2) konieczność:
   - zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, odpowiednio do wskazanego przeznaczenia terenu,
   - uwzględnienia innych wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu,
   - zapewnienia wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych oraz wymaganych parametrów dróg pożarowych umożliwiających dojazd do ewentualnych zabudowań, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030),
   - zachowania istniejących stawów we wschodniej części terenu, z dopuszczeniem korekty ich kształtu, w tym poszerzenia grobli dla poprawy układu komunikacyjnego;
3) zalecenie:
   - realizacji budynków o podwyższonym standardzie, w tym budynków zaopatrzonych w windy oraz budowy garaży na kondygnacji podziemnej,
   - zachowania tradycyjnych oryginalnych budowli oczyszczalni ścieków mogących stanowić historyczny dokument dotychczasowego zagospodarowania terenu oraz atrakcję turystyczną; dopuszcza się wykorzystanie tych budowli na cele turystyczne i rekreacyjne,

- stosowania dachów o nachyleniu połaci dachowych do 12º,
- zachowania istniejących ogrodów działkowych z dopuszczeniem zagospodarowania, o ile okażą się zbędne, na cele zieleni urządzonej,
- terenów położonych w strefie zieleni urządzonej nie należy wliczać do powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego.

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW pozostałego po wydzieleniu terenów na cele zieleni urządzonej;:
1) powierzchnię zabudowy – do 30% powierzchni działki budowlanej (bez wliczania terenów strefy zieleni),
2) minimalny teren biologicznie czynny – 30% powierzchni działki budowlanej, przeznaczonej na cele lokalizowania budynków;
3) liczbę kondygnacji nadziemnych – do 5;
4) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej.

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego). Przewiduje się zatem konieczność uwzględnienia tego faktu w przyjętej koncepcji zagospodarowania terenu.

Ze względu na dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów - wymagane jest badanie warunków gruntowo-wodnych pod kątem możliwości lokalizowania powyższego przedsięwzięcia.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
Należy przestrzegać zasady równoległej realizacji obiektów budowlanych i sieci sanitarnej, a także wprowadzać właściwe zasady gospodarki odpadami.
Do ogrzewania budynków należy stosować ciepło dostarczane z budowanych lub rozbudowywanych gminnych systemów ciepłowniczych, a w przypadku braku takiej mozliwości – należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Należy dążyć do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł emisji.
W przypadku planowanego zagospodarowania obszaru, źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą spaliny emitowane przez samochody i pracujący sprzęt budowlany.
Nie przewiduje się, aby planowane zagospodarowanie obszaru objętego zmianą Studium w sposób znaczący wpływało na stan higieny atmosfery.
Na omawianym obszarze nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.
Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Dla obszaru objętego zmianą Studium brak podstaw do wskazania obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W związku z zagospodarowaniem obszaru objętego zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.
Infrastruktura drogowa. Należy zapewnić wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do ewentualnych zabudowań zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030). Przedmiotowy obszar należy skomunikować poprzez: istniejące zjazdy lub włączenia do drogi publicznej (ulicy Inwestycyjnej), istniejące lub planowane drogi wewnętrzne z ich włączeniem do istniejących dróg, znajdujących się na obszarze i poza obszarem objętym zmianą Studium. Sposób włączenia, parametry i rodzaj nawierzchni planowanych dróg określą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu).
Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030).
Sieć kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Odprowadzenie ścieków nastąpi do sieci kanalizacji sanitarnej. Zakazuje się budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków.
Sieć kanalizacji deszczowej. Na terenie znajduje się kanalizacja deszczowa. Planowane odprowadzenie wód deszczowych lub roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.
Sieć gazowa. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz może nastąpić poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.
Sieć ciepłownicza. Przewiduje się możliwość budowy sieci ciepłowniczej.
Telekomunikacja. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
Obszar objęty zmianą Studium nie należy do obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie

przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, ani obszarów przestrzeni publicznej.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Planuje się opracowanie miejscowego planu dla obszaru objętego zmianą Studium.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Na obszarze zmiany Studium nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
Na obszarze zmiany Studium występują użytki rolne. Przedmiotowa zmiana Studium nie wskazuje terenów o przeznaczeniu rolniczym.
Na obszarze zmiany Studium nie występują grunty leśne. Przedmiotowa zmiana Studium nie wskazuje obszarów przeznaczonych do zalesienia.
Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
Obszar objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ani na obszarach osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji lub remediacji. Nie występuje zabudowa wymagająca rehabilitacji; nie występują również obszary niezurbanizowane, na których należałoby podejmować działania w kierunku przekształcania przestrzeni celem ich rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
Teren obejmujący sztuczne zbiorniki wodne, z wyłączeniem zbiorników położonych wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego zmianą Studium, wymaga przywrócenia uprzednich warunków gruntowo-wodnych, w szczególności warunków umożliwiających lokalizowanie przedsięwzięć zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, w tym budynków mieszkalnych.

14a. Obszary zdegradowane.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie

Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

16. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.
Zmianą Studium objęto działki w obrębach Komorowo i Wolsztyn o łącznej powierzchni 14,0896 ha. Obszar ten oznaczony został jako „zmiana nr 30 Studium".
Wskazanie przedmiotowego obszaru na cele związane z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wiąże się z potrzebą tworzenia na terenie gminy Wolsztyn nowych terenów przeznaczonych pod ww. cele. Przeznaczenie to związane jest z potrzebą rozwoju inwestycji w ww. zakresie na terenie przedmiotowych wsi w gminie Wolsztyn.

Powyższe przeznaczenie terenu podyktowane jest następującymi przesłankami:
- przedmiotowy obszar posiada dostęp do drogi publicznej (drogi gminnej) – ulicy Inwestycyjnej,
- omawiany obszar położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336),
- na przedmiotowym obszarze nie ma gruntów rolnych i leśnych, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, ani udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- obszar objęty zmianą Studium nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ani na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie.

Wprowadzenie zmiany w Studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji w powyższym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/708/2023

Rady Miejskiej w Wolsztynie

z dnia 27 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu zmiany Studium wniesionych przez osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nieposiadające osobowości prawnej

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), Rada Miejska w Wolsztynie, w oparciu o oświadczenie Burmistrza Wolsztyna w sprawie braku uwag do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Komorowie i Wolsztynie, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolsztynie

Jarosław Adamczak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/708/2023

Rady Miejskiej w Wolsztynie

z dnia 27 września 2023 r.

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Komorowie i Wolsztynie

ZBIÓR DANYCH PRZESTRZENNYCH

Na podstawie art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolsztynie

Jarosław Adamczak

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Komorowie i Wolsztynie

Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, został opracowany zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.),
- Ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405).

Prace nad zmianą Studium rozpoczęto w wyniku podjętej przez Radę Miejską w Wolsztynie Uchwały Nr XL/513/2022 z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Komorowie i Wolsztynie.

Projekt zmiany Studium uzyskał opinie i został uzgodniony stosownie do ustaleń art. 11 powołanej wyżej ustawy.

W dniach od 3 lipca 2023 r. do 4 sierpnia 2023 r. projekt zmiany Studium był wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miejskim w Wolsztynie, a w dniu 24 lipca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium nie zostały złożone uwagi.

Po uchwaleniu zmiany Studium, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie w celu oceny zgodności z prawem.

Wprowadzenie terenów: terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszary objęte zmianą Studium jest dokonane na wniosek osoby prawnej. Właścicielem działek objętych zmianą Studium jest Gmina Wolsztyn.

W związku z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.), utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały, stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszarów objętych aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Studium jest dokumentem koordynacyjnym, określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej oraz określającym działania na rzecz rozwoju zagospodarowania terenów. Polityka przestrzenna określona w studium stanowi wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podsumowanie uzasadniające wybór przyjętego dokumentu:

Uchwały Nr LVII/708/2023 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 września 2023 r.

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Komorowie i Wolsztynie

Zgodnie z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zm.), do przyjętego dokumentu załącza się pisemne podsumowanie

zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych.

W przypadku niniejszej zmiany Studium nie wyznacza się rozwiązań alternatywnych. Uznano, że alternatywnym rozwiązaniem było poprzednie przeznaczenie terenu.

Przeznaczenie terenu zostało określone w zmianie Studium w wyniku analizy potrzeb i możliwości gminy Wolsztyn.

I Sposób i zakres uwzględnienia ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

W projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, które zostały w całości uwzględnione. W prognozie dokonano analizy przyjętych rozwiązań pod kątem ich oddziaływania na środowisko oraz zamieszczono wskazania dotyczące łagodzenia skutków tego oddziaływania.

W projekcie zmiany Studium wprowadzono ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, które w pełni je zabezpieczają, są możliwe do zrealizowania oraz uwzględniają opinie instytucji uzgadniających i opiniujących projekt zmiany Studium.

II Sposób i zakres uwzględnienia opinii organów ochrony środowiska: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wolsztynie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem WOO-III.410.1094.2022.MM.1 z dnia 11 stycznia 2023 r. zaopiniował negatywnie projekt zmiany Studium oraz prognozę oddziaływania na środowisko. Opinia ta zawierała 24 uwagi.

Uwagi zawarte w punktach 1-5, 7, 8, 10, 11-24 dotyczące projektu zmiany Studium i prognozy oddziaływania na środowisko zostały uwzględnione. Uwagi zawarte w punktach 6 i 9 zostały uwzględnione częściowo.

Skorygowany projekt zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie przesłany do zaopiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu (pismo Burmistrza Wolsztyna nr GPN.6720.1.2021 z dnia 31 marca 2023 r., uzupełnione pismem Burmistrza Wolsztyna nr GPN.6720.1.2021 z dnia 28 kwietnia 2023 r.).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem WOO-III.410.243.2023.MM.1 z dnia 29 maja 2023 r. zaopiniował projekt zmiany Studium oraz prognozę oddziaływania na środowisko. Opinia ta zawierała 22 uwagi.

Uwagi zawarte w punktach 1-8, 10-13, 15-22 dotyczące projektu zmiany Studium i prognozy oddziaływania na środowisko zostały uwzględnione i stosownie do nich skorygowano w nich zapisy. Uwagi w punktach 9 i 14 nie zostały uwzględnione.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wolsztynie pismem ON-NS.9011.3.15.2022 z dnia 22 grudnia 2022 r. zaopiniował projekt zmiany Studium oraz prognozę oddziaływania na środowisko. Opinia ta zawierała 3 uwagi. Uwagi te zostały uwzględnione.

III Sposób i zakres uwzględnienia zgłoszonych wniosków i uwag.

W odpowiedzi na zawiadomienia Burmistrza Wolsztyna nr GPN.6720.1.2021 z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Komorowie i Wolsztynie, wnioski złożyły następujące instytucje:

- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu (pismo nr CWCR.OZ.Poz.-WO-zp.0731.111.2022 z dnia 8 czerwca 2022 r.),
- Wójt Gminy Kolsko (pismo nr GK.6722.6.2022.AD z dnia 7 czerwca 2022 r.),
- Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego – Departament Infrastruktury (pismo nr DI-IV.7634.484.2022 z dnia 7 czerwca 2022 r.),
- Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, Delegatura w Lesznie (pismo nr LDI.7040.103.2022.AK z dnia 10 czerwca 2022 r.),

- Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. Oddział w Zielonej Górze (pismo nr TK.0720-S.63(7).22 z dnia 6 czerwca 2022 r.),
- Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział we Wrocławiu (pismo nr OW-DL.402.232.2022.2.PP z dnia 13 czerwca 20222 r.),
- Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Poznaniu (pismo nr PSGPO.RODZ.422.1.302.71.386.22 z dnia 3 czerwca 2022 r.).

Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu nie wniosło uwag.

Wójt Gminy Kolsko nie wniósł uwag.

Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego – Departament Infrastruktury wskazał, że w podjętym opracowaniu winny zostać uwzględnione następujące zadania o znaczeniu ponadlokalnym, zlokalizowane na ww. terenie lub w jego bliskim sąsiedztwie:

1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej: strefa średniej i niskiej intensywności procesów osadniczych, Wolsztyn – ośrodek lokalny;
2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych: nie dotyczy;
3) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego: łąki, obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych;
4) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji: nie dotyczy;
5) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa: strefa umiarkowanego i ograniczania rozwoju działalności rolniczej;
6) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa: nie dotyczy;
7) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej: dwie istniejące linie elektroenergetyczne 110 kV;
8) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom: gminy wiejskie i miejsko-wiejskie o ponadnormatywnej szacunkowej obsadzie zwierząt.

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, Delegatura w Lesznie poinformował, w jakim zakresie WIOŚ uzgadnia projekt; na terenie objętym zmianą Studium, jak i w jego otoczeniu, nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. Oddział w Zielonej Górze poinformowało, że:
- przedmiotowe działki nie leżą na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego przez PGNiG S.A. w Warszawie,
- brak urządzeń technicznych, będących własnością PGNiG S.A. w Warszawie Oddział w Zielonej Górze,
- przedmiotowe działki znajdują się poza obszarem koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, udzielonej na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie,
- nie planuje się prowadzenia działalności poszukiwawczo-rozpoznawczej oraz realizacji nowych inwestycji na działkach objętych przedmiotową zmianą Studium.

Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział we Wrocławiu poinformował, że na przedmiotowym obszarze sieć gazowa wysokiego oraz podwyższonego ciśnienia, będąca w eksploatacji OGP GAZ-SYSTEM S.A. nie występuje.

Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Poznaniu zawnioskowała o uwzględnienie w sporządzanym opracowaniu zapisów w zakresie zaopatrzenia w paliwo gazowe.

Wyżej wymienione wnioski zostały rozpatrzone i uwzględnione.

Do wyłożonego do publicznego wglądu (w terminie od 3 lipca 2023 r. do 4 sierpnia 2023 r.), wraz z prognozą oddziaływania ustaleń projektu zmiany Studium na środowisko, nie wpłynęły żadne uwagi (termin spływania uwag: 7 września 2023 r.).

Po uchwaleniu zmiany Studium, uchwała z załącznikami wraz z dokumentacją planistyczną przekazana została Wojewodzie w celu oceny zgodności z prawem.

IV Sposób i zakres uwzględnienia wyników postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone.

Analiza istniejących uwarunkowań i skutków dokonania zmiany Studium doprowadziła do stwierdzenia, że realizacja proponowanych rozwiązań nie pociągnie za sobą transgranicznego oddziaływania na środowisko.

V Informacja o metodach i częstotliwości przeprowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień zmiany Studium.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt. 1 lit. c ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, prognoza oddziaływania na środowisko powinna zawierać m. in. propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania. Obowiązujące przepisy prawne nie regulują metod analizy skutków realizacji postanowień Studium, jak również częstotliwości jej przeprowadzania.

Środowisko gminy Wolsztyn objęte jest monitoringiem regionalnym i krajowym na podstawie, którego można przeanalizować zmiany zachodzące w środowisku dlatego wskazywanie dodatkowych badań nie jest konieczne. Proponuje się coroczną analizę i ocenę stanu poszczególnych komponentów środowiska w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach monitoringu środowiska o zasięgu ponadlokalnym w zakresie jakości powietrza, jakości wód, jakości gleby i ziemi, przyrody, hałasu, pól elektromagnetycznych.

Ze względu na wyżej opisaną wrażliwość terenu na przenikanie zanieczyszczeń oraz obecność zbiorników wodnych zaleca się prowadzenie stałego monitoring w zakresie gospodarki ściekowej polegającej na okresowych kontrolach stanu sprawności urządzeń służących do podczyszczania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych, w tym w zakresie zawartości w odprowadzanych wodach zanieczyszczeń. W razie wystąpienia takiej potrzeby proponuje się kontrolę stanu środowiska w ramach indywidualnego zamówienia oraz kontrolę (raz w roku) zgodności wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną, zgodną z ustaleniami przyjętego dokumentu.

Wszelkie nieprawidłowości należy zgłaszać do właściwego organu administracji publicznej do spraw ochrony środowiska.

Dokonując analizy i oceny stanu poszczególnych komponentów środowiska w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach państwowego monitoringu środowiska lub innych dostępnych źródeł należy pamiętać, że muszą się one odnosić do terenów objętych projektem zmiany Studium. Skutki realizacji ustaleń projektu zmiany będą również oceniane w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym przygotowywania opracowań ekofizjograficznych podstawowych i problemowych.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolsztynie

Jarosław Adamczak