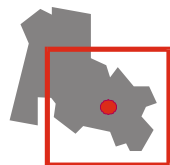


ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WOLSZTYN



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

V.2007

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. 6
2. Zakres studium	str. 7
3. Podstawy prawne	str. 8
4. Materiały wyjściowe	str. 9
Część I- Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego	
1. Położenie miasta i gminy	str. 10
2. Podstawowe dane	
2.1. Charakterystyka struktury osadniczej	str. 10
2.2. Demografia	str. 12
2.3. Przemysł i budownictwo	str. 14
2.4. Rolnictwo i leśnictwo	str. 15
2.5. Turystyka	str. 16
2.6. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu, użytkowanie i stan prawny gruntów	str. 18
2.7. Stan ładu i planowania przestrzennego	str. 18
3. Środowisko przyrodnicze	
3.1. Położenie geograficzne	str. 19
3.2. Geologia i geomorfologia	str. 19
3.3. Gleby	str. 20
3.4. Wody powierzchniowe i podziemne	str. 21
3.5. Klimat	str. 23
3.6. Tereny rolnicze i leśne	str. 24
3.7. Flora i fauna	str. 24
3.8. Wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu	str. 25
3.9. Obszary chronione	str. 25
3.10. Złoża surowców	str. 28
3.11. Zagrożenia dla środowiska i jego stan oraz funkcjonowanie	str. 28
4. Środowisko kulturowe	
4.1. Historia rozwoju przestrzennego miasta i jego zabytki	str. 30
4.2. Historia rozwoju przestrzennego terenów wiejskich i ich zabytki	str. 33
4.3. Zabytki archeologiczne	str. 37
4.4. Miejsca pamięci narodowej	str. 38
5. Warunki i jakość życia mieszkańców	
5.1. Zasoby mieszkaniowe	str. 38
5.2. Oświata	str. 38
5.3. Kultura	str. 39
5.4. Rekreacja i wypoczynek	str. 39
5.5. Ochrona zdrowia i opieka społeczna	str. 39
5.6. Jakość życia mieszkańców	str. 39
6. Infrastruktura techniczna	
6.1. System drogowy	str. 40
6.2. System kolejowy	str. 42
6.3. Transport lotniczy i wodny	str. 42
6.4. Zaopatrzenie w wodę	str. 42
6.5. Gospodarka ściekowa	str. 42
6.6. Gospodarka odpadami	str. 43
6.7. Zaopatrzenie w gaz i ciepłownictwo	str. 43
6.8. Elektroenergetyka	str. 44
6.9. System łączności i przesyłu informacji	str. 44

6.10. Mała retencja i ochrona przeciwpowodziowa	str. 45
7. Wytyczne z opracowań wyższego rzędu	str. 45
8. Synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego – potrzeby i możliwości rozwoju gminy	str. 46

Część II- Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Cele rozwoju przestrzennego	str. 48
2. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz wytyczne do planów miejscowych	
2.1. Zasady ochrony przyrody	str. 48
2.2. Obszary chronione	str. 49
3. Kierunki ochrony środowiska kulturowego oraz wytyczne do planów miejscowych	
3.1. Zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego	str. 50
3.2. System stref ochrony konserwatorskiej	str. 51
3.3. Zasady ochrony dziedzictwa archeologicznego	str. 52
3.4. Zasady ochrony pomników pamięci	str. 52
4. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy oraz wytyczne do planów miejscowych	
4.1. Zasady zagospodarowania przestrzennego miasta	str. 53
4.2. Zasady zagospodarowania terenów wiejskich	str. 55
4.3. Wskaźniki urbanistyczne	str. 56
4.4. Kierunki kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej	str. 56
4.5. Kierunki kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej	str. 57
4.6. Kierunki rozwoju produkcji i usług	str. 57
4.7. Kierunki rozwoju rekreacji i turystyki	str. 57
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wytyczne do planów miejscowych	
5.1. Kierunki rozbudowy systemu drogowego	str. 58
5.2. Kierunki modernizacji systemu kolejowego	str. 59
5.3. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w wodę	str. 59
5.4. Kierunki rozbudowy gospodarki ściekowej	str. 59
5.5. Kierunki rozwoju gospodarki odpadami	str. 60
5.6. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz i ciepłownictwa	str. 60
5.7. Kierunki rozbudowy elektroenergetyki	str. 60
5.8. Kierunki modernizacji małej retencji i ochrony przeciwpowodziowej	str. 61
6. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	str. 61
7. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	str. 61
8. Zasady zagospodarowania terenów zamkniętych	str. 61
9. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych	str. 61
10. Program prac planistycznych dla obszarów wskazanych do objęcia planami miejscowymi	str. 62
11. Uzasadnienie przyjętych w studium rozwiązań	str. 62

Część III – Dokumentacja formalno – prawna

1. Omówienie uzgodnień i opinii	str. 63
2. Protokół z przeprowadzenia dyskusji publicznej	str. 65

CZĘŚĆ GRAFICZNA

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

**UCHWAŁA NR VIII/71/2007 RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE
Z DNIA 30 maja 2007 r.
O ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ 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 uchwała się, co następuje:

§ 1.

Uchwała 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 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

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 wchodzi 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

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 póż.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.

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 – rejon 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,
- 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.

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 Tomysłem 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 km² i jest zamieszkała 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 Wolszynie 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 południowo-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 południowo-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 południowo-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 km². 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

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY
WOLSZTYN**

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

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY
WOLSZTYN**

60 i więcej	127 3	126 9	128 4	128 8	132 1	789	791	798	812	834	114 7	113 6	112 7	114 3	115 3	844	848	841	841	859
RAZEM	735 0	732 6	725 8	722 2	719 0	670 5	669 9	668 1	665 2	661 8	754 9	755 8	760 2	767 5	774 6	777 9	782 4	781 7	786 9	792 7

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 areалу. 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, Obrą 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. Rozwijają 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 Obrzańkiego.

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 wchodzi cenne przyrodniczo i krajobrazowo obszary takie jak: ryzna jezior Zbąszyńskich, Pojezierze Sławskie, dolina Dojcy z jeziorami Wolsztyńskim i Berzyńskim oraz Parki Krajobrazowe Pszczewski i Przemecki. 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-namietowe 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 o dł. 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 arealu 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 i 2005

Wyszczególnienie	1999		2005	
	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 25.09.2003 r. - 20 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 ha gruntów wg sprawozdania dla GUS za r. 2006), przede wszystkim w obszarze miasta i najbliższej 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) urzędzeń 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, których wydano w 2003 r.- 167, w 2004 – 220, w 2005 – 200.

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 geostukturalnej- 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 twaroplastycznej 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 subglacialnych 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 holocenijskie, 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) wydymowa 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 bielcowe, 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, wylugowanymi i bielcowymi, 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., położone 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 arealu gruntów ornyczych zdominowanych jest przez kompleksy żytne: 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 najniższe położone fragmenty doliny i uchodzi do jeziora Obrzańskie, 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 biogenymi.

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 otoczone są zabudową miejską, od wschodu przylega wieś Karpicko;
- 3) Jezioro Rudno (Orchowe) - przepływowe (z kanałem Południowym Obry i Obrzyca), 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 (śródlęśne) o powierzchni 22,4 ha, ze średnią głębokością 1,4 m, otoczone od strony południowej zabudową letniskową (nie badane przez WIOŚ);
- 8) Jezioro Świętno (śródlęśne) 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, Obrza 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 $+8^{\circ}\text{C}$,
- 4) średnia temperatury najzimniejszego miesiąca (stycznia) -3.1°C i najcieplejszego (lipca) $+17.6^{\circ}\text{C}$,
- 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 Świątynie 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 ciszy, 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 obniżzeń 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 arealach 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 urozmaicheniem 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 bagiennie (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, daniela, 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, żołędnicza, 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 gospodarzą 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. tęcniki, biegacze, koziorożec dębosz, rohatyniec nosorożec, modliszka oraz paż królowej i paż 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 przyrodne, 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 dwukłapowy 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 rośliczką 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 zwyczajne 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. dziewięcisiła 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. Złóża surowców

1. Gmina jest obszarem mało zasobnym w surowce mineralne. Znaczenie gospodarcze mają udokumentowane 2 złoża piasków w Powodowie, eksploatowane w ilości około 40 tys. m³ rocznie na potrzeby Zakładu Produkcji Betonów „Prefbet” w Powodowie. Łączne zasoby w/w złóż szacuje się na ponad 1400 tys. m³ kruszywa. Eksploatowane w niewielkiej skali i na potrzeby lokalne złoża kruszywa w Kębłowie i Krutli są wyczerpane (ich eksploatacja odbywała się bez wymaganej koncesji). W obszarze gminy nie ma ponadto innych, znaczących złóż surowców budowlanych, w tym surowców ilastych dla ceramiki. Występujące w podłożu gliny zwałowe z uwagi na dużą zawartość węgla wapnia i liczne spiaszczenia są nieprzydatne dla budownictwa.

2. Na terenie gminy istnieją następujące złoża torfu:

- 1) „Barłożnia” (obecnie rekultywowane po wyeksploatowaniu),
- 2) „Barłożnia II” (obecnie eksploatowane, z zasobami udokumentowanymi w wielkości ok. 11.200 m²),
- 3) „Chorzemin” (j.w., z zasobami 52.500 m²).

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. Ciągłe nie rozwiązane 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 ciekim. Do niedawna zasadniczy wpływ na stan czystości jego wód miała nieregulowana 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 Ciepłej 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 Nialecką. 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 wzniesli drewniany zbór i dzwonnice (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 Kocho.

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. Kocho) 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 Kocho.

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. Kocho i 5-stycznia. Obszar strefy ochrony w/w układu jest znacznie szerszy 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 p.w. Najświętszej Marii Panny Niepokalanie Poczętej	2633/A/Le	1932
2.	dzwonnica przy w/w kościele	182/1-2/Wlkp/A	22.12.1932
3.	kościół p.w. Wniebowstąpienia Pańskiego d. poewangelicki	183/Wlkp/A	20.02.1970
4.	pałac	1441/A/Le	1973
5.	park	2650/A/Le	1977
6.	zespół architektoniczno-urbanistyczny	2201/A/Le	1976
7.	budynek przy ul. Poznańskiej 32	3221/A/Le	09.12.1984
8.	dom - muzeum dr Roberta Kocho	1597/A/Le	1974
9.	dom i pracownia Mariana Rożka z ogrodem	39/Wlkp/A	26.09.2000

Uwaga: skansen budownictwa ludowego, a także położony na jego terenie wiatrak, przeniesiony tu ze wsi Wroniawy będą wykreślone z rejestru zabytków zgodnie z regulacjami zawartymi w art. 13 ust. 4 pkt 2 ustawy z 21.11.1996 r. o muzeach.

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. Kocho 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. Nialeckiej 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. hurtownią), 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.	Chorzemin	zespół pałacowo-parkowy	1443/A	12.04.1999
2.	Gościeszyn	grodzisko	437/A/Le	1968
3.	Gościeszyn	kościół p.w. św. Stanisława Biskupa	180/Wlkp/A	19.02.1970
4.	Gościeszyn	pałac, oficyna, stajnia, ujeżdżalnia	331/A/Le	1968
5.	Gościeszyn	park	3202/A/Le	1983
6.	Gościeszyn	zespół folwarczny	29/Wlkp/A	05.05.2000
7.	Kębłowo	kościół cmentarny p.w. św. Wawrzyńca	181/Wlkp/A	19.02.1970
8.	Kębłowo	wiatrak koźlak	3171/A/Le	1980
9.	Kębłowo	Dworzec kolejowy	3354	13.05.1998
10.	Obra	brama i mur cmentarny	888/A/Le	1970
11.	Obra	cmentarzysko	1640/A/Le	1974
12.	Obra	kaplica p.w. św. Anny	185/Wlkp/A	19.02.1970
13.	Obra	kościół klasztorny p.w. św. Jakuba i klasztor	2639/A/Le	1932
14.	Obra	kościół p.w. św. Walentego oraz brama i mur cmentarny	186/1-3/Wlkp/A	22.12.1932
15.	Obra	opatówka	3296/A/Le	1994
16.	Obra	organistówka	890/A/Le	1970
17.	Obra	park klasztorno-pałacowy	3210/A/Le	1983
18.	Obra	zabudowania gospodarcze i obora	891/A/Le	1970
19.	Powodowo	park	3213/A/Le	1984
20.	Stara Dąbrowa	Spichlerz i 3 obory	355/A/Le	1968
21.	Stary Widzim	zespół folwarczny. - 3 budynki mieszkalne i spichlerz	904/A/Le	1970
22.	Wroniawy	zespół pałacowo - parkowy	1442/A/Le	1973

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

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

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

5-18) Berzyna: zespół folwarczny z rządówką (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 rządówką, 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 rządówką, 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 wólarza 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 438 znanych dotychczas stanowiskach zarejestrowano 16 cmentarzysk, 91 osad, 517 śladów osadniczych z różnych okresów, 2 skarby i 6 grodzisk (2 zachowane). 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 mieszkań w tys m ²	Przeciętna powierzchnia użytkowa	
			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 wchodzi:

- 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 wewnątrz międzyblokowych i wyposażenie tych zespołów w urządzenia rekreacyjno-sportowe i zieleń). Dostępność komunikacyjną miasta ocenić należy jako wysoką, powiązania wsi z miastem także, natomiast bezpośrednio 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.)

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-Bełęcin,
- 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 Kielkowo-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 mikrołoty.

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 bocznicą kolejową.

3. Przeptywające 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 8 okolicznych wsi: Adamowo, Karpicko, Kębłowo, Obrę, Niałek Wielki, Widzim Nowy, Widzim Stary i Wroniawy, w których mieszka łącznie około 24.000 mieszkańców. Elementami towarzyszącymi temu systemowi są ujęcia o znaczeniu lokalnym w Chorzeminie i Powodowie. 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 6500 m³/db, z maksymalną wydajnością 9.000 m³/db; (średnice istniejących przewodów wodociągowych, powiązanych z tym ujęciem wynoszą od Ø300 do Ø500 oraz od Ø 80 do Ø 200 dla przewodów sieci rozdzielczej),
- 2) Chorzemin - to ujęcie z zatwierdzonymi zasobami w wysokości 480 m³/d i wydajnością rzeczywistą 348 m³/d,
- 4) Powodowo –to ujęcie z zatwierdzonymi zasobami w wysokości 489 m³/d i wydajnością rzeczywistą 238 m³/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, Berzynę, Chorzemin, Karpicko, Kębłowo, Komorowo, Niałek Wielki, Obrę, Powodowo, Świętno, Widzim Stary i Wroniawy. 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 m³/d., która przejmuje także w części ścieki komunalne i pracuje w układzie 3 stopniowego, mechaniczno-biologicznego oczyszczania 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 48 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 m³. 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 zanieczyszczeniem 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) odbocznka 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 m³/h, zlokalizowanej w Komorowie i dwu o przepustowości Q = 1200 m³/d w Chorzemieniu 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. 124,6 km sieci gazowych, w tym 91,7 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 Dolnośląska Spółka Gazownicza we Wrocławiu - Zakład Gazowniczy 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 Ciepłą Opolszczyzny o mocy ok. 9 MW oraz Zakładu Przetwórnicy 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 dostępną 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 m³ 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. m³. Na terenach leśnych Nadleśnictwa Wolsztyn wybudowano w ostatnich latach 7 zastawek spiętrzających rowy melioracji szczegółowej. Północny Kanał Obry zaopatrzonej 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.

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 Tomysła 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).

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 osiągnięty 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 metropolitalnego o znaczeniu europejskim,
- 7) wielofunkcyjny rozwój ośrodków subregionalnych i lokalnych,
- 8) restrukturyzację obszarów o niewłaściwym potencjale rozwojowym.

Cel 2 osiągnięty 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 klasztorowego 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.

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 areалу 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 piętzenie 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”,
 - 4) użytki ekologiczne: „Torfowisko”, „Rozlewisko przy Dojcy”, „Żurawie Bagno”, „Karasiowy Stawek”, „Grzędzawisko Wilczewskie” oraz „Kobyle Błoto”.
- 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 komponowanymi układami 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.

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 wewnątrz 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 niezmiennym 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 małowymiarowych 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 użytkowymi;
 - 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 nowej 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 m² 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 przebudowę, 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 urzędzeniowych,
- 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 przyspieszonych 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 przyzmyk 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.

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. Czempień.

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 realizację 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.

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 drogą 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 PRZEKSZTAŁCENÍ, 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 m².

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 ochroną 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 Leszmem także w korytarzu postulowanej nowej trasy nr 32 –bis Wolsztyn – Świętno – Miłsko – Zielona Góra.

3. Przyjęte w zmianie studium zasady rewitalizacji Starego Miasta w Wolsztynie, poszczególnych zespołów pałacowo-parkowych oraz ochrony założenia klasztorowego 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-Ig-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 eksploatacja złóż w Kębłowie i Krutli odbywała się niezgodnie z prawem, bez wymaganej koncesji, złoża te nie są udokumentowane; na terenie gminy Wolsztyn znajdują się złoża torfu:
 - złożo „Barłóżnia II” w miejscowości Barłóżnia (udokumentowane w 2004 r. zasoby wynoszą 11.228 m³) – w fazie eksploatacji,
 - złożo Chorzemin w miejscowości Chorzemin (udokumentowane w 2004 r. zasoby wynoszą 52.515,9 m³) – 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.

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

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 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 wносить 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.