

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ŚWIĘCIECHOWA**  
**z dnia 26 października 2017 r.**

**w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa zatwierdzonego uchwałą Nr VII/58/99 Rady Gminy Święciechowa z dnia 30 sierpnia 1999 r. zmienionego Uchwałą Nr VII/49/2007 Rady Gminy Święciechowa z dnia 5 czerwca 2007 roku, Uchwałą Nr XXVII/192/2009 Rady Gminy Święciechowa z dnia 27 listopada 2009 roku, Uchwałą Nr V/38/2011 Rady Gminy Święciechowa z dnia 31 marca 2011 roku i Uchwałą Nr XXXIII/267/2014 Rady Gminy Święciechowa z dnia 29 kwietnia 2014 roku.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr VI/36/2015 Rady Gminy Święciechowa z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa - Rada Gminy Święciechowa uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa - zwaną dalej „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa” - obejmującą zmianę dotychczas obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa” przyjętego uchwałą Nr VII/58/99 Rady Gminy Święciechowa z dnia 30 sierpnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część tekstowa Studium obejmującej uwarunkowania, kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz ich syntezę wraz z uzasadnieniem stanowiącą załącznik nr 1,
- 2) część graficzna Studium - „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w skali 1:15 000 - stanowiącą załącznik nr 2
- 3) część graficzna Studium - „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w skali 1:15 000 - stanowiącą załącznik nr 3
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany Studium, - stanowiące załącznik nr 4.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święciechowa.

**§ 4.** Traci moc uchwała Nr VII/58/99 Rady Gminy Święciechowa z dnia 30 sierpnia 1999 r. zmieniona uchwałą Nr VII/49/2007 Rady Gminy Święciechowa z dnia 5 czerwca 2007r., uchwałą Nr XXVII/192/2009 Rady Gminy Święciechowa z dnia 27 listopada 2009 r., uchwałą Nr V/38/2011 Rady Gminy Święciechowa z dnia 31 marca 2011 r. oraz uchwałą Nr XXXIII/267/2014 Rady Gminy Święciechowa z dnia 29.04.2014 r.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## **Uzasadnienie**

do Uchwały Nr .....

**Rady Gminy Święciechowa**

z dnia .....r.

**w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa zatwierdzonego uchwałą Nr VII/58/99 Rady Gminy Święciechowa z dnia 30 sierpnia 1999 r. zmienionego Uchwałą Nr VII/49/2007 Rady Gminy Święciechowa z dnia 5 czerwca 2007 roku, Uchwałą Nr XXVII/192/2009 Rady Gminy Święciechowa z dnia 27 listopada 2009 roku, Uchwałą Nr V/38/2011 Rady Gminy Święciechowa z dnia 31 marca 2011 roku i Uchwałą Nr XXXIII/267/2014 Rady Gminy Święciechowa z dnia 29 kwietnia 2014 roku.**

W celu prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej Gminy, Rada Gminy Święciechowa podjęła uchwałę Nr VI/36/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa - zwaną dalej „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa” - obejmuje zmianę dotychczas obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa” przyjętego uchwałą Nr VII/58/99 Rady Gminy Święciechowa z dnia 30 sierpnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

Rozwój Gminy związany z realizowanym przebiegiem drogi ekspresowej S-5 stwarza zainteresowanie pozyskiwaniem nowych terenów przeznaczonych szczególnie pod działalność usługową i produkcyjną sprzyjającą rozwojowi gminy.

Przedmiotowe Studium wyznacza nowe tereny inwestycyjne i stwarza możliwość sporządzania w zależności od potrzeb - planów miejscowych pod inwestycje zlokalizowane w atrakcyjnych miejscach, w sąsiedztwie realizowanej drogi ekspresowej S-5.

Projekt Studium został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ).

W roku 2015 nastąpiło wiele zmian w przepisach prawa dotyczących bezpośrednio oraz pośrednio dziedziny planowania przestrzennego. Samą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aktualizowano wielokrotnie. Jedną z aktualizacji wprowadziła ustawa „o rewitalizacji” (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), która weszła w życie dnia 17 listopada 2015 r. dokonując szereg bardzo istotnych zmian i dodatkowych wymagań wobec dokumentów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Ustawa ta nie przewidywała przepisów przejściowych co oznacza, że niezależnie od stopnia zaawansowania projektów studium należy uwzględnić nowe wymogi i dostosować do nich projekt.

Dla projektu studium najistotniejszymi konsekwencjami ustawy o rewitalizacji są: konieczność wykonania analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę, a także konieczność sporządzenia szacunków chłonności terenów zainwestowanych gminy, konieczność określenia potrzeb inwestycyjnych gminy w wieloletniej perspektywie, konieczność dostosowania projektu studium do wyników analiz i szacunków zestawionych z potrzebami inwestycyjnymi, o których mowa powyżej, konieczność lokalizowania nowej zabudowy w ilości wynikającej z wyników analiz i szacunków oraz miejscach spełniających nowe, ściśle określone kryteria opisane w ustawie o rewitalizacji.

Dla Gminy Święciechowa opracowano bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, w którym to opracowaniu znalazły się analizy środowiskowe, społeczne, demograficzne i ekonomiczne.

Projekt Studium dla Gminy Święciechowa opracowano w oparciu o powyższe analizy przyjmując, że w szczególnie uzasadnionych przypadkach na etapie zmiany studium (np. znany przyszły inwestor, podjęte przez gminę zobowiązania, itp.) można dopuścić poza obszarami zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych wyznaczenie terenów generujących rozwój gminy, tj. terenów pod zorganizowaną działalność gospodarczą (Pu) oraz terenów związanych z zaspokajaniem potrzeb społecznych, w tym przede wszystkim terenów usług publicznych i terenów usług sportowo-rekreacyjnych.

Projekt Studium został przesłany do opiniowania i uzgodnień i uzupełniony o zapisy wniesione przez organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Projekt Studium został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31.07.2017 r. do 31.08.2017 r. w siedzibie Urzędu Gminy Święciechowa, o czym społeczeństwo zostało poinformowane poprzez ogłoszenie w prasie, poprzez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy i na stronie internetowej.

W dniu 09.08.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie Studium rozwiązaniami.

Osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi do projektu Studium w nieprzekraczalnym terminie do dnia 29.09.2017 r.

Uwagi należało składać na piśmie do Wójta Gminy Święciechowa z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy.

W dniu 17.08.2017 r. do Urzędu Gminy Święciechowa wpłynęła uwaga Państwa Elżbiety i Zenona Chudzińskich dotycząca zapisów w zakresie przeznaczenia terenu „Zp”, które nie uwzględniły istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 612/1 w obrębie Święciechowa.

Uwzględniając powyższą uwagę dokonano zmian na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego nadając przedmiotowej działce przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej Mn.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa przedłożono Radzie Gminy Święciechowa, celem uchwalenia.

W związku z podjęciem niniejszej uchwały, dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa zatwierdzone uchwałą Nr VII/58/99 Rady Gminy Święciechowa z dnia 30 sierpnia 1999 r. z późniejszymi zmianami - nie pozostanie w obrocie prawnym.

ZAŁĄCZNIK Nr 1

DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY ŚWIĘCIECHOWA  
Z DNIA .....

## GINA ŚWIĘCIECHOWA



## STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIĘCIECHOWA

## SPORZĄDZAJĄCY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIĘCIECHOWA WÓJT GMINY ŚWIĘCIECHOWA

MAREK LORYCH

Zespół autorski opracowujący Studium:

- mgr inż. arch. Jerzy Bolański
- mgr Maria Dobroń – środowisko przyrodnicze, prognoza oddziaływania na środowisko
- mgr Andrzej Dobroń – analizy przestrzenne GIS, bilans terenów, redakcja graficzna

ŚWIĘCIECHOWA 2017



## Spis treści

<b>WSTĘP</b>	5
1. Podstawa opracowania	5
2. Zawartość opracowania	5
3. Materiały wyjściowe	6
4. Cele i zadania studium	7
<b>II. UWAGUNKOWANIA</b>	8
1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	8
1.1. Ogólna charakterystyka gminy	8
1.2. Powiązania zewnętrzne	8
1.3. Ludność	9
1.4. Struktura użytkowania i przeznaczenia terenów	11
1.5. Ruch budowlany	12
1.6. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	13
1.7. Ustalenia dotyczące gminy Świątobliwa wynikające z Ustaleń „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego”	14
2. Stan iady przestrzennego i wymogów jego ochrony	15
2.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna Gminy	15
2.2. System osadniczy w Gminie	16
2.3. Ochrona konserwatorska	16
3. Stan środowiska w tym stan rolniczy i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	17
3.1. Położenie, rzeźba terenu	17
3.2. Geologia i gleby	18
3.3. Flora i fauna	19
3.4. Środowisko wodne	20
3.5. Klimat	23
3.6. Jakość powietrza	23
3.7. Klimat akustyczny	24
3.8. Przyrodnicze obszary i obiekty chronione	26
4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	29
4.1. Środowisko kulturowe	29
4.2. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z ochrony wartości kulturowych	43
5. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	43
6. Warunki i jakość życia mieszkańców w tym ochrona ich zdrowia	43
6.1. Warunki mieszkaniowe	43
6.2. Wyposażenie w usługi	44
6.3. Działalność gospodarcza	47
6.4. Rynek pracy	47
7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	48
8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy uwzględniające w szczególności:	48
8.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	48
8.2. Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego	51
8.2.2. Prognoza demograficzna	59
8.3. Mieszkalnictwo	61
8.3.1. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	63
8.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	66
8.4.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę	72
9. Stan prawny gruntów	74
10. Współtworzenie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	76
10.1. Przemiejski Park Krajobrazowy	77
10.2. Obszary chronionego krajobrazu	77

10.3. Pomniki przyrody	79
10.4. Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków „Pojezierze Sławskie”	79
10.5. Obszary chronione na podstawie ustawy Prawo wodne	79
11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożen geologicznych	80
12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	80
12.1. Kopaliny	80
12.2. Zasoby wód podziemnych	81
12.3. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla	81
13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	82
14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	82
14.1. Komunikacja	82
14.2. Infrastruktura techniczna	83
14.3. Cmentarze	85
15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	85
16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	86
<b>III KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY</b>	87
1. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 7 lit.d)	87
1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	87
1.1.1. Cel opracowania studium	87
1.1.2. Zasady i kierunki rozwoju gminy	88
1.1.3. Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	89
1.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	90
1.2.1. Przeznaczenie terenów	90
1.2.2. Tereny wyłączone spod zabudowy	98
1.2.3. Ustalenia dla poszczególnych form zagospodarowania terenu	99
2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	105
2.1. Zasady ochrony powierzchni ziemi	105
2.2. Zasady ochrony wód	106
2.3. Zasady ochrony powietrza atmosferycznego	107
2.4. Ochrona przed hałasem	108
2.5. Ochrony przed promieniowaniem elektroenergetycznym	108
2.6. Przyrodnicze obszary chronione	109
2.7. Uzdrowiska	109
3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	109
4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	110
4.1. Komunikacja	110
4.2. Infrastruktura techniczna	114
5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	117
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1	117
7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia skaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	117
8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	118
9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	118
10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemiennych	119
11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złoże kopaliny filar ochronny	119
12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady	119

13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	119
14. Obszary zdegradowane.....	120
15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	120
16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	120

## WSTĘP

### 1. Podstawa opracowania

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie uchwały Nr VI/36/2015 Rady Gminy Święciechowa z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa.

Niniejsze opracowanie, zwane dalej „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa” obejmuje zmianę dotyczącą obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa” przyjętego uchwałą Nr VII/58/99 Rady Gminy Święciechowa z dnia 30 sierpnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

W trakcie sporządzania projektu zmiany Studium nastąpiło wiele zmian w przepisach prawa dotyczących bezpośrednio oraz pośrednio dziedziny planowania przestrzennego.

Ustawa „o rewitalizacji” (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), która weszła w życie dnia 17 listopada 2015 r. dokonała szeregu bardzo istotnych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wprowadziła szereg dodatkowych wymagań wobec dokumentów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Ustawa ta nie przewidywała przepisów przejściowych co oznaczało, że niezależnie od stopnia zaawansowania projektów studium należało uwzględnić nowe wymogi i dostosować do nich projekt.

Dla projektu Studium i projektu zmiany Studium najistotniejszymi konsekwencjami ustawy o rewitalizacji jest konieczność:

- wykonania analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę,
  - sporządzenia szacunków chłonności terenów zainwestowanych gminy,
  - określenia potrzeb inwestycyjnych gminy w wieloletniej perspektywie,
  - dostosowania projektu studium do wyników analiz i szacunków zestawionych z potrzebami inwestycyjnymi, o których mowa powyżej,
  - lokalizowania nowej zabudowy w ilości wynikającej z wyników analiz i szacunków oraz miejscach spełniających nowe, ściśle określone kryteria opisane w ustawie o rewitalizacji.
- W związku z powyższym opracowano bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę i przeprowadzono analizy środowiskowe, społeczne, demograficzne i ekonomiczne, a zmianą Studium objęto obszar całej Gminy, pozostawiając zasadnicze kierunki polityki przestrzennej Gminy w niezmienionej formie.
- Dokonano, zmian w odniesieniu do wszystkich treści zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, które w wyniku wprowadzonych zmian przestały być aktualne.
- Pierwotny rysunek Studium jak i kolejne jego zmiany sporządzano na podstawie rastrowej mapy topograficznej w skali 1:10000 układu 1965, której aktualność właściwa była przełomowi lat 70/80-tych ubiegłego wieku.

Ze względu na brak standardowej i aktualnej prezentacji kartograficznej w skali 1:10000 (mapy topograficznej) obejmującej teren gminy Święciechowa według bazy obiektów topograficznych (BDOT10k) i obowiązującego układu odniesień przestrzennych (PUWG 1992) - jako podstawową mapę referencyjną do sporządzenia całościowej zmiany Studium przyjęto wizualizację wykonaną w oparciu o warstwy wektorowe z BDOT10k udostępnione przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego (licencja nr DG-I-2.7522.2.41.2015\_30\_P z dnia 10.11.2015 r.).

## 2. Zawartość opracowania

W skład opracowania wchodzi:

- załącznik nr 1 do uchwały - część tekstowa Studium obejmująca uwarunkowania, kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz ich syntezę wraz z uzasadnieniem
  - załącznik nr 2 do uchwały - część graficzna „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”,
  - załącznik nr 3 do uchwały - część graficzna „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.
- Części graficzne „Studium” opracowano na podkładzie wektorowym z BDOT10k właściwym dla skali 1:10000, a przedstawiono w skali 1:15000.
- załącznik nr 4 do uchwały – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Święciechowa o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa.
- Elementy te podlegały uchwaleniu przez Radę Gminy Święciechowa, zgodnie z przepisami art. 12 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 3. Materiały wyjściowe

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073),
- uchwała Nr VI/36/2015 Rady Gminy Święciechowa z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Gminy Święciechowa,
- analizy środowiskowe, społeczne, demograficzne i ekonomiczne,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa zatwierdzone Uchwałą Nr VII/58/99 Rady Gminy Święciechowa z dnia 30 sierpnia 1999 r., zmienione Uchwałą Nr VII/49/2007 Rady Gminy Święciechowa z dnia 5 czerwca 2007 r., Uchwałą Nr XXVII/192/2009 Rady Gminy Święciechowa z dnia 27 listopada 2009 roku, Uchwałą Nr V/36/2011 Rady Gminy Święciechowa z dnia 31 marca 2011 r. i Uchwałą Nr XXXIII/267/2014 Rady Gminy Święciechowa z dnia 29 kwietnia 2014 roku,
- zbiór danych egib\_dlk.gmi,

- bank Danych Lokalnych GUS, <https://bdl.stat.gov.pl/BDLstart>,
- baza danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB), 2015. Starosta Leszczyński,
- baza danych obiektów topograficznych (BDOT10k), 2015. Marszałek Województwa Wlkp.
- Geoservis GDOŚ. WFS serwer: <http://sdi.gdos.gov.pl/wfs>,
- mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. RZGW Wrocław 2015 (wersja numeryczna),
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (obowiązujące na terenie gminy);
- projekt drogi ekspresowej S-5 relacji Poznań Wrocław na odcinku Kaczkowo – Refsko,
- plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (zmiana). WBPP w Poznaniu, 2010 r. (Uchwała Nr XLVI/690/10 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r.),
- Strategia Rozwoju Gminy Święciechowa na lata 2010-2019. Uchwała Nr XXXIV/ 240 /2010 Rady Gminy Święciechowa z dnia 29 października 2010 roku,
- Raport o stanie Gminy Święciechowa opracowany w ramach prac doradczych Fundacji „Partnerzy dla Samorządu” – czerwiec 2010 r.,
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Święciechowa - Aktualizacja (Uchwała Rady Gminy Święciechowa Nr XXII/179/2013 z dnia 7 marca 2013 r.),
- Gminny Program Opieki nad Zabytkami,
- wykaz zabytków wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków,
- rejestr zabytków województwa wielkopolskiego dostępny na stronie internetowej <http://poznai.n.wuoz.gov.pl/rejestr-zabytkow>,
- wnioski do zmiany studium z instytucji uzgadniających i opiniujących.

## 4. Cele i zadania studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest jednym z podstawowych dokumentów planowania strategicznego, określającym politykę przestrzenną gminy. Studium nie jest przepisem gminnym i stanowi jedynie akt kierownictwa wewnętrznego władz samorządowych gminy. Studium jest podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które nie mogą naruszać jego ustaleń.

W roku 2015 nastąpiło wiele zmian w przepisach prawa dotyczących bezpośredniego oraz pośredniego dziedziny planowania przestrzennego. Samą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aktualizowano wielokrotnie. Jedną z aktualizacji wprowadziła ustawa „o rewitalizacji”, która weszła w życie dnia 17 listopada 2015 r. dokonując szeregu bardzo istotnych zmian i dodatkowych wymagań wobec dokumentów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Ustawa ta nie przewidywała przepisów przejściowych co oznacza, że niezależnie od stopnia zaawansowania projektów studium należy uwzględnić nowe wymogi i dostosować do nich projekt.

Dla projektu studium najistotniejszymi konsekwencjami ustawy o rewitalizacji są:

konieczność wykonania analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę, a także konieczność sporządzenia szacunków chłonności terenów zainwestowanych gminy, konieczność określenia potrzeb inwestycyjnych gminy w wieloletniej perspektywie, konieczność dostosowania projektu studium do wyników analiz i szacunków zestawionych z potrzebami inwestycyjnymi, o których mowa powyżej, konieczność lokalizowania nowej zabudowy w ilości wynikającej z wyników analiz i szacunków oraz miejscach spełniających nowe, ściśle określone kryteria opisane w ustawie o rewitalizacji.

## II. UWARUNKOWANIA

### 1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

#### 1.1. Ogólna charakterystyka gminy

Gmina Święciechowa leży w południowo-zachodniej części województwa wielkopolskiego na pograniczu z województwami: lubuskim i dolnośląskim - jest jedną z pięciu gmin wiejskich powiatu leszczyńskiego. Sąsiadujące z nią gminy to: od północnego-zachodu (NW) - Włoszakowice, północnego-wschodu (NE) - Lipno, wschodu (E) - m. Leszno, południowego-wschodu (SE) - Rydzyna, od południa (S) - Góra - woj. dolnośląskie, oraz od zachodu (W) - Wschowa - woj. lubuskie.

Gmina zajmuje obszar 134,9 km<sup>2</sup>, co stanowi około 16,8% obszaru powiatu i 0,45 % województwa. Obecnie gminę zamieszkuje około 7,8 tys. osób (około 14,24% ludności ogółem powiatu i 0,22 % ludności ogółem województwa i odpowiednio 15,7% i 0,5% ludności wiejskiej) w tym miejscowość Święciechowa - około 2,9 tys. osób. Gęstość zaludnienia w gminie wynosi 57 osób na km<sup>2</sup>.

Sieć osadniczą tworzy 14 miejscowości wiejskich (podstawowych) położonych w 12 sołectwach. Ich potencjał ludnościowy jest mocno zróżnicowany - od 10 osób do około 2,9 tys. mieszkańców. Tym samym zróżnicowany jest poziom wyposażenia ich w podstawowe usługi. Wieś Święciechowa jest lokalnym ośrodkiem obsługi rolnictwa, gdzie skoncentrowane są usługi, handel i drobna wytwórczość. Miejscowość pełni funkcję ośrodka administracyjnego, kulturalnego, oświatowego oraz podstawowej opieki zdrowotnej.

#### 1.2. Powiązania zewnętrzne

Gmina Święciechowa położona jest w obszarze funkcjonalnym miasta Leszna, jako ośrodek subregionalnego. Powiązania funkcjonalne wynikające z tego faktu są bardzo silne.

Podstawowy układ komunikacyjny tworzą: droga krajowa nr 12, droga wojewódzka nr 323, sieć dróg powiatowych i gminnych oraz linie kolejowe: dwutorowa nr 14 relacji Głogów - Leszno - Krotoszyn - Ostrów Wlkp. (ze stacją kolejową i przemyślową boczną w Lasocicach), jednotorowa nr 359 relacji Leszno - Zbąszyń oraz dwutorowa nr 271 (E59) relacji Wrocław - Poznań.

W trakcie realizacji znajduje się budowa drogi ekspresowej S5 relacji Wrocław - Poznań, która w znacznym stopniu przyczyni się do zmiany struktury przestrzennej gminy. Na terenie gminy zlokalizowane są trzy węzły drogi ekspresowej dla skomunikowania jej z miastem Leszno.

Publiczny transport autobusowy bazuje w gminie na liniach leszczyńskiego Miejskiego Zakładu Komunikacyjnego, dofinansowywanego z gminnego budżetu. Kursują tu linie nr 11 i 3, zapewniając mieszkańcom połączenie m.in. z dworcem PKP w Lesznie, z basenem oraz z odleglejszymi rejonami miasta Leszna.

W części obrębu Strzyżewic, włączonego do granic Leszna znajduje się lotnisko Aeroklubu Polskiego, na terenie którego mieści się siedziba Centralnej Szkoły Szybowcowej.

Przez Gminę przebiega 6 różnych szlaków rowerowych.

Przez Gminę przebiegają dwie linie wysokiego napięcia: dwutorowa linia 220kV Polkowice - Pleskwa i jednotorowa linia 110kV Leszno - Wschowa. Poszczególne miejscowości w Gminie zaopatrywane są w energię elektryczną przez sieci średniego napięcia 15kV i lokalne stacje transformatorowe SN/nn.

Gmina Święciechowa zasilana jest poprzez Główny Punkt Zasilania GPZ Leszno - Gronowo.

Przez teren gminy przebiega gazociąg w/c DN 350 MOP 6,3 Mpa relacji KGZ Kościan - KGHM Żukowice / Polkowice, który jest eksploatowany przez PGNiG SPV 4 S z o.o. Oddział w Poznaniu. Wszystkie miejscowości w Gminie są wyposażone w kablową sieć telekomunikacyjną. Centrale telefoniczne znajdują się w Święciechowie, Lasocicach, Krzycku Małym. Ponadto gmina Święciechowa leży w zasięgu sieci wszystkich polskich operatorów telefonii komórkowej.

W całej Gminie możliwy jest dostęp do Internetu za pośrednictwem światłowodu lub łącza radiowego.

Gmina Święciechowa położona jest w zlewni Rowu Krzyckiego i Rowu Polskiego (dopływ Baryczy - obszar objęty ochroną wód Baryczy, wpisany w obszar Natura 2000). W północnej części Gminy znajduje się Jezioro Krzyckie.

### 1.3. Ludność

#### 1.3.1. Potencjał ludnościowy

Liczba ludności gminy w ciągu ostatnich dwudziestu lat (1995-2015) podlegała niewielkim wahaniom z lekką tendencją rosnącą. Średni roczny przyrost liczby mieszkańców wynosił około 2%, a w całym analizowanym okresie liczba ludności gminy wzrosła ponad 16%. Na przestrzeni tego okresu zmieniły się relacje pomiędzy liczbą kobiet a liczbą mężczyzn; doszło do zrównoważenia obydwo populacji. Wskaźnik feminizacji (liczba kobiet przypadająca na 100 mężczyzn) w odniesieniu do całej gminy wynosił w 2015 r. 100.

W analizowanych latach następował powolny spadek liczby zawieranych małżeństw. Łącznie ze zmniejszeniem się wskaźnika dzietności kobiet wywarło to wpływ na spadek liczby urodzeń żywych. Przy wyrównanym poziomie liczby zgonów na 1000 ludności wynoszącym średnio około 8,2% również systematycznie malał przyrost naturalny, od 3,1 w 1995 r. do 1,2% w 2015 r. Mimo tych tendencji spadkowych obserwowano jeszcze tzw. rozszerzoną reprodukcję ludności. Obliczone w tym celu wskaźniki dynamiki demograficznej dla gminy kształtują się powyżej jedności co świadczy jeszcze nie tylko o kompensowaniu liczby zgonów liczbą urodzeń ale o pewnej

nadwyżce liczby urodzeń. Wskaźnik ten dla gminy jest wyższy od średniego w województwie, który w roku 1995 z poziomu 1,36 spadł do 1,13 w 2015 r. gdy w tym samym czasie w województwie wynosił odpowiednio 1,17 i 1,11.

Tendencje te przy malejącym saldzie migracji będą prowadzić do systematycznego obniżania się tempa przyrostu ludności gminy.

Zmiany populacji gminy spowodowane czynnikami naturalnymi miały oczywisty wpływ na kształtowanie się struktury wieku ludności w grupach funkcjonalnych. Na przestrzeni analizowanego okresu struktura ta zmieniła się na korzyść grupy ludności w wieku produkcyjnym (z 56,4 do 64,1%), głównie na skutek znaczącego spadku grupy ludności w wieku przedprodukcyjnym (z 31,4 do 20,9%). Systematycznie wzrastał udział grupy ludności w wieku poprodukcyjnym (z 12,2 do 15,0%). Charakterystycznym dla gminy staje się proces starzenia ludności. Wskaźniki obciążenia demograficznego, tj. liczba ludności w wieku nieprodukcyjnym w stosunku do liczby ludności w wieku produkcyjnym ulegały poprawie aż do 2011 roku, następnie ich wartości do chwili obecnej zaczęły wzrastać, co oznacza coraz większe obciążenie grupy ludności w wieku produkcyjnym (z 77,4 do 52,9 w roku 2011 i 56 w 2015 roku).

Podsumowując - w przeciągu analizowanego okresu procesy demograficzne w gminie charakteryzowały się przede wszystkim:

- malejącym wskaźnikiem przyrostu naturalnego,
- dodatnim saldem migracji, zwłaszcza z kierunku miasto-wieś,
- wzrostem grupy ludności w wieku poprodukcyjnym.

### 1.3.2. Prognoza demograficzna

Prognozę demograficzną dla gminy oparto na tendencjach wynikających z prognozy demograficznej GUS dla ludności wiejskiej powiatu leszczyńskiego skorygowanej o rzeczywiste dane statystyczne z 2015 r. oraz dane historyczne i wynikające z nich zależności.

Przewiduje się, że zasoby ludnościowe gminy (ludność stale zamieszkała) na końcowy rok prognozy (2045) wzrosną o około 11% w stosunku do roku wyjściowego (2016), tym samym liczba ludności może wynieść około 8,7 tys.

Tab. Prognoza demograficzna gminy na lata 2016-2045 – ruch naturalny i wędrówkowy ludności

Rok	Ludność na 31 XII	Przyrost naturalny liczba	na 1000 osób	Saldo migracji liczba	na 1000 osób	Przerost ubytok ludności
2016	7808	19	2,4	33	4,2	52
2020	7927	16	2,0	31	4,0	47
2025	8091	9	1,2	29	3,6	38
2030	8239	2	0,3	26	3,2	29
2035	8386	-4	-0,4	25	2,9	21
2040	8551	-7	-0,9	25	2,9	18
2045	8698	-11	-1,2	25	2,9	15

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

Przewiduje się, że w całym prognozowanym okresie utrzymama zostanie niewielka przewaga liczby kobiet nad liczbą mężczyzn (prognozowany wskaźnik feminizacji -101).

Zgodnie z dotychczasowymi tendencjami systematycznie będzie spadać liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym, zwłaszcza mobilnym a rosnąć liczba ludności w wieku poprodukcyjnym. Przyrost ludności w tej grupie na końcowy rok prognozy dla gminy wyniesie ponad 63%. Postępować będzie proces starzenia się ludności. Taka sytuacja będzie rodzić określone problemy społeczne związane chociażby z zapewnieniem właściwej opieki społecznej i zdrowotnej w gminie. Ogólny spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym przełoży się na wszystkie grupy dzieci i młodzieży w wieku przedszkolnym i szkolnym. Spadnie liczba osób objęta obowiązkiem szkolnym.

### 1.4. Struktura użytkowania i przeznaczenia terenów

Według geodezyjnego wykazu gruntów użytki rolne w gminie stanowią ponad 60% jej ogólnej powierzchni; lasy, grunty leśne i zadrzewione 34,1%, a ponad 5,7% pozostałe grunty i nieużytki - w tym tereny zurbanizowane około 4,8% ogólnej powierzchni.

Spośród gruntów zabudowanych i zurbanizowanych ponad 65,2% stanowią tereny komunikacyjne. W ostatnich kilku latach struktura użytkowania nie uległa zasadniczym zmianom. Obserwuje się powolny spadek udziału gruntów rolnych na rzecz gruntów zurbanizowanych – jego roczne tempo było jednak niewielkie, rzędu 0,2%.

Tab. Struktura użytkowania gruntów

Lp.	Rodzaj użytku	ha	Razem	%
1.	Użytki rolne	8120	60,17	
1.1.	grunty orne	6410	78,94	
1.2.	sady	86	1,06	
1.3.	łąki trwałe	1267	15,60	
1.4.	pastwiska trwałe	102	1,26	
1.5.	grunty rolne zabudowane	134	1,65	
1.6.	grunty pod stawami	5	0,06	
1.7.	rowy	116	1,43	
2.	Grunty leśne oraz zadrzewione	4603	34,11	
2.1.	las	4569	99,26	
2.2.	grunty zadrzewione i zakrzewione	34	0,74	
3.	Grunty zabudowane i zurbanizowane	641	4,75	
3.1.	tereny mieszkaniowe	119	18,56	
3.2.	tereny przemysłowe	56	8,74	
3.3.	inne tereny zabudowane	19	2,96	
3.4.	zurbanizowane tereny niezabudowane	7	1,09	
3.5.	tereny rekreacyjne i wypoczynkowe	19	2,96	
3.6.	tereny komunikacyjne	418	65,21	
3.6.1.	drogi	316	75,60	
3.6.2.	tereny kolejowe	37	8,85	
3.6.3.	inne tereny komunikacyjne	65	15,55	
3.7.	użytki kopalne	3	0,47	
4.	Grunty pod wodami	74	0,55	

4.1.	powierzchniowymi płynącymi	67	90,54
4.2.	powierzchniowymi stojącymi	7	9,46
5.	Użytki ekologiczne	0	0,00
6.	Nieuzyski	40	0,30
7.	Tereny różne	16	0,12
	<b>Powierzchnia ogólna gruntów</b>	<b>13494</b>	<b>100,00</b>

Na podstawie analizy użytkowania terenów według danych z BDOT10k wynika, iż ponad 81% powierzchni terenów zabudowanych w gminie stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej.

Tab. Struktura zabudowy		
Rodzaj zabudowy		%
Mieszkaniowa - jednorodzinna		76,64
Mieszkaniowa - wielorodzinna		4,91
Handlowa		0,96
Inna, w tym usługowa		11,74
Przemysłowa i składowo-magazynowa		5,76

## 1.5. Ruch budowlany

Analiza ruchu budowlanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2005–2015 pozwala stwierdzić, że ponad 72% ogółu wydanych pozwoleń na terenie gminy dotyczyło budynków mieszkalnych, a jeśli chodzi o miejscowość Świąciechowa to budynki mieszkalne obejmowały ponad 75% decyzji. Ruch budowlany w miejscowości gminnej obejmował około 40% wszystkich wydanych pozwoleń. Średniorocznie w gminie wydawanych było około 38 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych. Stan ten przekładał się bezpośrednio na efekty budownictwa mieszkaniowego w poszczególnych latach. W tym samym okresie średnioroczny przyrost nowych mieszkań oddanych do użytku na terenie gminy wyniósł 28 mieszkań.

Miejscowość	Rodzaje budynków				Ogółem
	mieszkalne	gospodarstwo -garazowe	usługowe	przemysłowe magazynowe	pozostałe
Diugie Nowe	12	4			16
Diugie Stare	22	7		1	31
Golanice	21	8		1	31
Henrykowo	48	6		1	55
Krzycko Małe	3	1			4
Lasocice	39	8		14	62
Niechód	8	4			12
Piotrowice	8	1			9
Przybyszewo	28	18	5	5	57
Strzyżewice	57	7	2	5	71
Świąciechowa	171	35	5	15	227
Trzebinia	1	1			2
<b>Gmina razem</b>	<b>418</b>	<b>100</b>	<b>12</b>	<b>42</b>	<b>577</b>

## 1.6. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Świąciechowa obecnie obowiązują 30 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymienionych w poniższej tabeli.

Lp	Nazwa	Publikacja
1	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XVII/123/00 z 17.11.2000r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 90 poz. 1188 z 2000 r.
2	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XVIII/124/00 z 17.11.2000 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 90 poz. 1188 z 2000 r.
3	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XVII/125/00 z 17.11.2000 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 90 poz. 1190 z 2000 r.
4	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XVII/126/00 z 17.11.2000 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 90 poz. 1191 z 2000 r.
5	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XVII/127/00 z 17.11.2000r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 90 poz. 1192 z 2000 r.
6	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XVII/128/00 z 17.11.2000r.	(Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 90 poz. 1193 z 2000 r.
7	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XXII/164/01 z 28.06.2001r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 94 poz. 1830 z 2001 r.
8	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XXIII/174/01 z 12.09.2001r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 125 poz. 2447 z 2001 r.
9	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr VII/61/03 z 29.07.2003r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 148 poz. 2793 z 2003 r.
10	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr VII/62/03 z 29.07.2003r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 148 poz. 2794 z 2000 r.
11	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XI/64/03 z 07.10.2003 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 175 poz. 3724 z 2003 r.
12	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr IX/65/03 z 07.10.2003 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 175 poz. 3275 z 2003 r.
13	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr IX/66/03 z 07.10.2003 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 175 poz. 3276 z 2003 r.
14	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr IX/67/03 z 07.10.2003 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 175 poz. 3277 z 2003 r.
15	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XVII/113/04 z 13.10.2004 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 161 poz. 3453 z 2004 r.
16	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XVII/115/04 z 13.10.2004 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 161 poz. 3455 z 2004 r.
17	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XXII/157/05 z 23.06.2005 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 126 poz. 3423 z 2005 r.
18	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XXV/174/05 z 24.11.2005 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 4 poz. 48 z 2006 r.
19	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr IV/28/2007 z 31.01.2007 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 40 poz. 1008 z 2007 r.
20	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr VIII/54/2007 z 30.06.2007	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 126 poz. 2891 z 2007 r.
21	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 166 poz. 3634 z 2007 r.

	Nr IX/62/2007 z 27.09.2007 r.	
22	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XIV/108/2008 z 24.04.2008 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 101 poz. 1895 z 2008 r.
23	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XVIII/130/2008 z 21.10.2008 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 235 poz. 4020 z 2008 r.
24	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XXII/231/2010 z 28.06.2010 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 217 poz. 3947 z 2010 r.
25	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr VIII/64/2011 z 27.09.2011 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 675 z 2012 r.
26	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XVI/128/2012 z 15.06.2012 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 717 z 2013 r.
27	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XI/67/2015 z 29.10.2015 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 6504 z 2015 r.
28	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XXVI/293/2014 z 23.10.2014 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 6319 z 2014 r.
29	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XXIII/171/2016 z 24.11.2016 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 7225 z 2016 r.
30	Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XXIV/182/2016 z 20.12.2016 r.	Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 8236 z 2016 r.

Na terenie gminy zostały podjęte uchwały sprawie opracowania i są w trakcie opracowania następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Uchwała Rady Gminy Świąciechowa nr XVII/83/2015 z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Świąciechowa - rejon granicy z Miastem Leszno, Gminą Lipno i planowanego głównego węzła drogi ekspresowej - S5, w granicach określonych na załączniku graficznym.
- Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XVI/109/2016 z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Świąciechowa przyjętego Uchwałą Rady Gminy Świąciechowa Nr XVII/127/2000 z dnia 17 listopada 2000 r.
- Uchwała Nr XXIV/183/2016 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice gmina Świąciechowa zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/1152/2004 z dnia 13.10.2004 w granicach określonych na załączniku graficznym.

#### 1.7. Ustalenia dotyczące gminy Świąciechowa wynikające z ustaleń „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego”

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego został przyjęty uchwałą Nr XLVI / 690 / 2010 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 155 / 2010, poz. 2953).

W Planie przyjęto nadrzędną zasadę, że przyszłe, nie ujęte w Planie, inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym mogą być zlokalizowane na terenie województwa wielkopolskiego, przy zachowaniu działań minimalizujących ewentualne negatywne oddziaływanie i skutki planowanej inwestycji oraz łagodzących kolizje z docelowymi funkcjami terenów.

Lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebiegi planowanych inwestycji liniowych mają charakter kierunkowy i stanowią ilustrację zasad rozwoju systemu.

Plan województwa, prezentując rozmieszczenie inwestycji liniowych, wskazuje tylko orientacyjny ich przebieg, poprzez określenie punktów, które inwestycja ma połączyć lub miejsc przecięcia sieci.

Ustalanie lokalizacji szczegółowej należy do zakresu działania samorządu lokalnego oraz innych organów na podstawie przepisów szczególnych.

## 2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

### 2.1. Struktura funkcjonalno przestrzenna Gminy

Układ osadniczy gminy ukształtowany został w wyniku wielowiekowych procesów społecznych i gospodarczych. Ukształtowana została hierarchia poszczególnych jednostek, wymagająca obecnie przemian jakościowych w kierunku nowej, bardziej dynamicznej koncepcji rozwoju.

W strukturze przestrzennej Gminy wyróżniają się trzy strefy:

- północna: rolno – leśna, obejmująca obręby: Golanice, Krzycko Małe, Niechlód, Piotrowice i północne części obrębów Trzebin i Świąciechowy,
- południowa: leśno – rolna, położona na południe od linii kolejowej relacji Ostrów Wlkp. - Głogów, obejmująca południowe części obrębów Długie Stare i Lasocice oraz Przybyszewo i Henrykowo,
- środkowa - rolnicza.

Wsie zwarte występują w strefie rolniczej, przysiółki w południowej strefie leśno – rolnej. W formach zabudowy wiejskiej wyróżniają się liczne budowle i zespoły zabytkowe (np. pałac w Przybyszewie). Istnieją dobre, a nawet wzorowo utrzymane farmy i osiedla po PGR – owskie, powstałe w latach 60 – tych i 70 – tych XX wieku.

W obszarze gminy w obrębie wsi dominuje głównie istniejąca, wielofunkcyjna zabudowa wiejska, w skład której wchodzi przede wszystkim: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa zagrodowa, zabudowa związana z drobną działalnością produkcyjną oraz obsługi rolnictwa.

Poza zabudową wielofunkcyjną, szczególnie zaś na terenach objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego występuje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna.

Na istniejący układ przestrzenny i funkcjonalny gminy główny wpływ wywierają:

- sąsiedztwo miasta Leszna,
- przebiegająca przez gminę droga krajowa nr 12,
- realizowana droga ekspresowa S-5 relacji Poznań – Wrocław,
- lotnisko Aeroklubu Polskiego, na terenie którego mieści się siedziba Centralnej Szkoły Szybowcowej. Aeroklub jest ważnym czynnikiem uwarunkowania rozwoju wpływającym na zagospodarowanie przestrzenne okolicy (ograniczenia wysokości obiektów).
- tereny o najwyższych walorach przyrodniczych - objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody zajmują powierzchnię około 25,6 km<sup>2</sup> (GUS 2010), co stanowi około 19% całkowitej powierzchni gminy.

## 2.2. System osadniczy w Gminie

Gmina Święciechowa ma stabilny, ukształtowany przez wieki i nie zaburzony układ osadniczy z centrum w Święciechowie. Tworzą ją 12 sołectw, 1 przysiółek i 1 osada.

Zaludnienie poszczególnych miejscowości jest mocno zróżnicowane – od 10 osób do ok. 2,9 tys. mieszkańców. Różnicowany jest również poziom wyposażenia poszczególnych miejscowości w podstawowe usługi. Handel, usługi, drobna wytwórczość mieści się głównie we wsi Święciechowa. Święciechowa jest lokalnym ośrodkiem obsługi rolnictwa, pełni funkcję ośrodka administracyjnego, kulturalnego, oświatowego oraz podstawowej opieki zdrowotnej.

## 2.3. Ochrona konserwatorska

Na terenie Gminy występują następujące obszary podlegające ochronie konserwatorskiej:

- zespół budowlany i założenie urbanistyczne miejscowości Święciechowa wpisane do rejestru zabytków pod numerem 1210A,
  - obszar historycznego układu architektoniczno-przestrzennego miejscowości Golanice oraz krajobrazu kulturowego w formie stref ochrony konserwatorskiej wokół jeziora Krzyckiego wpisany do rejestru zabytków województwa leszczyńskiego pod numerem rejestru 1214/A.
  - obszar historycznego układu architektoniczno-przestrzennego miejscowości Krzycko Małe oraz krajobrazu kulturowego w formie stref ochrony konserwatorskiej wokół jeziora Krzyckiego wpisany do rejestru zabytków pod numerem rejestru 1213/A.
- Realizacja obiektów na wyżej wymienionych terenach wymaga szczególnej staranności i dbałości w zakresie rozwiązań projektowych i zastosowanych materiałów oraz dostosowania do historycznej zabudowy miejscowości.

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

Informacje dotyczące charakterystyki poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, powiązania obszaru opracowania z otoczeniem, a w szczególności: położenie na tle przyrodniczych obszarów chronionych, w układzie zlewni hydrograficznych oraz struktur hydrogeologicznych.

### 3.1. Położenie, rzeźba terenu

Według podziału geomorfologicznego Niziny Wielkopolskiej (B. Krygowski, 1961) gmina Święciechowa leży w granicach regionu - Wysoczyzna Leszczyńska. Przez Wysoczyznę Leszczyńską przebiega linia fazy leszczyńskiej zlodowacenia północnego, czego skutkiem jest zróżnicowana rzeźba terenu. Część północną cechuje rzeźba młodogłaciarna, natomiast część południowa, to zdenudowana powierzchnia moreny dennej o niezbyt dużych deniwelacjach terenu. Pagórki moreny czołowej zajmujące niewielki fragment na południowy zachód od jeziora Krzycko Wielkie. Spadki w części krawędziowej przekraczają 15 %. Krawędź miejscami przecinają liczne dolinki erozyjne o deniwelacjach od 10 – 20 m.

Wysoczyznę morenową w północnej części gminy, znajdującą się w granicach zasięgu ostatniego zlodowacenia charakteryzuje nieco bardziej urozmaicony charakter rzeźby. Rozcinają ją dwie rynny glacialne o przebiegu południkowym. Jedną z nich zajmuje jezioro Krzycko Wielkie oraz Rów Krzycki, natomiast drugą, Rów Święciechowski. Obszary wysoczyznowe położone poza zasięgiem ostatniego zlodowacenia mają łagodniejszy charakter rzeźby. Wysoczyzna występuje tu w postaci podłużnego ostanca erozyjnego wyniesionego na 100 – 105 m n.p.m. o przebiegu SW-NE, zajmującego centralną część gminy. Otaczają go równiny sandrowe, oraz w części południowej obniżenie dolinne Rowu Polskiego. W strefie krawędziowej spadki wynoszą od 1 do 10% po stronie południowej i od 1,5 do 3% po stronie północnej. Powierzchnie wysoczyznowe w partiach krawędziowych zostały porożchane przez dolinki denudacyjne.

Równiny sandrowe obejmują północno – zachodnią i południowo – wschodnią część gminy. Ukształtowały się u wylotu rynien glacialnych wskutek płynięcia wód lodowcowych. Równiny te przecinają ciekł wodne: Rów Krzycki, Rów Święciechowski i Rów Strzyżewicki.

Dolina Rowu Polskiego zajmuje południową część gminy. Wykształciły się tu dwa poziomy terasowe: terasa dennej i terasa środkowa. Terasa dennej to najniższe zalewowe partie doliny położone na wysokości 80,0 – 82,3 m. n.p.t. i wyniesione od 1 do 2 m ponad średni poziom wody w rzece. Jest ona poprzecinana licznymi rowami melioracyjnymi. Terasa środkowa wyniesiona na 82,0 – 85,0 m n.p.t. jest dość rozległa i miejscami osiąga szerokość 1,5 km. W południowo - zachodniej części gminy dolina Rowu Polskiego rozszerza się, a powierzchnia terasy środkowej zmniejsza się, zajmując tam wąski pas 250 – 350 m, oddzielony stromą skarpą od ostanca wysoczyznowego. Na jej powierzchni występują liczne wydmy.



### 3.2. Geologia i gleby

Gmina Święciechowa leży w obrębie monokliny przedsudeckiej. Głębokie podłoże tworzy platforma paleozoiczna, na której zalegają młodsze skały osadowe – mezozoiczne, głównie łowce i piaski jury dolnej. Na utworach mezozoicznych położona jest seria osadów: paleogenu (oligocen) i neogenu (miocen, pliocen) o łącznej miąższości dochodzącej do 200 m, a nad nimi osady czwartorzędowe. Są to utwory plejstoceny – zlodowacenia środkowopolskiego i północnopolskiego oraz holoceny.

Osady plejstoceny to:

- glina zwałowa w części północnej i centralnej, na obszarach wysoczyznowych;
- piaski i żwirny wodnolodowcowe tworzące w większości powierzchnie sandrowe;
- piaski, żwirny, muły i mady rzeczne występujące w obrębie terasy nadzalewowej dolin rzecznych Rowu Polskiego i Krzyckiego.

Osady holoceny to:

- piaski, żwirny, mułki rzeczne występujące na terenie całej gminy wzdłuż cieków wodnych, dominują w dolinie Rowu Polskiego;
- namuły występujące w dolinach rzecznych i obniżeniach bezodpływowych, głównie na południu gminy;
- torfy występujące dość licznie w dolinie Rowu Polskiego.

Przestrzenne rozmieszczenie typów i gatunków gleb ma ścisły związek z rozmieszczeniem przestrzennym skał macierzystych. Gleby gminy Święciechowa należą do przeciętnych. Ogólny wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla gminy wynosi 65,6 pkt. Dla porównania: dla powiatu leszczyńskiego – 65,7 pkt (gminy w powiecie od 53,7 do 81,8), a dla woj. wielkopolskiego wynosi on 63,4 pkt (gminy w województwie od 41,4 do 94,9 pkt).

Wśród gruntów ornych gleby słabe klasy V i VI stanowią 48%. Gleby klasy IV stanowią 33%, a pozostałe 19% to gleby klasy III i II; gleby klasy II to zaledwie 0,03%. Nie występują w ogóle gleby klasy I.

Jeśli chodzi o użytki zielone to ponad 65% stanowią gleby klasy IV, nieco ponad 28% gleby klasy V i VI. Reszta (6,4%), to gleby klasy III.

W odróżnieniu od klas bonitacyjnych, które w przybliżeniu oddają ogólną wartość produkcyjną gleb w naturalnych warunkach gospodarowania, pełną rolniczą ich przydatność określają kompleksy rolniczej przydatności. Określając ogólnie stopień funkcjonalnej przydatności gleb, to:

- kompleksy glebowe od 2-5 i 8 zaliczyć można do terenów korzystnych dla produkcji rolnej (stanowią nieco ponad 46 %),
- kompleksy 6, 7, 9 mało przydatne dla produkcji rolnej, korzystne dla rozwoju funkcji pozarolniczych (niecałe 54 %).

### 3.3. Flora i fauna

Obszary o małej przydatności rolniczej w znacznej części zajmują kompleksy leśne. W rejonie Henrykowa znajduje się fragment większego kompleksu leśnego rozciągającego się na wschód od Leszna. Przeważają tu drzewostany starsze niż 40 lat, głównie borów mieszanych świeżych oraz lasów mieszanych świeżych. W południowej części, gdzie równina sandrowa przechodzi w obszar doliny Rowu Polskiego pojawiają się siedliska wilgotne i mokre.

Nieco mniejszym kompleksem leśnym jest tzw. Las Strzyżewicki. Porasta on równinę sandrową. Drzewostan stanowi głównie bór mieszany świeży, częściowo ze starszym, ponad 40 – letnim drzewostanem. Podobny charakter cechuje niewielki kompleks leśny porastający fragment terasy środkowej Rowu Polskiego, położony na zachód od Henrykowa.

Lasy leżące na południe od Przybyszewa i Długich Starych porastają obniżenie doliny Rowu Polskiego. Są to siedliska wilgotne i mokre, z lasami wilgotnymi oraz olsami. Dość znaczną część stanowią drzewostany starsze, powyżej 40 lat.

Lasy na południe od Długich Nowych porastają skarpę wysoczyznową. Przeważają tam lasy na siedliskach świeżych (bór mieszany świeży, las mieszany świeży, bór świeży) z drzewostanami powyżej 40 lat.

Na północny zachód od Święciechowy przeważają lasy o siedliskach świeżych, lokalnie wilgotnych. W większości są to drzewostany starsze (powyżej 40 lat).

Na południe od Piotrowic i Niechodu występują lasy na siedliskach świeżych, a więc bór mieszany świeży i las mieszany świeży. Lokalnie w zachodniej części tego kompleksu pojawiają się siedliska wilgotne (las mieszany wilgotny, las wilgotny, ols jesionowy). Przeważają drzewostany starsze (powyżej 40 lat).

Pozostałe lasy to niewielkie fragmenty kompleksów rejonu Jezierzyc Kościelnych i Włoszakowic o siedliskach głównie świeżych i drzewostanach o zróżnicowanym wieku.

Niezwykle cenne z punktu widzenia funkcjonowania środowiska przyrodniczego są zbiorowiska zaroślowe. Są to: wilkiny nadrzeczne, zarośla śródpolne (tarninowo – glogowe, występujące na miedzach, skarpach dróg, obrzeżach lasów), które są wynikiem naturalnej sukcesji.

Ważną grupę stanowi zieleni urządzone, do której można zaliczyć: zieleni cmentarną, zadzwienia przydrożne, śródpolne i wzdłuż cieków, a także parki wiejskie. Parki wiejskie znajdują się w Święciechowie, Gołanicach, Trzebinach, Przybyszewie, Długich Starych, Niechodzie i Krzycku Małym.

Lasy poza funkcją gospodarczą pełnią funkcje ekologiczne zapewniające stabilizację obiegu wody w przyrodzie, ochronę gleb przed erozją, wpływają na kształtowanie klimatu, oraz na stan powietrza atmosferycznego. Lasy i pozostała zieleni pełni też funkcję społeczną poprzez kształtowanie korzystnych warunków zdrowotnych, rekreacyjnych, a także edukacyjnych. Łącznie z wodami oraz obiektami kulturowymi sprzyjają rozwojowi turystyki i rekreacji. Pełnią ważną rolę krajobrazową.

Świat zwierzęcy na terenie gminy Święciechowa, to gatunki związane z terenami rolno leśnymi i siedliskami ludzkimi, typowe dla terenów nizinnych. W części północno - zachodniej i południowej dobrze rozpoznana jest awifauna. Zostało wykonane opracowanie dotyczące obszarów ważnych dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji na terenie województwa wielkopolskiego.<sup>1</sup> Ostoje ptaków wyznaczono niezależnie od istniejących już obszarowych form ochrony przyrody. Północno - zachodni fragment gminy, to obszar ważny dla ptaków „Pojezierze Sławskie”. Występują tu legowiska rzadkich gatunków ptaków: bąk, bączek, czapla siwa, bocian biały, labędź niemy, gęgawa, kania czarna, kania ruda, bielik, błotniak stawowy, żuraw. Jest to również miejsce koncentracji ptaków w okresie migracji gromadzące kilka tysięcy gęsi, kaczek i łysiek, m.in. głownienka, czernica, gągoń, łyska. Granice opisanego obszaru ważny dla ptaków pokrywają się z przyrodniczymi obszarami objętymi ochroną prawą (PPK i Natura 2003-OSO Pojezierze Sławskie). Południowy fragment gminy to obszar ważny dla ptaków „Tarnowskie Łąki”. Występują tu legowiska bielika, żurawia, błotniaka stawowego, błotniaka łąkowego, trzniołojada. Jest to również miejsce koncentracji perkozów, łysiek, kaczek i gęsi w okresie przelotu wiosennego oraz siewek. Omawiany obszar leży w granicach obszaru chronionego krajobrazu, „III Krzywińsko - Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna - Góra”. Należy dodać, że wymienione gatunki ptaków dotyczą całych obszarów ważnych dla ptaków, których tylko niewielkie fragmenty znajdują się w granicach gminy.

### 3.4. Środowisko wodne

Charakterystykę wód powierzchniowych i podziemnych, a w szczególności sieć hydrograficzną, głębokość zalegania wód podziemnych oraz wyniki monitoringu wód.

#### 3.4.1. Wody powierzchniowe

Sieć hydrograficzna gminy Święciechowa należy do systemu wodnego Odry. Przez gminę przebiega dział wodny oddzielający zlewnie: Krzyckiego Rowu, Baryczy i Warty.

Północno - zachodnia część gminy leżąca w zlewni Krzyckiego Rowu jest odwadniana przez dopływ spod Zbarzewa oraz liczne rowy melioracyjne.

Część południowo - wschodnia odwadniana jest do Baryczy poprzez Rów Polski, Kopanicę i jej dopływy: Dopływ spod Długiego Starego, Dopływ spod Lasocic, Święciechowski Rów, Strzyżewicki Rów, Dopływ w Henrykowie.

Drobny fragment północno - wschodni gminy jest odwadniany poprzez Samiecę Leszczyńską, lewobrzeżny dopływ Kościańskiego Kanatu Obry.

Zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej podstawowym elementem w gospodarowaniu wodami jest jednolita część wód (JCWP).

Jednolite części wód powierzchniowych wg ustawy Prawo Wodne definiuje się jako oddzielny i znaczący element wód powierzchniowych, między innymi taki jak: struga, strumień, potok, rzeka, kanał lub ich części. Jednolite części wód dzielimy na naturalne oraz silnie zmienione, których charakter został w znacznym stopniu zmieniony w następstwie fizycznych przeobrażeń, będących wynikiem działalności człowieka lub sztuczne, powstałe w wyniku działalności człowieka. Ww. podział znajduje swoje odzwierciedlenie w klasyfikacji jakości wód - dla naturalnych jednolitych części wód określa się ich stan ekologiczny, podczas gdy dla silnie zmienionych i sztucznych - potencjał ekologiczny.

Stan ekologiczny jednolitych części wód powierzchniowych klasyfikuje się przez nadanie jednolitej części wód jednej z pięciu klas jakości wód: I - bardzo dobry, II - dobry, III - umiarkowany, IV - słaby, V - zły.

Potencjał ekologiczny jednolitych części wód powierzchniowych klasyfikuje się przez nadanie jednolitej części wód jednej z pięciu klas jakości wód: I - maksymalny, II - dobry, III - umiarkowany, IV - słaby, V - zły.

Stan jednolitych części wód ocenia się poprzez porównanie wyników klasyfikacji potencjału/stanu ekologicznego i stanu chemicznego. Jednolita część wód może być oceniona jako będąca w „dobrym stanie”, jeśli jednocześnie jej potencjał/stan ekologiczny jest sklasyfikowany przynajmniej jako dobry, a stan chemiczny sklasyfikowany jest jako „dobry”. W pozostałych przypadkach, jednolita część wód ocenia się jako będąca w stanie złym.

Gmina Święciechowa leży w granicach ośmiu JCWP, które scharakteryzowano na podstawie „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” (Dz.U. z dnia 6 grudnia 2016 r., poz. 1967). Dla wszystkich JCWP celem środowiskowym jest dobry stan/potencjał ekologiczny, dobry stan chemiczny

- Krzycki Rów do Dopływu ze Wschowy z jeziorem Krzyckim Wielkim (kod: RW600017154332), to JCWP silnie zmieniona o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. W ramach JCWP wydzielono JCWP jeziorną - Jezioro Krzyckie Wielkie (kod: LW10001). W zlewni JCWP występuje presja komunalna. W programie działań zaplanowano działania podstawowe, obejmujące uporządkowanie gospodarki ściekowej, które są wystarczające, aby zredukować tę presję w zakresie wystarczającym dla osiągnięcia dobrego stanu. Z uwagi jednak na czas niezbędny dla wdrożenia działań, a także okres niezbędny, aby wdrożone działania przyniosły wymierne efekty, dobry stan będzie mógł być osiągnięty do roku 2021.

- Samica (kod: RW600017156429), to JCWP silnie zmieniona o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. W zlewni JCWP występuje presja rolnicza. W programie działań zaplanowano wszystkie możliwe działania mające na celu ograniczenie tej presji tak, aby możliwe było osiągnięcie wskaźników zgodnych z wartościami dla dobrego stanu. Z uwagi jednak na czas niezbędny dla wdrożenia działań, a także okres niezbędny, aby wdrożone działania przyniosły wymierne efekty, dobry stan będzie mógł być osiągnięty do roku 2027.

<sup>1</sup> Wylegała P., Kuzniak S., Dolata P. T. „Obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania i migracji na terenie województwa wielkopolskiego.” Poznań 2008.

- Rów Polski od Rowu Kaczkowskiego do Baryczy (kod: RW6000191489), to JCWP sinie zmieniona o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. W zlewni JCWP występuje presja rolnicza i niska emisja. W celu ograniczenia presji niskiej emisji w programie działań zaplanowano działania: weryfikacja programów ochrony środowiska dla gmin, mające na celu szczegółowe rozpoznanie i w rezultacie ograniczenie tej presji tak, aby możliwe było osiągnięcie wskaźników zgodnych z wartościami dla dobrego stanu. W programie działań zaplanowano także wszystkie możliwe działania mające na celu ograniczenie presji rolniczej tak, aby możliwe było osiągnięcie wskaźników zgodnych z wartościami dla dobrego stanu. Z uwagi jednak na czas niezbędny dla wdrożenia tych działań, następnie konkretnych działań naprawczych, a także okres niezbędny, aby wdrożone działania przyniosły wymierne efekty, dobry stan będzie mógł być osiągnięty do roku 2027.
- Rów Świąteczowski (kod: RW60001714886), Rów Strzyżewicki (kod: RW600017148849), Dopyw spod Długiego Starego (kod: RW600017148892), Dopyw z Lasotic (kod: RW60001714888), to JCWP naturalne o złym stanie, zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych.
- Dopyw w Henrykowie (kod: RW60001714882), to JCWP naturalna o dobrym stanie, zagrożona nie osiągnięciem celów środowiskowych.

### 3.4.2. Wody podziemne

Głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych nawiązuje do morfologii terenu. Płytkie zaleganie wód (0 - 1 m p. t.) charakteryzuje obszary dolinne. Głębokość zalegania wód zwiększa się w miarę oddalania się od den dolin. Na obszarze wysoczyznowym zalegają one na głębokości ponad 2, a lokalnie ponad 5 m p. t.

W granicach gminy Świąteczowa znajdują się fragmenty głównych zbiorników wód podziemnych. Są to: Zbiornik międzymorenowy Leszno (GZWP 305) i Sandr Leszno (GZWP 307). Sandr Leszno został szczegółowo rozpoznany i został zaproponowany obszar ochronny obejmujący cały zbiornik.

Monitoring wód podziemnych jest prowadzony dla jednolitych części wód podziemnych (JCWPd). Gmina Świąteczowa leży w granicach dwóch JCWPd - GW6000069 i GW6000079.

Wg „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” (Dz. U. z dnia 6 grudnia 2016 r., poz. 1967) JCWPd GW6000069 i GW6000079 zostały ocenione jako niezagrażone nie osiągnięciem celów środowiskowych. Zarówno stan ilościowy jak i chemiczny został oceniony jako dobry. Dobry stan chemiczny i ilościowy JCWPd, oznacza dobry stan wód podziemnych. Dla spełnienia wymogu nie pogarszania stanu takich wód, celem środowiskowym jest utrzymanie tego stanu. Można to osiągnąć między innymi poprzez zapobieganie lub ograniczanie dopływu zanieczyszczeń do wód podziemnych oraz zapewnienie równowagi pomiędzy poborem, a zasilaniem wód podziemnych.

### 3.5. Klimat

Według regionalizacji klimatycznej W. Okobowicza Gmina Świąteczowa leży w obrębie regionu śląsko-wielkopolskiego, reprezentującego obszar przewagi wpływów oceanicznych. Amplitudy temperatur są mniejsze niż średnie w Polsce, wosna wczesna i ciepła, długie lato, zima łagodna i krótka z niewielką pokrywą śnieżną. Wilgotność względna powietrza kształtuje się podobnie jak na obszarze całego kraju. Jeśli chodzi o zachmurzenie, to najwyższe wartości notuje się również w okresie jesienno – zimowym a najniższe we wrześniu i czerwcu.

Opady kształtują się nieco poniżej średniej krajowej. Roczna suma opadów wynosi około 550 mm. Podobnie jak na terenie całego kraju przeważają wiatry zachodnie. Prędkości wiatrów są zróżnicowane, największe charakteryzują wiatry zachodnie, najmniejsze wiatry południowo – wschodnie.

Na charakter klimatu lokalnego na terenie gminy wpływa rzeźba terenu, sposób jego użytkowania, obecność wód, charakter szaty roślinnej.

Obszary wyniesione charakteryzują się wyrównanymi warunkami termicznymi, równomiernym nasłonecznieniem, małą wilgotnością i korzystną wymianą powietrza. Są zatem korzystne zarówno dla użytkowania rolniczego jak i dla osadnictwa.

Ciągi dolinne są miejscami gromadzenia i przemieszczania się mas chłodnego powietrza, charakteryzują się większą wilgotnością powietrza, niższymi temperaturami minimalnymi, skłonnością do mgieł i inwersji temperatur.

Tereny zalesione charakteryzują się dobrymi warunkami termicznymi i wilgotnościowymi o zmniejszonych dobowych wahanach i nieco gorszymi warunkami solarnymi z uwagi na zacienienie.

Tendencje zmian klimatycznych w skali globalnej, to wzrost temperatury oraz częstotliwość i nasilenie zjawisk ekstremalnych. Ocieplanie spowodowane jest przede wszystkim zwiększającą się ilością gazów cieplarnianych wytwarzanych przez człowieka.

### 3.6. Jakość powietrza

Zanieczyszczeniem powietrza jest wprowadzenie do atmosfery substancji stałych, ciekłych lub gazowych w ilościach, które mogą ujemnie wpłynąć na zdrowie człowieka, klimat, przyrodę żywą, glebę, wodę lub spowodować inne szkody w środowisku. O stanie powietrza decyduje wielkość i przestrzenny rozkład emisji ze wszystkich źródeł.

Na terenie gminy Świąteczowa źródłem emisji zanieczyszczeń powietrza jest emisja niska pochodząca ze spalania paliw do celów grzewczych (charakter sezonowy) oraz emisja ze źródeł mobilnych. Zanieczyszczenia pochodzące ze źródeł mobilnych dotyczą przede wszystkim najbliższego otoczenia drogi krajowej nr 12 oraz drogi powiatowej nr 4760P. W przypadku drogi ekspresowej nr 5 (w budowie), obliczenia wykonane na potrzeby raportu oddziaływania na

środowisko wykazały, że zanieczyszczenia nie będą wykraczać poza linie rozgraniczające inwestycję.

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu opracował ocenę roczną jakości powietrza w województwie wielkopolskim dotyczącą roku 2015. Ocenę przeprowadzono w odniesieniu do stref określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza (Dz.U. 2012, poz. 914) - z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz ze względu na ochronę roślin. Strefą w omawianym przypadku jest obszar województwa, wyłączając aglomerację o liczbie mieszkańców powyżej 250 tysięcy (aglomeracja poznańska) i miasta o liczbie mieszkańców powyżej 100 tysięcy (Kalisz), które stanowią odrębne strefy.

Wyniki oceny jakości powietrza w Wielkopolsce w roku 2015 przedstawiały się następująco.

Pod kątem ochrony zdrowia dla poziomu dopuszczalnego: dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, tlenku węgla, benzeny i ołowiu oraz poziomu docelowego: arsenu, kadmu i niklu strefę wielkopolską zaliczono do klasy A.

Ze względu na przekraczanie poziomów dopuszczalnych pyłu PM10 dla 24 godz. oraz pyłu PM2,5 strefę wielkopolską zaliczono do klasy C.

Przekroczenia poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu zdecydowały o zaliczeniu strefy wielkopolskiej do klasy C.

Ze względu na stężenia ozonu określone dla poziomu docelowego strefę wielkopolską zaliczono do klasy A, a dla poziomu celu długoterminowego strefę zaliczono do klasy D2.

W oparciu o kryteria określone dla ochrony roślin, ze względu na poziom średnich rocznych stężeń dwutlenku siarki i tlenków azotu strefę wielkopolską zaliczono do klasy A, natomiast ze względu na określone poziomy dla ozonu: docelowy i celu długoterminowego, strefę wielkopolską zaliczono odpowiednio: do klasy A i D2.

Ozon jest zanieczyszczeniem wtórnym powstającym w większych stężeniach przy sprzyjających warunkach meteorologicznych, w atmosferze zawierającej substancje uczestniczące w procesie powstawania ozonu w troposferze (tlenki azotu, węglowodory). Pomiaru ozonu (automatyczne) pod kątem ochrony zdrowia jak i ochrony roślin dla strefy wielkopolskiej w 2015 r. prowadzono na stacjach pomiarowych: w Borowcu (pow. poznański) i Krzyżówce (pow. gnieźnieński).

### 3.7. Klimat akustyczny

Wymagane standardy dotyczące klimatu akustycznego określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 112). Rozporządzenie podaje dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów źródeł (drog i linii kolejowych, linii elektroenergetycznych, startów, przelotów i lądowań statków powietrznych oraz pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu) w stosunku do klas terenu wyróżnionych ze względu na sposób zagospodarowania i pełnione funkcje.

Klimat akustyczny na terenie gminy Świąciechowa kształtuje głównie hałas komunikacyjny - drogowy, przede wszystkim w otoczeniu drogi krajowej nr 12 oraz drogi powiatowej nr 4760P. Przy drodze krajowej leżą: Strzyżewice, Lasocice, Długie Stare, Długie Nowe, a przy ww. drodze powiatowej - Świąciechowa. Linia kolejowa w kierunku Głogowa, zważywszy na niewielki ruch pociągów (kilka par w ciągu doby) nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach wymagających ochrony akustycznej znajdujących się w sąsiedztwie linii kolejowej.

Dla odcinka drogi krajowej nr 12 przebiegającego przez gminę zarządcą drogi (GDDKiA) sporządził mapy akustyczne na podstawie natężenia ruchu pojazdów z GPR 2010 (generalny pomiar ruchu) dla długookresowych wskaźników  $L_{dwn}$  i  $L_n$  (mapy emisji i imisji, mapy wrażliwości hałasowej obszarów oraz mapy terenów zagrożonych hałasem).

Na terenie gminy Świąciechowa, wzdłuż ww. drogi krajowej dominującym typem zabudowy jest zabudowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa (dotyczy wsi: Strzyżewice, Lasocice, Długie Stare i Długie Nowe).

Analiza map akustycznych wykazała, że liczba eksponowanych mieszkańców na ponadnormatywny hałas określony wskaźnikami  $L_{dwn}$  i  $L_n$  na terenie gminy wynosiła odpowiednio 703 i 630 według norm wówczas obowiązujących. Dla norm obecnie obowiązujących liczby te wynoszą odpowiednio: 128 i 340. Na ponadnormatywny hałas narażonych jest 5 obiektów związanych ze stałym pobytom dzieci i młodzieży (Lasocice, Długie Stare).

Wyniki najnowszego GPR 2015 wykazały niewielki spadek (o około 8%) natężenia ruchu w stosunku do GPR 2010. Udział pojazdów ciężkich w potoku ruchu pozostał na poziomie około 19%.

Analizy, wykonywane na potrzeby raportów oddziaływania na środowisko - w związku z przebudową drogi powiatowej nr 4760P (Leszno - Świąciechowa - Włoszakowice) oraz budową I-go etapu obwodnicy miejscowości Świąciechowa wykazały, że hałas generowany przez ruch pojazdów (prognoza) może powodować przekroczenie wartości dopuszczalnych na granicy terenów zabudowy mieszkaniowej, usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi (od 61 do 65 dBA w porze dziennej i 51 do 55 dBA w porze nocnej, przy natężeniu ruchu około 4,8 tys. poj./db). Obecnie dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynoszą:  $L_{AeqD}$  dla terenów III klasy - 65 dB, dla terenów II klasy 61 dB, natomiast  $L_{AeqN}$  dla obu klas wynosi 56 dB.

W przypadku drogi ekspresowej S5 (w budowie) celu zachowania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach objętych ochroną akustyczną planuje się budowę ekranów akustycznych, a także nałożono obowiązek zachowania rezerwy terenu pod ewentualne zabezpieczenia akustyczne, których konieczność zainstalowania może wynikać z analizy porównawczej oraz wyników okresowych pomiarów poziomu hałasu wymaganych prawem.

W celu wyeliminowania hałasu powodowanego przez skutery wodne na Jeziorze Krzyckim Wielkim Rada Powiatu Leszczyńskiego w dniu 30 lipca 2015 r. podjęła uchwałę Nr VII/70/2015 w sprawie wprowadzenia ograniczeń i zakazów używania jednostek pływających napędzanych silnikami o

napędzie spaliny na Jeziorze Krzyckim (Dz.Ur. Województwa Wielkopolskiego z dnia 3 sierpnia 2015 r., poz. 4786).

### 3.8. Przyrodnicze obszary i obiekty chronione

Północna i południowo - wschodnia część gminy Święciechowa leży w granicach przyrodniczych obszarów chronionych. Są to:

- Przemęcki Park Krajobrazowy;
- Obszary chronionego krajobrazu: Przemęcko - Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice, Kompleks leśny Śmigiel - Święciechowa, Krzywińsko - Osiecki wraz z zadrzewieniami gen. Deziderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna - Góra;
- Obszar specjalnej ochrony ptaków Pojezierze Sławskie (kod: PLB300011).

#### 3.8.1. Przemęcki Park Krajobrazowy

Parki krajobrazowe powołuje się ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju. Przemęcki Park Krajobrazowy został utworzony w drodze rozporządzenia nr 115a/91 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 25 listopada 1991 r. w sprawie Przemęckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Lesz. z 1991 r. Nr 12, poz. 108). Kolejny akt prawny to: rozporządzenie Nr 3/96 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 10 kwietnia 1996 r. zmieniającego rozporządzenie Wojewody Leszczyńskiego z dnia 25 listopada 1991 r. Nr 115a w sprawie powołania Przemęckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Leszczyńskiego Nr 12, poz. 45) i obwieszczenie Dyrektora Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Lesznie z dnia 13 maja 1996 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Wojewody Leszczyńskiego w sprawie powołania Przemęckiego Parku Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Leszczyńskiego nr 22, poz. 89). Fragment parku w granicach gminy nie stanowi terenu kluczowego ze względu na ochronę flory i fauny, a także z uwagi na walory krajobrazowe i kulturowe.

#### 3.8.2. Obszary chronionego krajobrazu

Obszary chronionego krajobrazu powołuje się w celu ochrony terenów ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełniących funkcję korytarzy ekologicznych. Na terenie gminy Święciechowa są to:

- Obszar chronionego krajobrazu I Przemęcko - Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice powołany w drodze rozporządzenia nr 82/92 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 1 sierpnia 1992 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa

leszczyńskiego (Dz.Ur. Woj. Leszcz. Nr 11, poz. 131). Obszar ten obejmuje północno - zachodni fragment gminy.

- Obszar chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel - Święciechowa” ustanowiony Uchwałą Nr XXII/579/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 września 2016 w sprawie obszaru chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel - Święciechowa” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 5.10.2016 r., poz. 5827). Uchwała wprowadza zakazy oraz zawiera ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów. Omawiany obszar obejmuje północną część gminy.
- Obszar chronionego krajobrazu „III Krzywińsko - Osiecki wraz z zadrzewieniami gen. Deziderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna - Góra” został powołany w drodze rozporządzenia nr 82/92 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 1 sierpnia 1992r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa leszczyńskiego. Obszar ten obejmuje południowo - wschodnią część gminy.

#### 3.8.3. Natura 2000 - Obszary specjalnej ochrony ptaków Pojezierze Sławskie

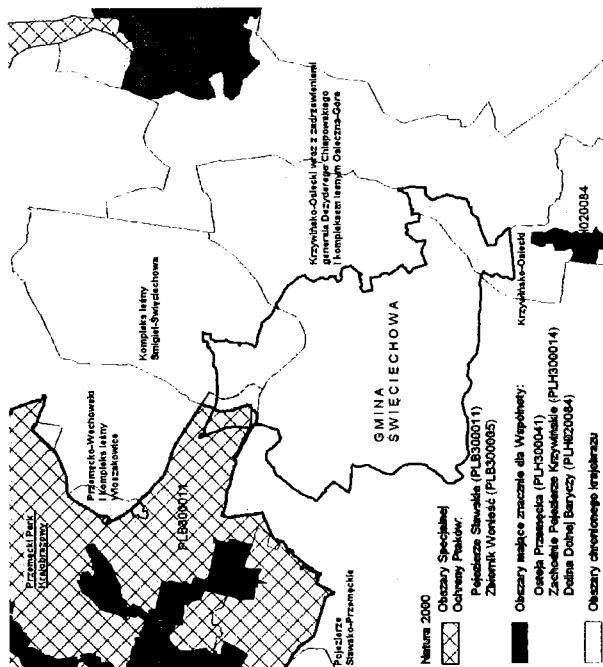
Obszar wyznaczony został w drodze rozporządzenia Ministra Środowiska z 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. Nr 25, poz. 133). Dla obszaru został ustanowiony plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 14 stycznia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Pojezierze Sławskie PLB300011 (Dz.Ur. z dnia 24 stycznia 2014 r., poz. 560). W planie zadań ochronnych zidentyfikowano potencjalne zagrożenia (istniejących nie stwierdzono) dla zachowania właściwego stanu ochrony gatunków, ptaków i siedlisk, będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000. Potencjalne zagrożenia dotyczą w większości ptaków wodno - błotnych bytujących w sąsiedztwie wód. Wyjątek stanowi kania ruda, dla której siedliskiem są świetliste lasy liściaste i mieszanne ze starodrzewami (również leśne polany) w sąsiedztwie otwartych pól, łąk, często w okolicach dolin rzek czy stawów, ale gniazduje również z dala od wody.

#### 3.8.4. Pomniki przyrody

Ochroną w postaci pomników przyrody objęto okazale drzewa oraz aleje drzew. Wykaz pomników przyrody zawiera poniższa tabela.

Gmina: Goleń	
Rozporządzenie Nr 9/98 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 8 grudnia 1998r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Leszczyńskiego z dn. 21 grudnia 1998 r. Nr 40, poz. 254)	
Długie Stare - park przy kościele	lipy drobnolistne - 5 drzew
Długie Stare-Trzebiny	aleja wielogatunkowa, składająca się z lip, dębów, jesionów i kasztanowców.
Golanice - park	dęby szypułkowe - 5 drzew
Golanice - park	lipa drobnolistna
Golanice - park	lipa szerokolistna
Golanice - park	lipa drobnolistna

Golanice – park	klon srebrzysty
Golanice – park	jesion wyniosły
Golanice – park	sosna czarna
Golanice – park	olisza czarna
Golanice – park	olisza czarna
Krzycko Małe – park	dąb szypułkowy
Krzycko Małe – park	buk pospolity
Krzycko Małe – park	platan klonolistny
Krzycko Małe – park	lipa drobnolistna
Święciechowa – park	lipa drobnolistna
Święciechowa – park	klon srebrzysty
Święciechowa – park	klon srebrzysty
Święciechowa – park	kasztanowiec biały
Święciechowa – park	dąb szypułkowy
Święciechowa – przy kościele	lipy drobnolistne – 11 drzew
Trzebiny – park	dąb szypułkowy
Trzebiny – park	lipa drobnolistna
Trzebiny	aleja dębowa
Rozporządzenie Nr 39/2001 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 5 listopada 2001 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody i uchylenia ochrony nad niektórymi tworami przyrody (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2010 r. Nr 89 poz.1741)	
Leśnictwo Długie Stare - oddz. 224i	dąb szypułkowy
Leśnictwo Tamowa Łąka - oddz. 124a	dąb szypułkowy
Leśnictwo Przybyszewo - oddz. 187f	dąb szypułkowy
Rady Gminy Święciechowa z dnia 25 lutego 2010r. W sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2010 r. Nr 89 poz.1741)	
Nadleśnictwo Długie Stare - oddz. 214g	dąb szypułkowy
Nadleśnictwo Długie Stare - oddz. 214g	dąb szypułkowy
Nadleśnictwo Długie Stare - oddz. 215m	dąb szypułkowy
Nadleśnictwo Długie Stare - oddz. 215n	dąb szypułkowy
Nadleśnictwo Długie Stare - oddz. 218f	dąb szypułkowy
Nadleśnictwo Długie Stare - oddz. 218f	dąb szypułkowy
Nadleśnictwo Długie Stare - oddz. 219h	dąb szypułkowy



#### 4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

##### 4.1. Środowisko kulturowe

###### 4.1.1. Informacje ogólne

Na terenie gminy Święciechowa znajdują się obiekty wpisane do rejestru, zewidencjonowane stanowiska archeologiczne w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych objęte ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków.

###### 4.1.2. Rys historyczny

Gminę cechuje ukształtowany przez długą historię rolniczy krajobraz kulturowy. Stolica gminy, Święciechowa, była przez większą część swojej historii miastem. Pierwsza wzmianka o miejscowości pochodzi z 1197 roku. Prawa miejskie Święciechowa utraciła w 1934r. Miejscowości w gminie mają na ogół formę ulicówek o dość zwartej zabudowie. Mało jest przysiółków pojedynczych zagród. Do wykazu zabytków wpisano 31 obiektów i układów przestrzennych w 7 miejscowościach (Golanice, Henrykowo, Krzycko Małe, Niechtów, Przybyszewo, Trzebiny i

Święciechowa), w 11 miejscowościach wyznaczono ogółem 17 stref ochrony konserwatorskiej i osi widokowych (Golanice, Henrykowo, Krzycko Małe, Lasocice, Niechód, Nowe Długie, Piotrowice, Przybyszewo, Stare Długie, Święciechowa i Trzebiny). Wszystkie działania inwestycyjne, modernizacyjne i remontowe w odniesieniu do obiektów zabytkowych i o walorach kulturowych wymagają, na podstawie przepisów szczególnych, zgody lub uzgodnienia z Państwową Służbą Ochrony Zabytków. W przypadku kolizji projektowanych inwestycji ze stanowiskami lub strefami archeologicznymi wymagania jest także zgoda tego organu przy czym koszty nadzoru i ewentualnych badań wykopaliskowych ponosi inwestor.

#### 4.1.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską

Wszelkie działania w obrębie obiektów lub terenów objętych ochroną konserwatorską należy prowadzić w oparciu o Gminny Program Opieki nad Zabytkami w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Wykaz zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz ujętych w Programie Opieki nad Zabytkami Gminy Święciechowa na lata 2017 – 2020.

#### 4.1.3.1. Zabytki nieruchome o najwyższym znaczeniu dla gminy wpisane do rejestru zabytków.

##### DŁUGIE STARE

ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. MARCINA:

a. kościół, mur., XV w., rozbud. 1769 r., dobud. wieży 1809 r.,

Rejestr zabytków nr AK-I-11 a z dnia 12.12.1932 r.

b. brama, mur., poł. XVIII w.,

Rejestr zabytków nr 318/A z dnia 21.10.1968 r.

c. plebania, mur., 1848 r.,

Rejestr zabytków nr 1048/A z dnia 25.03.1970 r.

d. cmentarz przykościelny, 1 poł. XVIII w., k. XIX w.

Rejestr zabytków nr 1219/A z dnia 6.08.1991 r.

Zespół kościoła wpisany do księgi A rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego pod numerem rejestru 508/1-4/Wlkp/A z dnia 7 maja 2007 r.

ZESPÓŁ PALACOWO-FOLWARCZNY:

a. pałac, ob. szkoła, ul. Leszczyńska nr 1, mur., 2 poł. XIX w.,

Rejestr zabytków nr 1209/A z dnia 20.06.1991 r.

b. park, 2 poł. XIX w.,

Rejestr zabytków nr 1209/A z dnia 20.06.1991 r.

Zespół pałacowo-parkowy wpisany do księgi A rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego pod numerem rejestru 510/Wlkp/A z dnia 7 maja 2007 r.  
folwark I, ul. Leszczyńska/Wiosenna:

c. obora, mur., pocz. XX w.,

Rejestr zabytków nr 1403/A z dnia 13.04.1993 r.

d. spichlerz, mur., 1903 r.,

Rejestr zabytków nr 1401/A z dnia 13.04.1993 r.

folwark II, Wiosenna:

e. obora (owczarnia), mur., 1896 r.

Rejestr zabytków nr 1402/A z dnia 13.04.1993 r.

Budynki folwarczne wpisane do księgi A rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego pod numerem rejestru 509/1-3/Wlkp/A z dnia 7 maja 2007 r.

##### GOLANICE

UKŁAD ARCHITEKTONICZNO – PRZESTRZENNY MIEJSCOWOŚCI ORAZ KRAJOBRAZ KULTUROWY WOKÓŁ JEZIORA KRZYCKIEGO

Rejestr zabytków nr 1214/A z dnia 13.07.1991 r.

KOŚCIÓŁ PAR. P.W. ŚŚ. PIOTRA I PAWŁA, 1782 r.

Rejestr zabytków nr 45 z dnia 12.12.1932 r.

ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY:

a. dwór, mur., pocz. XIX w., dobud. pd. skrzydła bocznego pocz. XX w.,

Rejestr zabytków nr 323 z dnia 21.10.1968 r.

b. park, 1 poł. XIX w.,

Rejestr zabytków nr 1012/A z dnia 22.04.1987 r.

c. czworak, ob. dom nr 4, mur., 1 poł. XIX w.

Rejestr zabytków nr 323 z dnia 21.10.1968 r.

##### HENRYKOWO

KOMORA CELNA, ob. dom nr 8, mur., l. 20 XX w.

Rejestr zabytków nr 1017/A z dnia 23.06.1987 r.

##### KRZYCKO MAŁE

UKŁAD ARCHITEKTONICZNO – PRZESTRZENNY ORAZ KRAJOBRAZ KULTUROWY WOKÓŁ JEZIORA KRZYCKIEGO

Rejestr zabytków nr 1213/A z dnia 13.07.1991 r.

ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. NMP ŚNIEŻNEJ:

a. kościół, mur., 1892 r.,

Rejestr zabytków nr 1221/A z dnia 6.08.1991 r.

b. ogrodzenie z figurami świętych, mur., XVIII w. i ok. poł. XIX w.,

Rejestr zabytków nr 1221/A z dnia 6.08.1991 r.

c. cmentarz przykościelny, 1 poł. XVIII w.

Rejestr zabytków nr 1221/A z dnia 6.08.1991 r.

ZESPÓŁ DWORSKO-PARKOWY:

a. dwór, mur., 1855 r. rozbud. pocz. XX w.,

Rejestr zabytków nr 1678/A z dnia 3.04.1975 r.

b. park, ok. poł. XIX w.

Rejestr zabytków nr 1554/A z dnia 11.08.1995 r.

#### NIECHEŁÓD

ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. WSZYSTKICH ŚWIĘTYCH:

a. kościół, drew., XVIII w.

Rejestr zabytków nr 1171/A z dnia 17.07.1970 r.

kościół wpisany do księgi A rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego pod numerem rejestru 821/Wlkp/A z dnia 27 października 2010 r.

b. cmentarz przykościelny z ogrodzeniem i kaplicą grobową rodziny Junosza-Bojanowskich, XVIII-XX w.

Rejestr zabytków nr 821/Wlkp/A z dnia 27.10.2010 r.

ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY:

a. dwór, mur., 1906–1908 r.,

Rejestr zabytków nr 1013/A z dnia 15.04.1987 r.

b. park, 2 poł. XIX w.,

Rejestr zabytków nr 1013/A z dnia 15.04.1987 r.

c. zabudowania folwarczne, XIX/XX w.

Rejestr zabytków nr 1013/A z dnia 15.04.1987 r.

Zespół dworsko-folwarczny wpisany do księgi A rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego pod numerem rejestru 513/Wlkp/A z dnia 11 maja 2007 r.

#### PRZYBYSZEWO

ZESPÓŁ DWORSKI:

a. dwór, mur., 4 ćw. XIX w.,

Rejestr zabytków nr 1026/A z dnia 10.02.1987 r.

b. park, XIX/XX w.

Rejestr zabytków nr 1026/A z dnia 10.02.1987 r.

Zespół dworsko-parkowy wpisany do księgi A rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego pod numerem rejestru 291/Wlkp/A z dnia 29 marca 2006 r.

#### ŚWIĘCIECHOWA

ZESPÓŁ BUDOWLANY I ZAŁOŻENIE URBANISTYCZNE, 1333–1936 r.

Rejestr zabytków nr 1210/A z dnia 16.07.1991 r.

KOŚCIÓŁ PAR. P.W. ŚW. JAKUBA AP., mur., 1 poł. XV w., przebudowany 1730–1750 r., zniszczony pożarem 1780 r., odbud. 1781–1798 r.

Rejestr zabytków nr 54 z dnia 12.12.1932 r.

ZESPÓŁ DWORSKO-PARKOWY, ul. Lasocińska 9:

a. dwór, mur., 2 poł. XIX w., rozbud. pocz. XX w.,

Rejestr zabytków nr 989/A z dnia 18.11.1985 r.

b. park krajobrazowy, 2 poł. XIX w.

Rejestr zabytków nr 989/A z dnia 18.11.1985 r.

WIATRĄK KOZŁAK, drew., 1878 r.

Rejestr zabytków nr 1104/A z dnia 28.03.1988 r.

Wpisany do księgi A rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego pod numerem rejestru 400/Wlkp/A z dnia 10 sierpnia 2006 r.

#### TRZEBINY

ZESPÓŁ PAŁACOWO-FOLWARCZNY

a. pałac, mur., ok. 1680 r., przebud. 1870 r.,

Rejestr zabytków nr 556/A z dnia 2.05.1956 r.

b. park, XVIII-XIX w.,

Rejestr zabytków nr 556/A z dnia 2.05.1956 r.

c. obora, mur., 2 poł. XIX w.,

Rejestr zabytków nr 1405/A z dnia 15.04.1993 r.

d. obora z wozownią, mur., 1900 r.,

Rejestr zabytków nr 1405/A z dnia 15.04.1993 r.

e. stajnia ze spichlerzem, mur., ok. 1860–1870 r.,

Rejestr zabytków nr 1405/A z dnia 15.04.1993 r.

f. gorzelnia, mur., 1906 r.

Rejestr zabytków nr 1405/A z dnia 15.04.1993 r.

UKŁAD PRZESTRZENNY ZAŁOŻENIA PAŁACOWO-PARKOWEGO WRAZ Z ZABYTKOWYMI ALEJAMI I KOMPLEKSEM STAWÓW, 2 poł. XVII w.- pocz. XX w.

Rejestr zabytków nr 1643/A z dnia 14.10.1997 r.

#### 4.1.3.2. Wykaz zabytków nieruchomości znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków

##### DŁUGIE NOWE

KAPLICZKA, mur., 2 poł. XIX w.

CMENTARZ EWANGELICKI, ok. poł. XIX w.

DOM NR 24 mur., 1918 r.

##### DŁUGIE STARE

ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. MARCINA, ul. Wiosenna:

a. kościół, mur., XV w., rozbud. 1769 r., dobud. wieży 1809 r.,

b. kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena, kam., 1742 r.,

b. brama, mur., poł. XVIII w.,

c. ogrodzenie, mur., XVIII w.

d. plebania nr 2, mur., 1848 r.,

e. cmentarz przykościelny, 1 poł. XVIII w.

KAPLICZKA DOMKOWA, ul. Jesienna, mur., 2 poł. XIX w.



KAPLICZKA, ul. Nowa, mur., XIX/XX w.

SZKOŁA, ob. przedszkole, ul. Wschowska 2, mur., pocz. XX w.

ZAJAZD, ob. dom, ul. Wiosenna 12/14, mur., 1824 r., rozbud. 4 ćw. XIX w.

ZESPÓŁ PAŁACOWO-FOLWARCZNY:

a. pałac, ob. szkoła, ul. Leszczyńska nr 1, mur., 2 poł. XIX w.,  
b. oficyna ze stajnią, ul. Leszczyńska nr 1a, mur., k. XIX w.,  
c. park, 2 poł. XIX w.,  
d. ogrodzenie, mur., pocz. XX w.  
folwark I, ul. Leszczyńska/Wiosenna:

d. obora, mur., pocz. XX w.,  
e. spichlerz, mur., 1903 r.,  
f. gorzelnia, mur., pocz. XX w.,  
g. magazyn, warsztaty, mur., pocz. XX w.,  
h. ogrodzenie, mur., pocz. XX w.,  
folwark II, ul. Wiosenna:

h. obora (owczarnia), mur., 1896 r.,  
i. czworak, ob. dom, ul. Wiosenna 31/33, mur., ok. 1900 r.,  
j. sześciorak, ob. dom, ul. Wiosenna 30/40, mur., 1902,  
k. czworak, ob. dom nr 39, 41, 43, 45, mur., ok. 1900 r.,  
l. czworak, ob. dom, ul. Nowa nr 1, 3, 5, 7, mur., XIX/XX w.

ul. Jesienna

BUDYNEK GOSPODARCZY W ZAGRODZIE NR 11, szach.-mur., pocz. XX w.

DOM NR 13, mur., pocz. XX w.

DOM NR 16, mur., pocz. XX w.

DOM NR 19, mur., ok. poł. XIX.

ul. Nowa

DOM NR 6, mur., 1 ćw. XX w.

ul. Wiosenna

DOM NR 6/8, mur., pocz. XX w.

ZAGRODA NR 21:

a. dom, mur., pocz. XX w.,  
b. budynek gospodarczy, mur., pocz. XX w.

DOM NR 52, mur., pocz. XX w.

GOŁANICE

UKŁAD ARCHITEKTONICZNO – PRZESTRZENNY MIEJSCOWOŚCI ORAZ KRAJOBRAZ KULTUROWY WOKÓŁ JEZIORA KRZYCKIEGO, XV-XIX w.

ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚŚ. PIOTRA I PAWŁA:

a. kościół, mur., 1782 r.,

c. ogrodzenie z bramą, mur., k. XVIII i ok. poł. XIX w.,  
d. cmentarz przykościelny, 2 poł. XVIII w.,  
e. plebania, ul. Parkowa 19, mur., 1912 r.,  
f. budynek gospodarczy, mur., pocz. XX w.

ZESPÓŁ CMENTARZA KATOLICKIEGO:

a. cmentarz, poł. XIX w.,  
b. kaplica grobowa Bojanowskich i Skórzewskich, mur., XIX/XX w.

ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY, ul. Parkowa:

a. dwór, mur., pocz. XIX, dobud. skrzydła bocznego pocz. XX w.,  
b. park, 1 poł. XIX w.,  
c. czworak, ob. dom nr 4, mur., 1 poł. XIX w.,  
d. obora, mur., pocz. XX w.

ul. Leśna

BUDYNEK INWENTARSKI W ZAGRODZIE NR 10, mur., pocz. XX w.

ul. Stawowa

STODOŁA W ZAGRODZIE NR 1, szach.-mur., pocz. XX w.

BUDYNEK INWENTARSKI W ZAGRODZIE NR 4, mur., pocz. XX w.

HENRYKOWO

KOMORA CELNA, ob. dom 8 mur., l. 20 XX w.

ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. AWRSP:

a. rządówka, ob. dom nr 1, mur., ok. 1900 r.,  
b. spichlerz z oborą, mur., 1906 r.,  
c. ogrodzenie, mur., pocz. XX w.,  
d. ośmiorak, ob. dom nr 3, mur., 1905 r.

KRZYCKO MAŁE

UKŁAD ARCHITEKTONICZNO – PRZESTRZENNY ORAZ KRAJOBRAZ KULTUROWY WOKÓŁ JEZIORA KRZYCKIEGO, XII-XIX w.

ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. NMP ŚNIEŻNEJ ul. Główna:

a. kościół, mur., 1892 r.,  
b. ogrodzenie z figurami świętych, mur. (kam.), XVIII w. i ok. poł. XIX w.,  
c. cmentarz przykościelny, 1 poł. XVIII w.,  
d. ogrodzenie z bramą, XIX/XX w.

e. plebania nr 88, mur., 1857 r., 4 ćw. XIX w.,  
f. budynek gospodarczy, mur., 1898 r.

ZESPÓŁ CMENTARZA KATOLICKIEGO:

a. cmentarz, poł. XIX w.,  
b. dzwonnica, mur., 1867 r.

**ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY, ul. Główna:**

- a. dwór, mur., 1855 r., rozbud. pocz. XX w.,
  - b. park, ok. poł. XIX w.,
  - c. oficyna, ob. dom nr 26 e, mur., 1860 r.,
  - d. obora, mur., 1880 r.,
  - e. stodoła, drew.- mur., 1895 r.,
  - f. obora, mur., k. XIX w.,
  - g. brama, mur., k. XIX w.,
  - h. sześciórak, ob. dom nr 76, 78, 80, mur., 1880 r.
- KUŹNIA W ZAGRODZIE NR 98, mur., XIX/XX w.**
- DOM NR 106, mur., pocz. XX w.**

**LASOCICE**

**ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. NIEPOKALANEGO POCZĘCIA NMP, ul. Kościelna:**

- a. kościół, mur., 1930 r.,
  - b. plebania nr 44, mur., pocz. XX w.
- CMENTARZ KATOLICKI, ul. Słoneczna, pocz. XX w.**
- CMENTARZ EWANGELICKI, ul. Okrężna, ok. poł. XIX w.**
- SZKOŁA, ul. Szkolna 13, mur., pocz. XX w.**
- DWORZEC KOLEJOWY, ul. Kolejowa, mur., 2 poł. XIX w.**

**ul. Kościelna**

**BUDYNEK GOSPODARCZY w zagrodzie nr 38, szach., pocz. XX w.**

**ul. Słoneczna**

- DOM NR 1, mur., pocz. XX w.
- DOM Z CZĘŚCIĄ GOSPODARCZĄ NR 17, mur., pocz. XX w.
- DOM NR 42, mur., pocz. XX w.
- DOM NR 43, mur., pocz. XX w.
- DOM NR 46, pocz. XX w.
- DOM NR 49, mur., 1916 r.

**ul. Świętochowska**

**STODOŁA W ZAGRODZIE NR 30, mur., l. 30 XX w.**

**BUDYNEK GOSPODARCZY W ZAGRODZIE NR 31, mur., 1913 r.**

**BUDYNEK GOSPODARCZY W ZAGRODZIE NR 38, szach., pocz. XX w.**

**DOM NR 50, mur., pocz. XX w.**

**NIECHŁÓD**

**ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. WSZYSTKICH ŚWIĘTYCH:**

- a. kościół, drew., XVIII w.,
- b. cmentarz przykościelny, XVIII w.,
- c. kaplica grobowa rodziny Junosza-Bojanowskich, mur.(kam.), l. 20 XX w.,

- d. ogrodzenie, mur., 2 poł. XIX,
- e. plebania, ob. dom nr 27, mur., pocz. XX w.

**KAPLICZKA, mur., 1897 r.**

**KAPLICZKA, mur., 1946 r.**

**ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY:**

- a. dwór, mur., 1907–1908 r.,
- b. park, XIX/XX w.,
- c. ogrodzenie z bramą, mur., pocz. XX w.,
- d. gorzelnia, mur., 1910–1913 r.,
- e. obora, mur., pocz. XX w.,
- f. budynek gospodarczy, mur., pocz. XX w.,
- g. sześciórak, ob. dom nr 21 c, mur., XIX/XX w.,
- h. sześciórak, ob. dom nr 46 a, mur., k. XIX w.

**OGRODY**

**CZWORAK, folwarczny, mur., k. XIX w.**

**DOM NR 4, mur., pocz. XX w.**

**ZAGRODA NR 10:**

- a. budynek gospodarczy, mur., pocz. XX w.,
- b. budynek inwentarski, mur., pocz. XX w.

**PIOTROWICE**

**ZESPÓŁ FOLWARCZNY:**

- a. chlewnia, mur., k. XIX w.,
  - b. spichlerz, mur., k. XIX w.,
  - c. obora, mur., k. XIX w.,
  - d. sześciórak, ob. dom nr 5, mur., k. XIX w.
- ZAGRODA NR 3:**
- a. dom, mur., pocz. XX w.,
  - b. budynek gospodarczy, mur., pocz. XX w.
- STODOŁA W ZAGRODZIE NR 29, szach., pocz. XX w.**

**ZAGRODA NR 34:**

- a. dom, mur., pocz. XX w.,
- b. budynek inwentarski, mur., pocz. XX w.

**PRZYBYSZEWO**

**KAPLICZKA z figurą MB z Dzieciątkiem, ul. Wiejska, mur., pocz. XX**

**KAPLICZKA z figurą św. Jana Nepomucena, ul. Wiejska, mur., XIX/XX w.**

**ZESPÓŁ DWORSKI, ul. Wiejska:**

- a. dwór, ob. hotel, mur., 4 ćw. XIX w.,
- b. park, XIX/XX w.,

c. brama, mur., k. XIX w.,  
d. dwanaściorak, ob. dom nr 18, mur., k. XIX w.  
*ul. Wiejska*  
**BUDYNEK GOSPODARCZY** w zagrodzie nr 5, mur., pocz. XX w.  
**DOM Z CZĘŚCIĄ GOSPODARCZĄ** NR 8, mur., pocz. XX w.  
**BUDYNEK GOSPODARCZY** w zagrodzie nr 33, mur., pocz. XX w.  
**STRZYŻEWICE**  
**KAPLICZKA**, mur., XIX/XX w.  
**CMENTARZ KATOLICKI**, 1 poł. XIX w.  
**CMENTARZ EWANGELICKI**, 2 poł. XVIII w.  
**ŚWIĘCIECHOWA**  
**ZESPÓŁ BUDOWLANY I ZAŁOŻENIE URBANISTYCZNE**, 1333–1936 r.  
**ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. JAKUBA AP**, *ul. Kościelna*.:  
a. kościół, mur., 1 poł. XV w., przebud. 1730–1750 r., zniszczony pożarem 1780, odbud. 1781–1798 r.,  
b. kapliczka z figurą MB, mur., k. XIX w.,  
c. kapliczka z figurą MB z Dzieciątkiem, mur. (kam.), XVIII w.,  
d. kościelnica, mur., 2 poł. XIX w.,  
e. brama, mur., k. XVIII w.,  
f. ogrodzenie, mur., ok. poł. XIX w.,  
g. plebania nr 7, mur., 3 ćw. XIX,  
h. cmentarz przykościelny, XV w.  
**KAPLICZKA**, *ul. Krzycka* nr 23, mur., 1 ćw. XX w.  
**KAPLICZKA**, Rynek, mur., 2 poł. XIX w.  
**KAPLICZKA Z RZEźBĄ ŚW. WAWRZYŃCA**, *ul. Wschowska*, XVII w.  
**ZESPÓŁ CMENTARZA KATOLICKIEGO**, *ul. Wschowska*:  
a. cmentarz, k. XIX w.,  
b. ogrodzenie z bramą, mur., XIX w.  
**SZKOŁA**, ob. przedszkole, *ul. Kościelna*, mur., k. XIX w.  
**REMIZA STRAŻACKA**, *ul. Szkolna*, mur.-drew., l. 30 XX w.  
**ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY**, *ul. Lasocka* 9:  
a. dwór, mur., 2 poł. XIX w., rozbud. pocz. XX w.,  
b. park, 2 poł. XIX,  
c. obora, mur., k. XIX w.,  
d. ogrodzenie, mur., k. XIX w.  
*ul. Boczna*  
**DOM NR 4**, mur., 2 poł. XIX w.

**DOM NR 6**, mur., 4 ćw. XIX w.  
*ul. Kościelna*  
**DOM NR 3**, mur., k. XIX w.  
*ul. Krzycka*  
**DOM NR 1**, mur., 4 ćw. XIX w.  
**DOM NR 7**, mur., 2 poł. XIX w.  
**DOM NR 9**, mur., 4 ćw. XIX w.  
**DOM NR 10**, mur., pocz. XX w.  
**ZAGRODA NR 15**:  
a. dom, mur., 1 ćw. XX w.,  
b. stodoła, mur., pocz. XX w.  
**DOM NR 19**, mur., XIX/XX w.  
**BUDYNEK GOSPODARCZY W ZAGRODZIE NR 20**, mur., k. XIX w.  
**DOM NR 22**, mur., pocz. XX w.  
*ul. Leszczyńska*  
**BUDYNEK GOSPODARCZY W ZAGRODZIE NR 2**, mur. XIX/XX w.  
**ZAGRODA NR 14**:  
a. dom, mur., k. XIX w.,  
b. stodoła, mur., k. XIX w.  
**DOM NR 17**, mur., 2 poł. XIX w.  
*ul. Lipowa*  
**ZAGRODA NR 10**:  
a. dom, mur., pocz. XX w.,  
b. budynek gospodarczy, mur., pocz. XX w.  
*ul. Ludowego Wojska Polskiego*  
**STODOŁA**, mur., k. XIX w.  
**STODOŁA**, szach-mur., k. XIX w.  
*ul. św. Marka*  
**DOM NR 1**, mur., k. XIX w.  
**DOM NR 2**, mur., 1 ćw. XX w.  
**DOM NR 4**, mur., pocz. XX w.  
**ZAGRODA NR 3**:  
a. dom, mur., 1917 r.,  
b. kuźnia, mur.-glin., XIX w.  
*ul. Paderewskiego*  
**DOM NR 6**, mur., k. XIX w.  
**DOM NR 10**, mur., 1 ćw. XX w.  
**STODOŁA**, mur., XIX/XX w.

#### Rynek

- DOM NR 1, mur., ok. poł. XIX w.  
DOM NR 2, mur., 4 ćw. XIX w.  
DOM NR 3, mur., k. XIX w.  
DOM NR 4, mur., 4 ćw. XIX w.  
DOM NR 6, mur., pocz. XX w.  
DOM NR 7, mur., 4 ćw. XIX w.  
DOM NR 8, mur., 4 ćw. XIX w.  
DOM NR 9, mur., ok. poł. XIX w.  
DOM NR 10, mur., ok. poł. XIX w.  
DOM NR 12, mur., XIX/XX w.  
DOM NR 14, mur., ok. poł. XIX w.  
DOM NR 16, mur., 2 poł. XIX w.  
DOM NR 17, mur., ok. poł. XIX w.  
DOM NR 18, mur., ok. poł. XIX w.  
*ul. Strzelecka*  
ZAGRODA NR 1:  
a. dom, mur., 2 poł. XIX w.,  
b. budynek gospodarczy, mur., pocz. XX w.  
*ul. Szkolna*  
DOM NR 1, mur., 4 ćw. XIX w.  
DOM NR 4, mur., k. XIX w.  
DOM NR 5, mur., k. XIX w.  
DOM NR 7, mur., k. XIX w.  
DOM NR 10, mur., k. XIX w.  
*ul. Śmigilewska*  
WIATRĄK KOŻŁAK, drew., 1878 r.  
*ul. Ułańska*  
DOM NR 1, mur. XIX/XX w.  
DOM NR 2, mur., k. XIX w.  
DOM NR 3, mur., k. XIX w.  
DOM NR 4, mur., 1 ćw. XX w.  
DOM NR 6, mur., k. XIX w.  
DOM NR 7, mur., 1 ćw. XX w.  
DOM NR 8, mur., k. XIX w.  
DOM NR 9, mur., 1 ćw. XX w.  
DOM NR 10, mur., k. XIX w.  
DOM NR 12, mur., k. XIX w.

- DOM NR 15, mur., XIX/XX w.  
DOM NR 17, mur., XIX/XX w.  
DOM NR 18, mur., k. XIX w.  
DOM NR 19, mur., pocz. XX w.  
DOM NR 22, mur., k. XIX w.  
DOM NR 23, mur., XIX/XX w.  
DOM NR 24, mur., k. XIX w.  
DOM NR 26, mur., XIX/XX w.  
DOM NR 30, mur., XIX/XX w.  
*ul. Wolności*  
DOM NR 3, mur., 2 poł. XIX w.  
DOM NR 5, mur., 4 ćw. XIX w.  
DOM NR 13, mur., 4 ćw. XIX w.  
DOM NR 16, mur., XIX/XX w.  
DOM NR 18, mur., 4 ćw. XIX w.  
*ul. Wiszowska*  
DOM NR 5, mur., pocz. XX w.  
DOM NR 7, mur., k. XIX w.  
DOM NR 9, mur., k. XIX w.  
DOM NR 20, mur., pocz. XX w.  
DOM NR 24, mur., 4 ćw. XIX w.  
**TRZEBINY**  
ZESPÓŁ PAŁACOWO-FOLWARCZNY:  
a. pałac nr 30 a, mur., ok. 1680 r., przebud. 1870 r.,  
b. park, XVIII-XIX w.,  
c. obora, mur., 2 poł. XIX w.,  
d. obora z wozownią, mur., 1900 r.,  
e. stajnia ze spichlerzem, mur., ok. 1860–1870 r.,  
f. gorzelnia, mur., 1906 r.,  
g. czworak, ob. dom nr 33, mur., pocz. XX w.  
UKŁAD PRZESTRZENNY ZAŁOŻENIA PAŁACOWO-PARKOWEGO WRAZ  
ZABYTKOWYMI ALEJAMI I KOMPLEKSEM STAWÓW, 2 poł. XVII – pocz. XX.  
DOM NR 17, mur., mur., pocz. XX w.  
DOM NR 20, mur., pocz. XX w.  
DOM Z CZĘŚCIĄ GOSPODARCZĄ NR 25, mur., pocz. XX w.

#### 4.1.3.3. Zabytki archeologiczne

Zabytki archeologiczne są częścią dziedzictwa kulturowego. Europejska konwencja o ochronie archeologicznego dziedzictwa kulturowego sporządzona w La Valetta dnia 16 stycznia 1992 r. (Dz. U. 96.120.564 z dnia 9 października 1996 r.) uznaje je jako źródło „zbiorowej pamięci europejskiej i instrument dla badań historycznych i naukowych”. Zgodnie z definicją zastosowaną w ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami zabytek archeologiczny, to zabytek nieruchomy, będący powierzchniową, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawastrzeń kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów lub zabytek ruchomy, będący tym wytworem.

Na terenie Gminy występują stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oraz zespoły stanowisk archeologicznych uwidocznione na załączniku graficznym.

Część zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych objęto ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze występowania stanowisk archeologicznych zakres ochrony określają przepisy odrębne.

Na terenie gminy Świątęchowa znajdują się następujące stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków:

Nr rej. zab.	Funkcja – chronologia	Miejscowość Nr AZP, nr stanowiska
1503/A z dnia 16.11.1994	Osada kultura łżycka, kultura przeworska, wczesne średniowiecze	Długie Stare AZP 64-23 18/17
1502/A z dnia 16.11.1994	Osada kultura łżycka, wczesne średniowiecze.	Długie Stare AZP 64-23 19/18
1504/A z dnia 16.11.1994	Osada wczesne średniowiecze	Golanice AZP 63-23 7/16
1507/A z dnia 17.11.1994	Obozowisko mezolit, wczesna epoka brązu	Golanice AZP 63-23 15/81
1505/A z dnia 16.11.1994	Osada kultura przeworska, wczesne średniowiecze	Golanice AZP 63-23 19/85
1509/A z dnia 18.11.1994	Osada wczesne średniowiecze	Golanice AZP 63-23 20/86
1508/A z dnia 17.11.1994	Cmentarzysko kultura przeworska	Lasocice AZP 64-23 18/23
1510/A z dnia 18.11.1994	Osada kultura łżycka	Trzebin AZP 64-23 2/7
15011/A z dnia	Osada kultura łżycka,	Trzebin AZP 64-23

Na stanowiskach wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej.

## 4.2. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z ochrony wartości kulturowych

Zagospodarowanie terenu i realizacja obiektów budowlanych na terenach znajdujących się na obszarach układu architektoniczno-przestrzennego miejscowości Krzycko Małe oraz krajobrazu kulturowego w formie stref ochrony konserwatorskiej wokół Jeziora Krzyckiego, wpisanym do rejestru zabytków województwa leszczyńskiego pod numerem rejestru 1213/A wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zagospodarowanie terenu i realizacja obiektów budowlanych na terenach znajdujących się na obszarach układu architektoniczno-przestrzennego miejscowości Golanice oraz krajobrazu kulturowego w formie stref ochrony konserwatorskiej wokół Jeziora Krzyckiego - wpisanego do rejestru zabytków województwa leszczyńskiego decyzją Nr 1214/A, PSOZ.5346/62/91 z dnia 13 lipca 1991r. wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zagospodarowanie terenu i realizacja obiektów budowlanych na terenach znajdujących się na obszarach zabytkowego zespołu budowlanego i założenia urbanistycznego miejscowości Świątęchowa wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1210A, jej realizacja wymaga szczególnej staranności i dbałości w zakresie rozwiązań projektowych i zastosowanych materiałów oraz dostosowania do historycznej zabudowy miejscowości i wymaga pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie decyzji administracyjnej.

## 5. Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych

Gmina nie posiada audytu krajobrazowego i nie ma określonych granic krajobrazów priorytetowych. W związku z powyższym w przedmiotowym temacie nie podejmuje się ustaleń.

## 6. Warunki i jakość życia mieszkańców w tym ochrona ich zdrowia

### 6.1. Warunki mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe gminy w końcu 2015 roku wynosiły 2197 mieszkań i w stosunku do 1995 roku zwiększyły się o około 33,6%. Przyrost zasobów mieszkaniowych następował głównie w budownictwie indywidualnym. W 2015 roku w gminie były 1743 budynki mieszkalne, w stosunku do 2008 roku nastąpił prawie 19% wzrost. Według danych GUS z 2007 r. - tj. ostatnich dostępnych dotyczących struktury własności zasobów mieszkaniowych, w gminie z ogółu zasobów ponad 89% należało do osób fizycznych; około 7% do zakładów pracy, prawie 2,6% to mieszkania gminne oraz niespełna 1,2 % do pozostałych podmiotów.

Obecnie na skutek zmian własnościowych, głównie zbywania mieszkań z zasobów zakładów pracy i gminnych na rzecz osób fizycznych ta struktura jest inna; np. w 2013 roku zasoby gminy obejmowały 39 mieszkań wobec 48 w 2007 i 112 w 1995 roku.

Dominującą formą zabudowy w gminie jest zabudowa jednorodzinna, w tym zagrodowa (ponad 96% zasobów). Zabudowę wielorodzinną obok Świąciechowy posiada 8 wsi. Są to budynki należące dawniej do gospodarstw rolnych: państwowych i spółdzielczych. Zabudowa ta powstała głównie w latach 70-tych i 80-tych ubiegłego wieku. Ogółem w gminie w zasobach wielorodzinnych mieszka około 14% ludności. Zasoby mieszkaniowe w gminie (dane NSP 2002) charakteryzują się stosunkowo wysokim udziałem zabudowy starej, powstałej przed 1944 r. Ponad 40% mieszkań zostało wybudowanych przed tym rokiem. W połowie wsi sołeckich udział starej zabudowy wynosił ponad 40%, a np. w Niechodzie sięgał około 72%.

Warunki mieszkaniowe gminy, mierzone średnią powierzchnią użytkową mieszkania oraz powierzchnią użytkową mieszkań przypadającą na 1 osobę, są nieco lepsze niż przeciętnie w powiecie (108,9 i 29,6 m<sup>2</sup>), natomiast dużo lepsze niż przeciętnie na terenie województwa (80,9 i 27,4 m<sup>2</sup>).

Na przestrzeni ostatnich dwudziestu lat warunki mieszkaniowe (wskaźniki powierzchniowe) w gminie uległy istotnej poprawie, podniósł się również standard wyposażenia mieszkań. W końcu 2015 r. 99% mieszkań korzystało z wodociągu; ponad 96% posiadało ustęp spłukiwany; około 93,4% posiadało łazienkę; ponad 80% posiadało centralne ogrzewanie oraz 7% korzystało z gazu sieciowego. W 2002 roku wartości te kształtowały się odpowiednio: 98,5; 88,3; 87,6; 68,3; 0%.

Przeciętna liczba izb w mieszkaniu w 2015 r. wynosiła 4,8; na jedno mieszkanie przypadało statystycznie średnio 3,55 osoby, natomiast jedna osoba miała do dyspozycji przeciętnie 30,9 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. W 1995 roku wskaźniki te kształtowały się odpowiednio: 3,9; 4,07; 19,3 m<sup>2</sup>.

Na podstawie analizy trendu wskaźnika określającego powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na 1 osobę w ostatnim dwudziestolecu oszacowano jego wielkość w latach objętych prognozą, tj. 2016-2045. Obliczono, że w 2045 roku wskaźnik ten osiągnie średnią wartość 39,5 m<sup>2</sup> na osobę.

## 6.2. Wyposażenie w usługi

O warunkach i jakości życia mieszkańców gminy decyduje, poza warunkami mieszkaniowymi, poziom wyposażenia w usługi.

Sieć placówek, ich wyposażenie, stan techniczny, rozmieszczenie w gminie oraz zasięg obsługi i dostępność w miejscowościach znajdujących się głównie w północnej części gminy jest niewystarczająca.

Zakres działania tych placówek nie pokrywa potrzeb gminy, w związku z czym niedobory w tym zakresie, tak ilościowe jak i branżowe, wymuszają ciążenia okolicznych wsi do innych ośrodków obsługi: Leszna, Wschowy.

Obsługę administracyjną gminy w zakresie wynikającym z przepisów ustawy o samorządzie gminnym zapewnia Urząd Gminy zlokalizowany w Świąciechowie.

Bezpieczeństwo mieszkańców zapewnia Posterunek Policji, podlegający Komendzie Powiatowej Policji w Lesznie.

Obowiązki przeciwpożarowe w gminie pełni jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej, a na szczęblu powiatowym Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Lesznie.

Gmina jest w całości zwodociągowana oraz w większości skanalizowana. Świąciechowa oraz wieś (w całości lub w części): Strzyżewice, Lasocice, Przybyszewo, Henrykowo, Gołanice, Krzycko Małe i Długie Stare posiadają sieć kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni komunalnej dla miasta Leszna zlokalizowanej w Henrykowie (o przepustowości max. 34,6 tys. m<sup>3</sup>/dobę, zdolnej obsłużyć 91 tys. RLM (równoważnych mieszkańców) w „aglomeracji Leszno”.

Według danych GUS w końcu 2015 r. z sieci kanalizacyjnej korzystało około 68% mieszkańców gminy. Z gazu sieciowego korzystało zaledwie 13,5% ludności gminy. Gaz wykorzystywany jest głównie do celów bytowych. Spośród odbiorców gazu w gminie około 94,3% gospodarstw domowych wykorzystywało gaz do celów grzewczych.

Istniejący układ komunikacyjny sieci dróg publicznych o utwardzonej nawierzchni zapewnia dostęp do każdej miejscowości w gminie.

## 6.2.1. Oświata i wychowanie

W gminie znajdują się trzy placówki oświatowe tworzące Zespoły Szkół, w skład których wchodzi szkoły podstawowe i gimnazja. Szkoły są dobrze wyposażone, posiadają pracownie komputerowe, a uczą w nich pedagodzy o wysokich kwalifikacjach.

Dzieci w wieku przedszkolnym korzystają z Przedszkola Samorządowego w Świąciechowie z oddziałami w Gołanicach i Długim Starem.

Organizację placówek oświaty przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Nazwa placówki	Miejscowość i obszar obsługi	Ilość oddziałów szkolnych	Ilość oddziałów przedszkolnych	Ilość uczniów ogółem	Sala gimnastyczna	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Zespół Szkół	Świąciechowa - Świąciechowa - Piotrowice - Trzebiny - Niechod - Gołanice		-		jest	istniejące boisko, Orlik
	Szkoła Podstawowa, Gimnazjum		12 6	-	230 107	-	
2.	Zespół Szkół	Długie Stare: - Długie Stare - Długie Nowe		-		brak	konieczna budowa sali gimnastycznej
	Szkoła Podstawowa.		6		89		

-Gimnazjum		3		38	
3. Zespół Szkół	Lasocice: - Lasocice - Ogrody - Przybyszewo	5		76	konieczna budowa sali gimnastycznej – istniejące boisko „Oliki”
Szkoła Podstawowa -Gimnazjum		3		41	
4.	- Strzyżewice - Henrykowo - Książęcy Las - Krzycko Małe				Siedziby szkół Leszno
5.					Zespół Szkół Krzycko Wielkie
6. Przedszkole Samorządowe	- Świątce - 4 - Lasocice - 2 - Niechód - 1 - Dugie Stare - 2 - Golanice - 1	-	10	211	

Źródło: dane Urzędu Gminy Świątce stan na 30.09.2016 r.

### 6.2.2. Ochrona zdrowia i opieka społeczna

W zakresie opieki zdrowotnej większą część gminy obsługiwana jest przez Niepubliczny Ośrodek Zdrowia w Świątce.

Mieszkańcy mogą korzystać z porad lekarzy:

- internisty - specjaliści medycyny rodzinnej i medycyny pracy,
- pediatry,
- stomatologa.

W budynku Ośrodka Zdrowia znajduje się apteka „Amika”, druga apteka mieści się w Świątce, ul. Rynek 14.

Część mieszkańców gminy obsługiwana jest przez ośrodki zdrowia położone w gminach sąsiednich: Golanice i Krzycko Małe obsługuje Niepubliczny Ośrodek Zdrowia w Krzycku Wielkim Gm. Włoszakowice a Henrykowo i przysiółek Książęcy Las – przychodnię w Lesznie.

Na terenie gminy nie mają siedziby specjalistyczne instytucje opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, świadczące usługi dla osób z terenu województwa wielkopolskiego. Najbliższy szpital znajduje się w Lesznie.

### 6.2.3. Kultura

Działalnością kulturalną w gminie zajmuje się Samorządowy Ośrodek Kultury w Świątce. W ramach ośrodka działa biblioteka. Ośrodek organizuje wystawy, imprezy plenerowe. Przy ośrodku działają sekcje: plastyczna, Zespół Pieśni i Tańca „Marynia”, zespół śpiewaczy „Wioła”, zespół śpiewaczy „Razem Razniej”, zespół śpiewaczy „Cecylia”, Zespół Śpiewaczy „Karolinki”, ognisko muzyczne, Klub Żołnierzy Rezerwy LOK. W zabytkowym Wiatracu prowadzi działalność Izba Regionalna. Samorządowy Ośrodek Kultury w Świątce wydaje miesięcznik – „Kurier Świątecki”.

We wszystkich miejscowościach, znajdują się sale wiejskie. W pałacu w Trzebinach znajduje się unikalna placówka naukowa – Wielkopolski Ośrodek Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego.

### 6.2.4. Sport i turystyka

Na terenie gminy działają cztery Kluby Sportowe: „Kormoran” w Świątce, „Iskra” w Dugim Starem, „Jantar” w Strzyżewicach, „Błękitni” Niechód. W trzech klubach sportowych - „Kormoran”, „Jantar” i „Iskra” główną dyscypliną sportu jest piłka nożna, w klubie „Błękitni” - tenis stołowy. Przy Zespole Szkół działają uczniowskie kluby sportowe.

### 6.3. Działalność gospodarcza

W końcu 2015 r. w systemie REGON (dane BDL GUS) w gminie Świątce zarejestrowanych było 825 jednostek prowadzących działalność gospodarczą. Około 41% podmiotów gospodarczych zlokalizowanych była w miejscowości gminnej.

Aktywność gospodarcza mieszkańców wyrażona liczbą podmiotów na tysiąc mieszkańców wyniosła 106, a w grupie zakładów osób fizycznych wyniosła 81 podmiotów. Dla porównania wskaźniki te dla powiatu leszczyńskiego i województwa wielkopolskiego wynosiły odpowiednio: 104 i 118 podmiotów na tysiąc mieszkańców, a w grupie zakładów osób fizycznych, odpowiednio: 84 i 86 podmiotów. Spośród miejscowości w gminie najwięcej podmiotów przypadających na tysiąc mieszkańców znajdowało się w Strzyżewicach, gdzie wskaźnik ten wynosił 211 podmiotów. Najwięcej podmiotów w gminie wg danych z 2015 r. prowadziło działalność związaną z: handlem detalicznym i hurtowym (27,4%), budownictwem (18,4%) oraz przetwórstwem przemysłowym (11,1%).

Spośród wszystkich podmiotów zarejestrowanych w gminie blisko 97% należy do sektora prywatnego, natomiast w tym sektorze dominującą rolę odgrywają zakłady osób fizycznych (78,8% sektora prywatnego), zakłady zatrudniające do 9 pracowników - przeważnie jednoosobowe. Sektor publiczny (około 3% podmiotów) reprezentowany jest przede wszystkim przez jednostki sfery budżetowej (administracja publiczna, szkolnictwo i bezpieczeństwo publiczne).

### 6.4. Rynek pracy

Gmina Świątce według struktury pracujących w gospodarce należy do przemysłowo-usługowo - rolniczych (dane archiwalne wg podziału PKD 2004). W 2015 r. w gospodarce gminy pracowało około 1,4 tys. osób co stanowiło 27,7% ludności w wieku produkcyjnym. Pełna analiza wielkości zatrudnienia i jego struktury nie jest do końca możliwa w przekroju gminnym. Statystyka publiczna dla tego przekroju nie publikuje informacji obejmujących podmioty gospodarcze o liczbie pracujących do 9 osób oraz liczbie osób pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie, w związku z czym liczba pracujących w gospodarce gminy jest zaniżona o co najmniej 60%. Według ostatniego spisu rolnego (2010) w gminie funkcjonowało 367 indywidualnych gospodarstw rolnych w tym 323 prowadziło działalność rolniczą. Grupa podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób stanowi w zdecydowanej większości zakłady osób fizycznych. Większość firm produkcyjnych w gminie zaliczana jest do sektora małych przedsiębiorstw, tylko kilka do średnich. Zatrudnienie w podmiotach należących do osób fizycznych prowadzących

działalność gospodarczą mieści się najczęściej w przedziale od 1 do 9 osób. Z ogółu zarejestrowanych podmiotów ponad 94% znajdowało się w tej klasie wielkości zatrudnienia.

Istotnym zjawiskiem na rynku pracy są dojazdy do pracy, tzw. migracje wahadłowe. Na podstawie dostępnych informacji statystycznych pochodzących z 2011 roku wyjeżdżający codziennie do pracy stanowili grupę ponad 1,1 tys. osób. Spośród ogółu wyjeżdżających do pracy tylko około 3,4% wyjeżdżało poza teren woj. wielkopolskiego. Saldo migracji wahadłowych dla gminy było ujemne i wynosiło -536 osób. Głównymi kierunkami wyjazdów do pracy z gminy Święciechowa były: miasto Leszno oraz gminy powiatu leszczyńskiego.

Do Leszna dojeżdżało około 70% wszystkich wyjeżdżających do pracy.

Gmina Święciechowa znajduje się pod bardzo silnym oddziaływaniem tego ośrodka z racji jego położenia i znaczącego potencjału gospodarczego i społecznego. Dostępność czasowa z racji niewielkich odległości fizycznych jest bardzo dobra, ośrodek gminny jak i pozostałe miejscowości znajdują się w zasięgu izochrony czasowej do 0,5 godziny.

Grupa osób wyjeżdżających do pracy stanowiła około 22,6% ludności w wieku produkcyjnym gminy. Czynniki ten więc ma dość istotny wpływ na lokalnym rynku pracy, przyczynia się bowiem do łagodzenia bezrobocia.

## 7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Bezpieczeństwo mieszkańców na terenie gminy zapewnia Zespół Dzielnicowych w Święciechowie podlegający Komendzie Miejskiej Policji w Lesznie. Ochronę przeciwpożarową zapewnia Ochotnicza Straż Pożarna w Święciechowie.

Na terenie gminy Święciechowa nie występują zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## 8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy uwzględniające w szczególności:

### 8.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Gmina Święciechowa według struktury pracujących w gospodarce należy do przemysłowo – usługowo - rolniczych (dane archiwalne wg podziału PKD 2004). W 2015 r. w gospodarce gminy pracowało około 1,4 tys. osób co stanowiło 27,7% ludności w wieku produkcyjnym.

Pełna analiza wielkości zatrudnienia i jego struktury nie jest do końca możliwa w przekroju gminnym. Statystyka publiczna dla tego przekroju nie publikuje informacji obejmujących podmioty gospodarcze o liczbie pracujących do 9 osób oraz liczbie osób pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie, w związku z czym liczba pracujących w gospodarce gminy jest zaniżona o co najmniej 60%. Według ostatniego spisu rolnego (2010) w gminie funkcjonowało 367 indywidualnych gospodarstw rolnych w tym 323 prowadziło działalność rolniczą. Grupa podmiotów

gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób stanowi w zdecydowanej większości zakłady osób fizycznych.

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

Spośród ogółu wyjeżdżających do pracy tylko około 3,4% wyjeżdżało poza teren woj.

wielkopolskiego. Saldo migracji wahadłowych dla gminy było ujemne i wynosiło -536 osób.

Głównymi kierunkami wyjazdów do pracy z gminy Święciechowa były: miasto Leszno oraz gminy powiatu leszczyńskiego. Do Leszna dojeżdżało około 70% wszystkich wyjeżdżających do pracy.

Gmina Święciechowa znajduje się pod bardzo silnym oddziaływaniem tego ośrodka z racji jego położenia i znaczącego potencjału gospodarczego i społecznego. Dostępność czasowa z racji niewielkich odległości fizycznych jest bardzo dobra, ośrodek gminny jak i pozostałe miejscowości znajdują się w zasięgu izochrony czasowej do 0,5 godziny.

Grupa osób wyjeżdżających do pracy stanowiła około 22,6% ludności w wieku produkcyjnym gminy. Czynniki ten więc ma dość istotny wpływ na lokalnym rynku pracy, przyczynia się bowiem do łagodzenia bezrobocia.

Większość firm produkcyjnych w gminie zaliczana jest do sektora małych przedsiębiorstw, tylko kilka do średnich. Zatrudnienie w podmiotach należących do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą mieści się najczęściej w przedziale od 1 do 9 osób. Z ogółu zarejestrowanych podmiotów ponad 94% znajdowało się w tej klasie wielkości zatrudnienia.

W końcu 2015 r. w systemie REGON (dane BDL GUS) w gminie Święciechowa zarejestrowanych było 825 jednostek prowadzących działalność gospodarczą. Około 41% podmiotów gospodarczych zlokalizowanych była w miejscowości gminnej.

Aktywność gospodarcza mieszkańców wyrażona liczbą podmiotów na tysiąc mieszkańców wynosiła 106, a w grupie zakładów osób fizycznych wynosiła 81 podmiotów – tab. 4.1. Dla porównania wskaźniki te dla powiatu leszczyńskiego i województwa wielkopolskiego wynosiły odpowiednio: 104 i 118 podmiotów na tysiąc mieszkańców, a w grupie zakładów osób fizycznych odpowiednio: 84 i 86 podmiotów. Spośród miejscowości w gminie najwięcej podmiotów przypadających na tysiąc mieszkańców znajdowało się w Strzyżewicach, gdzie wskaźnik ten wynosił 211 podmiotów (tab. 4.2.). Najwięcej podmiotów wg danych z 2015 r. prowadziło działalność związaną z: handlem detalicznym i hurtowym (27,4%), budownictwem (18,4%) oraz przetwórstwem przemysłowym (11,1%).

Działalność produkcyjną (przetwórstwo przemysłowe) prowadziło 91 podmiotów. Przemysł reprezentowany jest przede wszystkim przez branżę rolno-spożywczą. Najważniejsze dla gminy zakłady skupione są głównie w Święciechowie. Do znaczących podmiotów zaliczają się: Zakład Mięso-Wędliniarski „Kaminiaż” w Święciechowie, Ubojnia Zwierząt Sialeyccy w Święciechowie, Spółdzielnia „Agra” w Święciechowie, Zakłady Chemiczne P. Paprocki w Święciechowie,



Przedsiębiorstwo Rolne Sp. z o.o. w Długich Starych, Zakład Stolarski M. i K. Bartkowiak w Przybyziewie, „Woźniak” Sp. z o.o. Fery Drobiu w Lasocicach.

Tab. 4.1. Wskaźniki aktywności gospodarczej mieszkańców gminy w latach 2002-2015

Wyszczególnienie	1995	2000	2005	2010	2015
liczba podmiotów ogółem na 1000 mieszkańców	65	72	83	99	106
liczba podmiotów sektora prywatnego na 1000 mieszkańców	64	70	80	97	103
liczba zakładów osób fizycznych na 1000 mieszkańców	60	59	66	79	81

Tab. 4.2. Struktura podmiotów gospodarki narodowej w 2015 r.

Jednostka teryt.	podmioty gospodarki narodowej		struktura wg sekcji PKD 2007*		pozostałe
	liczba	na 1000 młk.	rolnictwo	przemysł	
Długie Nowe	20	76	30,0	30,0	40,0
Długie Stare	78	85	2,6	33,3	64,1
Golanice	52	106	9,6	40,4	50,0
Henrykowo	22	93	4,6	22,7	72,7
Krzyżko Małe	42	106	4,8	19,0	76,2
Lasocice	74	88	8,1	28,4	63,5
Niechód	19	44	0,0	36,8	63,2
Piotrowice	20	112	15,0	45,0	40,0
Przybyziewo	60	109	1,7	43,3	55,0
Strzyżewice	85	211	4,7	18,8	76,5
Święciechowa	337	117	4,4	29,4	66,2
Trebinny	16	82	6,2	25,0	68,8
<b>gmina ogółem</b>	<b>825</b>	<b>106</b>	<b>5,6</b>	<b>30,1</b>	<b>64,3</b>

\* - rolnictwo i leśnictwo; przemysł i budownictwo; pozostała działalność (głównie usługi)

Spośród wszystkich podmiotów zarejestrowanych w gminie blisko 97% należy do sektora prywatnego, natomiast w tym sektorze dominującą rolę odgrywają zakłady osób fizycznych (78,8% sektora prywatnego), zakłady zatrudniające do 9 pracowników - przeważnie jednoosobowe.

Sektor publiczny (około 3% podmiotów) reprezentowany jest przede wszystkim przez jednostki sfery budżetowej (administracja publiczna, szkolnictwo i bezpieczeństwo publiczne).

Według danych z UG Święciechowa za 2015 r. podatki od nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej pobierane były od około 88,3 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków, z tego ponad 63,3% tej powierzchni przypadła na osoby prawne.

Według geodezyjnego wykazu gruntów (tab. 1.1.) użytki rolne w gminie stanowiły ponad 60% jej ogólnej powierzchni; lasy, grunty leśne i zadrzewione 34,1%, a ponad 5,7% pozostałe grunty i nieużytki - w tym tereny zurbanizowane około 4,8% ogólnej powierzchni.

Spośród gruntów zabudowanych i zurbanizowanych ponad 65,2% stanowiły tereny komunikacyjne. W ostatnich kilku latach struktura użytkowania nie uległa zasadniczym zmianom. Obserwuje się powolny spadek udziału gruntów rolnych na rzecz gruntów zurbanizowanych - jego roczne tempo było jednak niewielkie, rzędu 0,2%.

Tab. 1.1

Lp.	Rodzaj użytku	Razem	
		ha	%
1.	Użytki rolne	8120	60,17
1.1.	grunty orne	6410	78,94

1.2.	sady	86	1,06
1.3.	łąki trwałe	1267	15,60
1.4.	pastwiska trwałe	102	1,26
1.5.	grunty rolne zabudowane	134	1,65
1.6.	grunty pod stawami	5	0,06
1.7.	rowy	116	1,43
2.	Grunty leśne oraz zadrzewione	4603	34,11
2.1.	lasy	4569	33,96
2.2.	grunty zadrzewione i zakrzewione	34	0,24
3.	Grunty zabudowane i zurbanizowane	641	4,75
3.1.	tereny mieszkaniowe	119	0,90
3.2.	tereny przemysłowe	56	0,42
3.3.	inne tereny zabudowane	19	0,14
3.4.	zurbanizowane tereny niezabudowane	7	0,01
3.5.	tereny rekreacyjne i wypoczynkowe	19	0,14
3.6.	tereny komunikacyjne	418	3,14
3.6.1.	drogi	316	2,39
3.6.2.	tereny kolejowe	37	0,28
3.6.3.	inne tereny komunikacyjne	65	0,49
3.7.	użytki kopalne	3	0,02
4.	Grunty pod wodami	74	0,56
4.1.	powierzchniowymi płynącymi	67	0,50
4.2.	powierzchniowymi stojącymi	7	0,05
5.	Użytki ekologiczne	0	0,00
6.	Nieużytki	40	0,30
7.	Tereny różne	16	0,12
	<b>Powierzchnia ogólna gruntów</b>	<b>13494</b>	<b>100,00</b>

Z zestawienia sporządzonego według danych z BDOT10k (tab. 1.2.) wynika, że ponad 81% powierzchni terenów zabudowanych stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej.

Tab. 1.2. Struktura zabudowy

Rodzaj zabudowy	%
Mieszkaniowa - jednorodzinna	76,64
Mieszkaniowa - wielorodzinna	4,91
Handlowa	0,96
Inna, w tym usługowa	11,74
Przemysłowa i składowo-magazynowa	5,76

**8.2. Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.**

#### 8.2.1. Sytuacja demograficzna

Liczba ludności gminy w ciągu ostatnich dwudziestu lat (1995-2015) podlegała niewielkim wahaniom z lekką tendencją rosnącą. Średni roczny przyrost liczby mieszkańców wynosił około

2%, a w całym analizowanym okresie liczba ludności gminy wzrosła ponad 16%. Sytuację demograficzną gminy w ww. latach przedstawiono w tabeli 2.1.

Na przestrzeni tego okresu zmieniły się relacje pomiędzy liczbą kobiet a liczbą mężczyzn; doszło do zrównoważenia obydwu populacji. Wskaźnik feminizacji (liczba kobiet przypadająca na 100 mężczyzn) w odniesieniu do całej gminy wynosił w 2015 r. 100.

W analizowanych latach następował, podobnie jak w całym województwie powolny spadek liczby zawieranych małżeństw. Łącznie ze zmniejszeniem się wskaźnika dzietności kobiet wywarło to wpływ na spadek liczby urodzeń żywych. Zjawisko to w skali województwa jak i gminy z równym natężeniem obserwowano w miastach jak i na obszarach wsi. Przy wyrównanym poziomie liczby zgonów na 1000 ludności wynoszącym średnio około 8,2‰ również systematycznie malał przyrost naturalny, od 3,1 w 1995 r. do 1,2‰ w 2015 r.

Tab. 2.1. Sytuacja demograficzna gminy w latach 1995-2015

Wyszczególnienie	1995	2000	2005	2010	2015
liczba ludności	6888	6815	7081	7455	7789
wskaźnik feminizacji	102	104	103	101	100
struktura wieku ludności:					
przedprodukcyjny	31,4	28,8	23,9	21,9	20,9
produkcyjny	56,4	58,9	64,3	65,2	64,1
poprodukcyjny	12,2	12,2	11,8	13,0	15,0
wskaźnik obciążenia demograficznego/**	77	70	56	53	56
liczba urodzeń na 1000 mieszkańców	11,8	12,0	9,6	10,9	10,0
liczba zgonów na 1000 mieszkańców	8,7	9,1	6,7	7,5	8,9
przyrost naturalny na 1000 mieszkańców	3,1	2,9	3,0	3,4	1,2
saldo migracji:	0	34	1	37	30
na 1000 mieszkańców	0,0	5,0	0,1	5,0	3,9

/\* - liczba kobiet na 100 mężczyzn

/\*\* - liczba osób w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym

Mimo tych tendencji spadkowych obserwujemy jeszcze tzw. rozszerzoną reprodukcję ludności. Obliczone w tym celu wskaźniki dynamiki demograficznej dla gminy kształtują się powyżej jedności co świadczy jeszcze nie tylko o kompensowaniu liczby zgonów liczbą urodzeń ale o pewnej nadwyżce liczby urodzeń. Wskaźnik ten dla gminy jest wyższy od średniego w województwie, który w roku 1995 z poziomu 1,36 spadł do 1,13 w 2015 r. gdy w tym samym czasie w województwie wynosił odpowiednio 1,17 i 1,11.

Tendencje te przy malejącym saldzie migracji będą prowadzić do systematycznego obniżania się tempa przyrostu ludności gminy.

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

Na przestrzeni analizowanego okresu struktura ta zmieniła się na korzyść grupy ludności w wieku produkcyjnym (z 56,4 do 64,1%), głównie na skutek znaczącego spadku grupy ludności w wieku przedprodukcyjnym (z 31,4 do 20,9%). Systematycznie wzrastał udział grupy ludności w wieku poprodukcyjnym (z 12,2 do 15,0%). Charakterystycznym dla gminy staje się proces starzenia ludności.

Wskaźniki obciążenia demograficznego, tj. liczba ludności w wieku nieprodukcyjnym w stosunku do liczby ludności w wieku produkcyjnym ulegały poprawie aż do 2011 roku, następnie ich wartości do chwili obecnej zaczęły wzrastać, co oznacza coraz większe obciążenie grupy ludności w wieku produkcyjnym (z 77,4 do 52,9 w roku 2011 i 56 w 2015 roku).

gospodarstw domowych oraz średnią liczbę osób w gospodarstwie domowym (tab. 2.7., 2.8., i 2.9.).

Tab. 2.7. Prognoza demograficzna gminy na lata 2016-2045 – liczba ludności w miejscowościach

Miejscowość	2016	2020	2025	2030	2035	2040	2045
Długie Nowe	264	268	273	278	283	289	294
Długie Stare	923	937	956	974	991	1011	1028
Golanice	492	499	510	519	528	539	548
Henrykowo	234	238	243	247	252	257	261
Krzycko Małe	398	404	413	420	428	436	444
Lasocice	850	863	881	897	913	931	947
Niechlód	431	438	447	455	463	472	480
Piotrowice	181	184	188	191	195	198	202
Przybyszewo	551	560	571	582	592	604	614
Strzyżewice	402	408	417	424	432	440	448
Święciechowa	2885	2929	2990	3044	3099	3160	3214
Trzebiny	196	199	203	207	210	215	218
<b>Gmina ogółem</b>	<b>7808</b>	<b>7927</b>	<b>8091</b>	<b>8239</b>	<b>8386</b>	<b>8551</b>	<b>8698</b>

Tab. 2.8. Prognoza demograficzna gminy na lata 2016-2045 – liczba gospodarstw domowych

Miejscowość	2016	2020	2025	2030	2035	2040	2045
Długie Nowe	66	67	69	70	72	74	75
Długie Stare	259	264	270	276	283	289	296
Golanice	133	135	139	142	145	148	152
Henrykowo	60	62	63	64	66	67	69
Krzycko Małe	114	116	119	122	125	128	130
Lasocice	231	235	241	246	252	258	263
Niechlód	114	116	119	122	124	127	130
Piotrowice	48	48	50	51	52	53	54
Przybyszewo	144	147	151	154	157	161	165
Strzyżewice	120	123	126	129	132	135	138
Święciechowa	812	827	848	867	886	907	927
Trzebiny	54	55	56	58	59	60	62
<b>Gmina ogółem</b>	<b>2156</b>	<b>2196</b>	<b>2251</b>	<b>2301</b>	<b>2352</b>	<b>2409</b>	<b>2461</b>

Tak jak w całym województwie przewiduje się stały spadek liczby osób stanowiących gospodarstwa domowe. Statystyczne gospodarstwo domowe w końcowym roku prognozy mogą stanowić 3,54 osoby.

Tab. 2.9. Prognoza demograficzna gminy na lata 2016-2045 – liczba osób w gospodarstwach domowych

Miejscowość	2016	2020	2025	2030	2035	2040	2045
Długie Nowe	4,00	3,98	3,97	3,95	3,94	3,92	3,91
Długie Stare	3,57	3,55	3,54	3,52	3,51	3,49	3,48
Golanice	3,70	3,69	3,67	3,66	3,64	3,63	3,61
Henrykowo	3,67	3,66	3,65	3,63	3,62	3,60	3,79
Krzycko Małe	3,49	3,48	3,46	3,45	3,43	3,42	3,40
Lasocice	3,68	3,67	3,66	3,64	3,63	3,61	3,60
Niechlód	3,78	3,76	3,75	3,73	3,72	3,70	3,69
Piotrowice	3,81	3,80	3,78	3,77	3,75	3,74	3,72

Obok naturalnych czynników demograficznych wpływ na sytuację gminy w tym zakresie miał ruch wędrowny ludności, szczególnie w relacjach wewnętrznych: miasto – wieś. Migracje zagraniczne nie miały praktycznie większego znaczenia. W analizowanym okresie średni roczny przyrost ludności wynosił około 30 osób – odnotowano wyraźną przewagę migracji z kierunku miasto – wieś (średnio rocznie 33 do -3).

Podsumowując - w przebiegu analizowanego okresu procesy demograficzne w gminie

charakteryzowały się przede wszystkim:

- malejącym wskaźnikiem przyrostu naturalnego,
- dodatnim saldem migracji, zwłaszcza z kierunku miasto-wieś,
- wzrostem grupy ludności w wieku poprodukcyjnym.

## 8.2.2. Prognoza demograficzna

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

- ruch naturalny i wędrowny ludności,
- stan ludności według płci,
- stan ludności według funkcjonalnych grup wieku,
- stan ludności dla grupy „wieku szkolnego”,

Dla przekroju szczegółowego, tj. uwzględniającego poszczególne miejscowości statystyczne w gminie określono:

- przewidywaną liczbę mieszkańców,
- przewidywaną liczbę osób w gospodarstwie domowym,
- przewidywaną liczbę gospodarstw domowych.

Prognozę demograficzną dla gminy oparto na tendencjach wynikających z prognozy demograficznej GUS dla ludności wiejskiej powiatu leszczyńskiego skorygowanej o rzeczywiste dane statystyczne znane chociażby dla lat 2014-2015 oraz dane historyczne i wynikające z nich zależności. Nie można było też nie uwzględnić możliwych skutków nowej polityki prorodzinnej państwa, które w okresie konstruowania prognozy GUS nie były znane.

Według danych Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2002 w gminie Święciechowa było 1845 gospodarstw domowych. Przeciętne gospodarstwo domowe stanowiły statystycznie 3,7 osoby. Głównym źródłem utrzymania pozostawała praca poza rolnictwem oraz źródła niezarobkowe. Na podstawie danych historycznych oraz prognozy demograficznej dla całej gminy oszacowano przyszły potencjał ludnościowy poszczególnych miejscowości wiejskich, liczbę

Przybyszewo	3,62	3,81	3,79	3,78	3,76	3,75	3,73
Strzyżewice	3,34	3,33	3,31	3,30	3,28	3,27	3,25
Święciechowa	3,55	3,54	3,53	3,51	3,50	3,48	3,47
Trzebiny	3,63	3,62	3,61	3,59	3,58	3,56	3,55
Gmina ogółem	3,62	3,61	3,60	3,58	3,57	3,55	3,54

Mimo osłabienia tempa przyrostu liczby ludności wzrosła liczba gospodarstw domowych. Zakłada się, że każde gospodarstwo domowe będzie zajmować samodzielne mieszkanie.

### 8.2.3. Mieszkalnictwo

Zasoby mieszkaniowe gminy w końcu 2015 roku wynosiły 2197 mieszkań i w stosunku do 1995 roku zwiększyły się o około 33,6% (tab. 3.1.). Przyrost zasobów mieszkaniowych następował głównie w budownictwie indywidualnym.

W 2015 roku w gminie były 1743 budynki mieszkalne, w stosunku do 2008 roku nastąpił prawie 19% wzrost. Według danych GUS z 2007 r. - tj. ostatnich dostępnych dotyczących struktury własności zasobów mieszkaniowych, w gminie z ogółu zasobów ponad 89% należało do osób fizycznych; około 7% do zakładów pracy, prawie 2,6% to mieszkania gminne oraz niespełna 1,2 % do pozostałych podmiotów.

Obecnie na skutek zmian własnościowych, głównie zbywania mieszkań z zasobów zakładów pracy i gminnych na rzecz osób fizycznych ta struktura jest inna; np. w 2013 roku zasoby gminy obejmowały 39 mieszkań wobec 48 w 2007 i 112 w 1995 roku.

Warunki mieszkaniowe gminy, mierzone średnią powierzchnią użytkową mieszkania oraz powierzchnią użytkową mieszkań przypadającą na 1 osobę, są nieco lepsze niż przeciętnie w powiecie (108,9 i 29,6 m<sup>2</sup>), natomiast dużo lepsze niż przeciętnie na terenie województwa (80,9 i 27,4 m<sup>2</sup>).

Na przestrzeni ostatnich dwudziestu lat warunki mieszkaniowe (wskaźniki powierzchniowe) w gminie uległy istotnej poprawie, podniósł się również standard wyposażenia mieszkań. Przeciętna liczba izb w mieszkaniu w 2015 r. wynosiła 4,8; na jedno mieszkanie przypadło statystycznie średnio 3,55 osoby, natomiast jedna osoba miała do dyspozycji przeciętnie 30,9 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. W 1995 roku wskaźniki te kształtowały się odpowiednio: 3,9; 4,07; 19,3 m<sup>2</sup>. Zasoby mieszkaniowe w gminie (dane NSP 2002) charakteryzują się stosunkowo wysokim udziałem zabudowy starej, powstałej przed 1944 r. (tab. 3.2.).

Na terenie gminy ponad 40% mieszkań zostało wybudowanych przed tym rokiem. W połowie wsi sołeckich udział starej zabudowy wynosił ponad 40%, a np. w Niechodzie sięgał około 72%.

Tab. 3.1. Standardy powierzchniowe mieszkań w latach 1995-2015

Wskaźnik	1995	2000	2005	2010	2015
liczba mieszkań	jedn.	1645	1634	1985	2197
liczba izb	szk.	6494	6632	8152	9302
powierzchnia użytkowa mieszkań	szk.	128779	132261	179877	209540
	m2				240544

powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę	m2	19,3	19,4	25,5	28,1	30,9
średnia powierzchnia użytkowa mieszkania	m2	78,3	79,3	98,1	105,6	109,5
średnia powierzchnia użytkowa izby	m2	19,8	19,9	22,1	22,5	23,0
liczba mieszkań na 1000 osób	szk.	246	245	260	266	282
liczba osób na mieszkanie	osoba	4,07	4,09	3,85	3,76	3,55
liczba osób na izbę	osoba	1,03	1,03	0,87	0,80	0,75
liczba izb na mieszkanie	szk.	3,9	4,0	4,4	4,7	4,8

Dominującą formą zabudowy w gminie jest zabudowa jednorodzinna, w tym zagrodowa (ponad 96% zasobów).

Zabudowę wielorodzinną obok Święciechowy posiada 8 wsi. Są to budynki należące dawniej do gospodarstw rolnych; państwowych i spółdzielczych. Zabudowa ta powstała głównie w latach 70-tych i 80-tych ubiegłego wieku. Ogółem w gminie w zasobach wielorodzinnych mieszka około 14% ludności (szacunek).

Tab. 3.2. Struktura wieku mieszkań według NSP 2002

Jednostka teryt.	Mieszkania wybudowane w latach						
	przed 1918	1918-1944	1945-1970	1971-1978	1979-1988	1989-2002	
Długie Nowe	30,8	32,7	11,5	1,9	23,1	0,0	
Długie Stare	22,0	9,6	21,1	19,3	18,8	9,2	
Golanice	21,7	15,2	27,2	10,9	16,3	8,7	
Henrykowo	8,3	10,4	27,1	16,7	37,5	0,0	
Krzycko Małe	21,6	9,8	23,5	13,7	18,6	12,7	
Lasocice	28,1	17,3	18,9	16,8	10,3	8,6	
Niechód	30,6	18,4	23,5	6,1	16,3	5,1	
Piotrowice	46,2	25,6	5,1	5,1	7,7	10,3	
Przybyszewo	18,0	17,1	32,4	3,6	9,0	19,8	
Strzyżewice	34,8	11,2	11,2	10,1	14,6	18,0	
Święciechowa	28,2	10,5	10,3	12,5	24,4	14,1	
Trzebiny	59,5	7,1	0,0	4,8	26,2	2,4	
Gmina ogółem	27,2	13,2	16,7	12,2	19,4	11,4	

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

Udział starej zabudowy mieszkaniowej w gminie spadł do około 32%.

Analiza ruchu budowlanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2005-2015 pozwala stwierdzić, że ponad 72% ogółu wydanych pozwoleń na terenie gminy dotyczyło budynków mieszkalnych, a jeśli chodzi o miejscowość Święciechowa to budynki mieszkalne obejmowały ponad 75% decyzji (tab. 3.3.).

Ruch budowlany w miejscowości gminnej obejmował około 40% wszystkich wydanych pozwoleń. Średniorocznie w gminie wydawanych było około 38 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych. Stan ten przekładał się bezpośrednio na efekty budownictwa mieszkaniowego w poszczególnych latach. W tym samym okresie średnioroczny przyrost nowych mieszkań oddanych do użytku na terenie gminy wyniósł 28 mieszkań.

Z roku na rok poprawiał się także standard budowanych mieszkań. Dotyczy to wyposażenia w instalacje (tylko nieznaczny odsetek mieszkań pozbawiony jest kompletu instalacji) oraz zwiększenia powierzchni użytkowej. Na przetrzeni lat 2005-2015 przeciętna powierzchnia użytkowa budowanych mieszkań w gminie wyniosła około 159 m<sup>2</sup>.

Tab. 3.3. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2005 – 2015

Miejscowość	Rodzaje budynków				Ogółem
	mieszkalne	gospodarczo- garażowe	usługowe	przemysłowe magazynowe	pozostałe
Długie Nowe	12	4			16
Długie Stare	22	7		1	31
Golanice	21	8		1	31
Henrykowo	48	6			55
Krzyżko Małe	3	1		1	4
Lasocice	39	8		14	62
Niechlód	8	4			12
Piotrowice	8	1			9
Przybyszewo	28	18	5	5	57
Strzyżewice	57	7	2	5	71
Święciechowa	171	35	5	15	227
Trzebiny	1	1			2
Gmina razem	418	100	12	42	577

### 8.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Kondycja finansów gminy decyduje o jej możliwości inwestowania w sfery związane z podnoszeniem jakości życia mieszkańców. W strukturze wydatków gminy istotną jest wielkość wydatków majątkowych, w tym przede wszystkim inwestycyjnych. Ustawa o dochodach jednostek samorządu terytorialnego z dnia 13 listopada 2003 r. (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 198) określa źródła dochodów gminy, którymi m.in. są: wpływy z podatków i opłat lokalnych, udział w podatkach dochodów państwa (39,34% podatku dochodowego od osób fizycznych zamieszkałych na terenie gminy, 6,71% podatku dochodowego od osób prawnych), dochody z majątku gminy, subwencje z budżetu państwa (ogólna, w tym oświatowa), dotacje z budżetów innych i/ś oraz inne dochody należne gminie na podstawie odrębnych przepisów. O kondycji finansów gminy decydują przede wszystkim dochody własne. Dochody budżetowe ogółem (2015 r.) w przeliczeniu na 1 mieszkańca wynosiły 3048,4 zł i były niższe od średniej (3187 zł) dla gmin w powiecie oraz niższe (3306,9 zł) od średniej dla gmin w województwie (gminy bez miast na prawach powiatu).

Dochody własne wyniosły: dla gminy 1872,6 zł, zaś średnio w powiecie i w województwie: 1612,4 i 1759,8 zł.

Wydatki ogółem w grupie gmin bez miast na prawach powiatu *per capita* kształtowały się odpowiednio: 2716 oraz 2992 i 3199,2 zł.

Dochody budżetowe gminy ogółem w przeliczeniu na mieszkańca wzrosły w przeciągu ostatnich dziesięciu lat blisko 1,6 razy, a dochody własne w tym okresie prawie 1,9 razy. Podobny wzrost odnotowano po stronie wydatków ogółem, natomiast wydatki w przeliczeniu na 1 mieszkańca wzrosły ponad 1,4 razy.

W 2015 roku wykonanie budżetu gminy po stronie dochodów zamknęło się kwotą około 23,6 mln zł z czego dochody własne gminy stanowiły 61,4%. Subwencja ogólna stanowiła około 24,7% a dotacje celowe oraz pozostałe dochody stanowiły około 14% dochodów gminy.

Wśród dochodów własnych udział w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa wynosił 31,3%; dochody z podatków i opłat lokalnych wynosiły 49,6%, a pozostałe dochody w tym dochody z majątku wyniosły blisko 20%. Struktura dochodów własnych gminy w ostatnich latach kształtowała się na podobnym poziomie.

Zakres wydatków gminy związany jest bezpośrednio z realizacją zadań określonych w art. 6 i 7 ustawy o samorządzie gminnym, do których należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów oraz zadania własne zaspokajające zbiorowe potrzeby gminy jako wspólnoty.

Wydatki gminy w 2015 roku wyniosły około 21,03 mln zł, z czego 14,6% stanowiły wydatki

majątkowe (w całości wydatki inwestycyjne). W ostatnich latach w budżecie gminy obserwuje się spadek udziału wydatków inwestycyjnych, np. w stosunku do lat 2009-2012 r. - około 10 pkt. procentowych.

Wśród wydatków inwestycyjnych w latach 2006-2015 dominowały wydatki na rolnictwo (sanitacja wsi) – średnio rocznie na poziomie około 48%, na transport (drogi i ulice) – średnio ca 19% oraz na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska – średnio ponad 5%.

W strukturze wydatków budżetowych ogółem w 2015 r. zdecydowanie dominowały wydatki na sferę społeczną (ponad 55,8%), przede wszystkim na: oświatę i wychowanie (40,9%), pomoc społeczną (13,5%). Wydatki na rolnictwo wyniosły około 9,7%, na

gospodarkę komunalną i ochronę środowiska stanowiły 4% ogółu, a na funkcjonowanie administracji publicznej gmina przeznaczyła prawie 14,2% swoich wydatków. Generalnie struktura wydatków budżetowych gminy w ostatnich dziesięciu latach pozostawała na podobnym poziomie. Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz.U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.) stanowi, że łączna kwota przypadających w danym roku budżetowym spłat rat kredytów i

pożyczek wraz z należnymi w danym roku odsetkami od tych kredytów i pożyczek oraz wykupów papierów wartościowych emitowanych przez i/ś wraz z należnymi odsetkami i dyskontem od papierów wartościowych, a także potencjalnych spłat kwot wynikających z udzielonych przez

jednostki samorządu terytorialnego poręczeń oraz gwarancji nie może przekroczyć średniej arytmetycznej z obliczonych dla ostatnich trzech lat relacji jej dochodów bieżących powiększonych o dochody ze sprzedaży majątku oraz pomniejszonych o wydatki bieżące - do planowanych dochodów ogółem budżetu.

Według wieloletniej prognozy finansowej (WPF) gminy na lata 2016-2021, zadłużenie gminy spełnia wymogi art. 243 i 244 ustawy o finansach publicznych co oznacza, że wskaźnik obsługi zadłużenia będzie zawsze niższy od wskaźnika średniej nadwyżki operacyjnej za trzy poprzednie lata.

Przewidywany w WPF udział wydatków majątkowych w stosunku do ogółu wydatków zmniejszy się z blisko 40% w 2017 r. do niespełna 3% w roku 2021 (wydatki średnio roczne na poziomie 5,7 mln zł). Suma wydatków inwestycyjnych gminy w perspektywie objętej WPF, tj. do 2021 r. wynosi około 34,5 mln. zł.

Zakładając w następnych latach wydatki roczne tylko na poziomie 3 mln zł, to w perspektywie do 2045 roku sumaryczne wydatki wyniosłyby dodatkowo 57 mln zł.

Wydatki inwestycyjne gminy w latach objętych aktualnym WPF koncentrują się na zadaniach z zakresu modernizacji obiektów bazy społeczno-kulturalnej i oświatowej (42%), budowy i modernizacji dróg (20%), sanitacji wsi (28%) oraz oszczędności energii i ograniczeniu emisji zanieczyszczeń (10%).

Oporając strukturę przyszłych wydatków inwestycyjnych na strukturze tych wydatków w ostatnich dziesięciu latach, można przyjąć, że na zadania związane z budową dróg i ulic gmina mogłaby przeznaczyć około 12 mln zł, na sanitację miejscowości – około 16 mln zł, na zadania związane z ograniczeniem niskiej emisji około 6 mln zł oraz na zadania związane ze sferą społeczną – około 24 mln zł.

Taki poziom wydatków inwestycyjnych, nawet przy założeniu pozyskania środków zewnętrznych może ograniczyć podejmowanie nowych zadań, zważywszy na potrzeby inwestycyjne gminy związane zarówno z zakończeniem sanitacji wszystkich wsi jak i z podstawowym uzbrojeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie kosztów inwestycyjnych przedsięwzięć infrastrukturalnych realizowanych przez okoliczne jest, w tym gm. Świeciechowa - średni, jednostkowy koszt inwestycji związanych z uzbrojeniem terenu w ostatnich latach kształtował się następująco:

- 1km sieci wodociągowej – od 0,3 do 0,4 mln zł,
- 1km sieci kanalizacyjnej - grawitacyjnej – od 0,5 do 1 mln zł,
- 1km sieci kanalizacyjnej - tłocznej – od 0,3 do 0,6 mln zł,
- 1km drogi, ulicy z odwodnieniem (kan. deszczowa) – od 1,2 do 1,5 mln zł.

Analizując możliwości finansowe gminy - strukturę przyszłych wydatków inwestycyjnych oparto na strukturze tych wydatków w ostatnich dziesięciu latach. I tak na zadania związane z budową dróg i ulic gmina mogłaby przeznaczyć około 12 mln zł, na sanitację miejscowości – około 16 mln zł, na zadania związane z ograniczeniem niskiej emisji około 6 mln zł oraz na zadania związane ze sferą społeczną – około 24 mln zł. Taki poziom wydatków inwestycyjnych, nawet przy założeniu pozyskania środków zewnętrznych może ograniczyć podejmowanie nowych zadań, zważywszy na potrzeby inwestycyjne gminy związane zarówno z zakończeniem sanitacji wszystkich wsi jak i z podstawowym uzbrojeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja ustaleń mpzp, tzn. zagospodarowanie rezerw terenów, tych które znajdują się w wyznaczonych granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości i tych poza nimi - tylko w zakresie wykonania dróg i ulic o utwardzonej nawierzchni wraz niezbędną infrastrukturą oraz wybudowania sieci kanalizacyjnej na terenach o funkcji mieszkaniowej może pochłoniąć kwoty rzędu kilkudziesięciu mln złotych – od 40 do 50 na drogi i ulice oraz od 8 do 25 na kanalizację. Są to koszty orientacyjne przy założeniu zagospodarowania w prognozowanej perspektywie wszystkich terenów przewidzianych pod zabudowę.

#### 8.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przystępując do bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w pierwszej kolejności analizie poddano stan zagospodarowania terenu na podstawie danych zawartych w materiałach przekazanych dla potrzeb zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przez służby geodezyjne i kartograficzne Marszałka Województwa Wielkopolskiego i Starosty Leszczyńskiego w postaci:

- bazy danych obiektów topograficznych (BDOT10k),
- bazy danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB).

Na podstawie tych materiałów w granicach poszczególnych jednostek osadniczych określono powierzchnię i stopień wykorzystania terenów istniejącej zabudowy według ich rodzajów (tereny zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej handlowo-usługowej, przemysłowo-skladowe i inne – pozostałe; jak wykazały analizy dla całej gminy tereny inne obejmują głównie szeroko pojętą zabudowę usługową).

Dalej obliczono powierzchnię użytkową istniejącej zabudowy na podstawie klas poszczególnych budynków określonych w BDOT10k zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych (PKOB), a także obliczono średnią ważoną wysokość kondygnacji zabudowy dla określonych funkcji zabudowy.

Następnie przeanalizowano obowiązujące na terenie gminy dokumenty planistyczne, tj. dotychczasowe studium uwarunkowań oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp).

Aktualnie planami miejscowymi pokryte są fragmenty 9-ciu miejscowości. Dotychczas obowiązujące plany obejmowały głównie funkcje mieszkaniowe, a także usługowe i przemysłowe – przede wszystkim w miejscowości Święciechowa. W trakcie sporządzania (w końcowej fazie) są kolejne plany miejscowe obejmujące części miejscowości: Święciechowa i Strzyżewice.

Ponieważ gmina dysponuje tylko wersją rastrową (skanami) obowiązujących dokumentów planistycznych stąd w celu przeprowadzenia analiz przestrzennych niezbędna okazała się digitalizacja części ustaleń studium i mpzp oraz utworzenie stosownej bazy atrybutowej.

Procedurze tej poddano tylko tereny, na których znajduje się i planowana jest lub może być zabudowa.

W ramach tych prac ujednolicono znaczenie poszczególnych funkcji terenu (plany wykonywane były w różnych latach i przez różne zespoły projektowe) prowadząc je do kilku podstawowych, istotnych z punktu sporządzenia bilansu terenów, a mianowicie:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN), w tym zagrodowa i mieszkaniowo-usługowa traktowana jako zabudowa wielofunkcyjna (MNU);
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym mieszkaniowo-usługowa (MW i MWU);
- zabudowa usługowa (U) obejmująca tzw. usługi komercyjne, w tym handel oraz pozostałe usługi, w tym usługi publiczne;
- zabudowa przemysłowo-usługowa (PU i UP) obejmująca tereny produkcyjne, składów i magazynów oraz/lub usługi;
- zabudowa przemysłowa (P) obejmująca tereny produkcyjne, składów i magazynów.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wykonano w oparciu o procedury określone w przywołanych na wstępie opracowania przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie stosownym do wyników analiz będących przedmiotem niniejszego opracowania, a mianowicie:

- określono, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- oszacowano chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

- oszacowano chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- porównano maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3.

W granicach obszarów zwartej struktur funkcjonalno – przestrzennych (zsfp) wyodrębniono tereny nie zainwestowane (rezerwy terenów), które mogą być zagospodarowane zgodnie z kierunkami określonymi w obowiązującym studium i mpzp oraz uwarunkowaniami wynikającymi z wykonanych analiz społeczno-gospodarczych i środowiskowych.

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

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

Chłonność terenów określono dla nowej zabudowy jako:

- powierzchnię użytkową zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy,

- chłonność demograficzną nowej zabudowy mieszkaniowej wyrażoną liczbą mieszkańców.

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

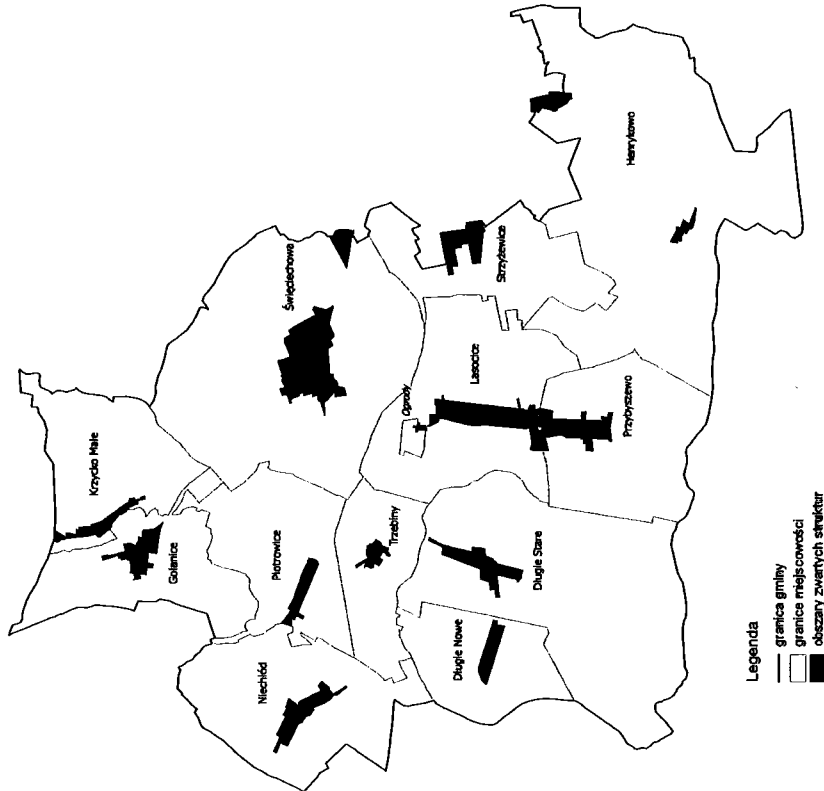
W celu określenia chłonności terenów przyjęto następujące założenia.

Chłonność terenów wyrażoną powierzchnią użytkową zabudowy w podziale na funkcje zabudowy określono w następujący sposób:

- powierzchnię terenów brutto nowej zabudowy pomniejszono o 20 - 25% jako terenu niezbędnego pod komunikację i infrastrukturę techniczną,
- powierzchnię terenów brutto skorygowano wskaźnikami intensywności zabudowy stosownie do funkcji zabudowy wynikającymi z wykonanych analiz,
- obliczono powierzchnię użytkową zabudowy jako powierzchnię użytkową budynków w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych,
- uwzględniono wskaźnik średniej ważonej wysokości zabudowy (stosownie do funkcji zabudowy) wynikający z wykonanych analiz.

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

ZWARTE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE  
JEDNOSTEK OSADNICZYCH



Chłonność demograficzną terenów mieszkaniowych określono na podstawie:

- wskaźników wyrażonych liczbą osób przypadających na 1 ha terenu (wykonane analizy wskazywały na przyjęcie wskaźników ekstensywnych charakterystycznych dla terenów wiejskich):
  - dla zabudowy jednorodzinnej na obszarze wiejskim – 25 osób/ha,
  - dla zabudowy wielorodzinnej na obszarze wiejskim – 120 osób/ha;
- prognozowanej wielkości powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na 1 osobę (analiza trendu z lat 1995-2014) na końcowy rok prognozy, tj. 2045-; dla obszaru całej gminy – 39,5 m<sup>2</sup>.

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

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

Określając zapotrzebowanie na tereny usług sportowo-rekreacyjnych, w tym nową zabudowę obiektów kubaturowych przyjęto założenie, że na 1 mieszkańca powinno przypadać co najmniej 20 m<sup>2</sup> powierzchni tych terenów oraz 0,5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.

Analizy przestrzenne i rachunkowe wykonano przy pomocy oprogramowania GIS oraz oprogramowania „biurowego” - arkusza kalkulacyjnego.

Końcowe wyniki rezerw terenów i ich chłonności dla każdej jednostki osadniczej oraz dla poszczególnych funkcji zabudowy zestawiono w formie tabelarycznej (tabela: 5.1. do 5.4.).

Tab. 5.1. Rezerwa terenów przeznaczonych pod zabudowę

Miejscowość	Powierzchnia w ha		Rezerwa terenów w ha						poza obszarami zsfp**			
	miejscowość zsfp*	% zsfp w obszarach zsfp*	w obszarach zsfp*									
			MIN	MNU	U	UPPU	US	MIN	MNU	U	UPPU	P
Długie Nowe	565,37	31,42	5,6	9,31								
Długie Stare	1806,15	58,53	3,2	5,21	3,84							
Golanice	732,11	48,80	6,7	1,32	7,48					3,88		
Henrykowo	2476,84	35,12	1,4	0,14	11,36	0,79						
Krzycko Małe	729,52	33,86	4,6	3,67						3,24		
Lasocice	1123,87	101,31	9,0	4,21	21,26					4,79		
Niechód	1002,28	53,95	5,4	1,48	11,72							
Ogrody	32,53	3,17	9,7	0,06								
Piotrowice	174,21	31,72	4,1	0,33	8,44							
Przypyszewo	925,26	71,13	7,7	9,77	11,35							
Stryżewice	678,75	51,89	7,6	6,79	3,57	3,23				18,39	0,41	
Trzebiny	496,58	18,87	3,8	1,70						5,10		18,31
Świętobówa	2108,45	184,90	8,8	4,86	40,10	0,53	7,25			32,36	9,10	42,78
Gmina ogółem	13451,92	724,67	5,4	33,89	133,8	1,32	5,23	7,25	34,17	47,83	9,10	61,09
												33,68

\* - zsfp – obszary zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości

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



Tab. 5.4. Zestawienie chłonności demograficznej rezerw terenów z prognozowaną liczbą mieszkańców w 2045 r. dla miejscowości statystycznych

Miejscowość	Chłonność demograficzna		Liczba osób		Krotność prognoz. L. osób	
	Wariant I	Wariant II	Wariant I	Wariant II	Wariant I	Wariant II
Długie Nowe	233	318	294	1,8	2,1	2,1
Długie Stare	226	274	1028	1,2	1,3	1,3
Golanice	317	451	548	1,6	1,8	1,8
Henrykowo	288	393	261	2,1	2,5	2,5
Krzycko Małe	173	258	444	1,4	1,5	1,5
Lasocice	757	1052	947	1,8	2,1	2,1
Niechlód	330	441	480	1,7	1,9	1,9
Piotrowice	219	299	202	2,1	2,5	2,5
Przybyszewo	998	1275	614	2,6	3,1	3,1
Strzyżewice	386	510	448	1,9	2,1	2,1
Trzebiny	388	538	218	2,8	3,5	3,5
Świeciechowa	1928	2932	3214	1,6	1,9	1,9
Gmina ogółem	6244	8743	8698	1,7	2,0	2,0

Wskaźniki chłonności demograficznej przyjęte do obliczeń przedstawionych w tab. 5.4.

Wariant I – na podstawie liczby mieszkańców przypadającej na 1 ha powierzchni zabudowy

(przyjęto wskaźnik ekstensywny):

- zabudowa jednorodzinna na terenach wiejskich - 25 mieszkańców na 1 hektar powierzchni zabudowy

Wariant II – na podstawie prognozowanej wielkości powierzchni użytkowej mieszkań na osobę - w zabudowie jednorodzinnej na wsi – 39,5 m<sup>2</sup>

## 8.4.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

### 8.4.1.1. Zabudowa mieszkaniowa - bilans

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na rok 2045 stanowi iloczyn prognozowanej liczby ludności (tab. 2.2.) i prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę.

Rezerwy – stanowią obliczoną chłonność nowej zabudowy mieszkaniowej w obszarach zssp i objętych mpzp (tab. 5.2.), a zasoby wielkość istniejącej powierzchni mieszkań w gminie. Z zestawienia (tab. 5.5.) wynika, że istniejące zasoby łącznie z możliwymi do dyspozycji rezerwami przewyższają w skali gminy o 68% przewidywane zapotrzebowanie określone na rok 2045.

Rezerwy terenów wyrażone chłonnością demograficzną pozwalająby na wzrost mieszkańców gminy o dodatkowe 6,2 tys. do 8,7 tys. (tab. 5.4.), co oznaczałoby prawie podwojenie ludności gminy – nie będzie to możliwe w świetle sporządzonej prognozy demograficznej.

Rezerwy terenów wyrażone chłonnością demograficzną pozwalająby na wzrost mieszkańców gminy o dodatkowe 6,2 tys. do 8,7 tys., co oznaczałoby prawie podwojenie ludności gminy – nie będzie to możliwe w świetle sporządzonej prognozy demograficznej.

Tab. 5.2. Chłonność rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę wyrażona powierzchnią użytkową zabudowy

Miejscowość	Powierzchnia użytkowa zabudowy w m2				suma powierzchni użytkowej			
	w obszarach zssp		w mpzp, poza obszarami zssp		w mpzp, poza obszarami zssp		w mpzp, poza obszarami zssp	
	MNU	U	UP/PU	MNU/MNU	UP/PU	P	MNU/MNU	UP/PU
Długie Nowe	12571			10804			12571	
Długie Stare	11514,3		6281	17795			17795	
Golanice	15518	1899		15519	1899		1899	
Henrykowo	4957,4		5244	10201			10201	
Krzycko Małe	33787		7766	41553			41553	
Lasocice	17412			17412			17412	
Niechlód	80,2			80,2			80,2	
Ogrody	11824,6			11824			11824	
Piotrowice	25875		24499	50374			50374	
Przybyszewo	13549		6967	20156			20156	
Strzyżewice	2294,5		18947	21242			21242	
Trzebiny	53410	1288	52416	2184	92404	6466	11562	2311
Świeciechowa	223600	3167	6967	12176	2184	13188	6466	34536
Gmina ogółem								

Tab. 5.3. Chłonność demograficzna rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyrażona liczbą mieszkańców

Miejscowość	Wariant I			Wariant II			Wariant II		
	w obszarach zssp		w mpzp, poza zssp		w obszarach zssp		w mpzp, poza zssp		w mpzp, poza zssp
	MNU	U	MNU	U	MNU	U	MNU	U	MNU
Długie Nowe	13	96	233	226	318	318	318	318	318
Długie Stare	33	187	97	317	36	285	159	451	451
Golanice	4	284	81	288	5	388	133	393	393
Henrykowo	10	532	120	173	129	126	197	258	258
Krzycko Małe	37	293	330	757	40	400	1052	1052	1052
Lasocice	8	211	1	219	11	289	2	441	441
Niechlód	24	284	10	998	267	368	299	299	299
Ogrody	17	89	127	386	221	122	17	1275	1275
Piotrowice	42	267	79	388	58	58	129	510	510
Przybyszewo	11	1003	809	1928	143	1462	1327	538	538
Strzyżewice	84	3347	854	1196	994	4667	1121	2932	2932
Świeciechowa									
Gmina ogółem									

Tab. 5.5. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w skali gminy

Lp.	Wyszczególnienie	powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1	Zasoby (GUS 2014)	232265
2	Zapotrzebowanie (prognoza 2045)	343571
3	Rezerwy	345363
4	Bilans (1+3-2)	234057

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

#### 8.4.1.2. Zabudowa usługowa i przemysłowa - bilans

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

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

Powierzchnia użytkowa budynków (2015) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej podana została przez UG Świąciechowa.

Rezerwy – stanowią obliczoną chłonność nowej zabudowy usługowej i przemysłowej w obszarach zssp i objętych mpzp (tab. 5.2.) i jak wynika z zestawienia (tab. 5.6.) przewyższają o ponad 29% potrzeby w tym zakresie.

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

Chłonność terenów dla tego rodzaju zabudowy odniesiona jest przede wszystkim do funkcji oznaczonej jako U, Pu i P – a więc bez prawa zabudowy mieszkaniowej. Z kolei szacunki związane z przyrostem podmiotów gospodarczych w dużej mierze dotyczą zakładów osób fizycznych.

Dla potencjalnych „dużych” inwestorów na terenie gminy wyznaczono (mpzp) zwarte kompleksy terenów przewidziane pod zabudowę usługowo-przemysłową i przemysłową, których łączna powierzchnia wynosi ponad 103 ha (Świąciechowa, Strzyżewice). Wyznaczone tereny powinny w pełni zaspokoić potrzeby inwestycyjne.

Tab. 5.6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową i przemysłową w skali gminy

Lp.	Wyszczególnienie	powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1	Budynki 2015	88276
2	Zapotrzebowanie (prognoza 2045)	244760
3	Rezerwy	228528
4	Bilans (1+3-2)	72044

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

#### 8.4.1.3. Zabudowa usług sportowo-rekreacyjnych - bilans

Wielkość zapotrzebowania na nowe tereny o funkcji sportowo-rekreacyjnej określono jako iloczyn przyjętego wskaźnika (20 m<sup>2</sup> pu/1 mk) z prognozowaną w 2045 r. liczbą ludności gminy.

Powierzchnia tych terenów powinna więc wynosić około 17,4 ha. Aktualnie na terenie gminy wg geodezyjnego wykazu gruntów znajduje się 19 ha tych terenów. Wykazane w bilansie rezerwy tych terenów – 7,25 ha (tab. 5.1.) łącznie z istniejącymi zasobami pozwolą na osiągnięcie wskaźnika w wysokości ponad 30 m<sup>2</sup> na statystycznego mieszkańca gminy.

Na części rezerw terenów przeznaczonych pod usługi sportowo-rekreacyjne możliwa będzie realizacja obiektów kubaturowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

Dla prognozowanego w 2045 r. przyrostu liczby mieszkańców zapotrzebowanie wyniesie około 500 m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni tychże obiektów, przy założeniu 0,5 m<sup>2</sup> na mieszkańca.

W szczególności uzasadnionych, strategicznych z punktu widzenia rozwoju gminy przypadkach (np. znany przyszły inwestor, podjęte przez gminę zobowiązania, itp.) dopuszcza się zmiany studium i lokalizację inwestycji poza obszarami zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i wyznaczenie terenów generujących rozwój gminy, tj. terenów pod zorganizowaną działalność gospodarczą (PU) oraz terenów związanych z zaspokajaniem potrzeb społecznych, w tym przede wszystkim terenów usług publicznych i terenów usług sportowo-rekreacyjnych.

## 9. Stan prawny gruntów

W gminie przeważają grunty sektora publicznego, do którego należy prawie 2/3 zasobu. Udział gruntów gminnych stanowi około 4,1% ogółu (tab.). Największy udział gruntów sektora publicznego (ponad 70% ogółu powierzchni) znajduje się w obrębach: Henrykowo, Piotrowice, Niechlód, Trzebiny, Długie Stare i Krzycko Małe. Najwięcej gruntów gminnych położonych jest na terenie Świąciechowy i Strzyżewic (mapa własności gruntów).

Tab. Struktura własności użytkowanych gruntów		7917	59,67
(Grunty państwowe)		620	4,59
Grunty JST		554	4,11
- w tym gminne		4591	33,95
Grunty prywatne		4488	33,26
- w tym osób fizycznych		376	2,79
Pozostałe grunty			

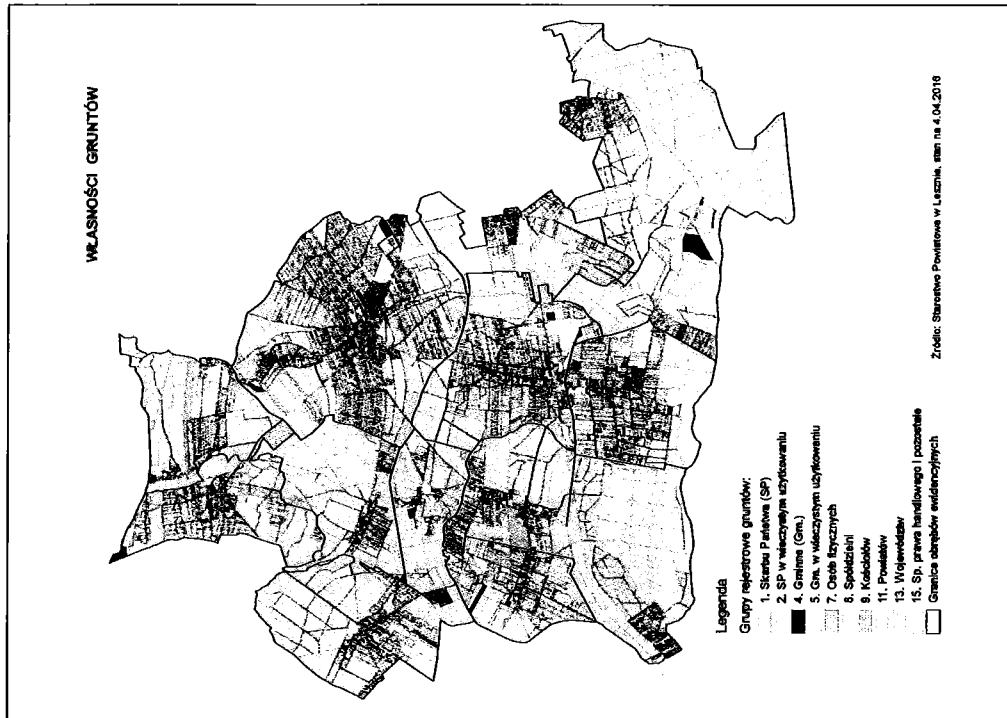
Razem	13494	100,00
Grunty sektora publicznego	8537	63,27
- w tym gminne	554	4,11
Grunty sektora prywatnego	4957	36,73
- w tym osób fizycznych	4488	33,26
Razem	13494	100,00

Źródło: Starostwo Powiatowe w Lesznie według sprawozdania - stan na dzień 1.01.2016 r.

Tab. 1.4. Struktura własności użytkowanych gruntów według obrobów

Miejscowość	Grunty sektora [%]:			w tym osób fiz.
	publicznego	w tym gminne	prywatnego	
Długie Nowe	36,72	11,67	63,28	96,51
Długie Stare	76,10	2,36	23,90	90,96
Golanice	54,09	7,03	45,91	91,95
Henrykowo	90,76	3,81	9,24	92,92
Krzycko Małe	74,40	2,57	25,60	78,63
Lasocice	46,75	13,25	53,25	93,69
Niechlód	77,10	3,24	22,90	95,68
Piotrowice	82,46	2,50	17,54	86,12
Przybyszewo	42,58	8,28	57,42	95,88
Strzyżewice	61,49	19,37	38,51	97,04
Święciechowa	29,31	21,12	70,69	88,51
Trzebiny	76,80	3,73	23,20	96,56
Gmina razem	63,43	6,51	36,57	91,92

Źródło: Starostwo Powiatowe w Lesznie według stanu na dzień: 4.04.2016 r.



# 10. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Północna i południowo - wschodnia część gminy Święciechowa leży w granicach przyrodniczych obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Są to: Przemęcki Park

Krajobrazowy; obszary chronionego krajobrazu oraz obszar Natura 2000 tj. obszar specjalnej ochrony ptaków Pojezierze Sławskie.

#### 10.1. Przemęcki Park Krajobrazowy.

Akt prawny powołujący Przemęcki Park Krajobrazowy oraz kolejne jego zmiany utraciły moc na podstawie art. 11 ustawy z dnia 7 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z 2001 r., Nr 3, poz. 21), a Przemęcki Park Krajobrazowy stał się parkiem krajobrazowym w rozumieniu cytowanej ustawy (art. 7). Następnie na podstawie art. 153 ustawy z na 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, stał się parkiem krajobrazowym w rozumieniu aktualnie obowiązującej ustawy, lecz zasady zagospodarowania określone w rozporządzeniu powołującym nie obowiązują i do tej pory żadnych działań zmierzających do uregulowań prawnych dotyczących przedmiotowego obszaru chronionego nie podjęto.

#### 10.2. Obszary chronionego krajobrazu.

Obszary chronionego krajobrazu: „I Przemęcko - Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice” i „III Krzywińsko – Osiecki wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderygo Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna – Góra” zostały powołane w drodze rozporządzenia nr 82/92 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 1 sierpnia 1992 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa leszczyńskiego (Dz.Urz. Woj. Leszcz. Nr 11, poz. 131). Rozporządzenie utraciło moc na podstawie art. 11 ustawy z dnia 7 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z 2001 r., Nr 3, poz. 21), a wymienione obszary chronione stały się obszarami chronionego krajobrazu w rozumieniu cytowanej ustawy (art. 7). Następnie na podstawie art. 153 ustawy z na 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, stały się obszarami chronionego krajobrazu w rozumieniu aktualnie obowiązującej ustawy, lecz zasady zagospodarowania określone w rozporządzeniu powołującym nie obowiązują i do tej pory żadnych działań zmierzających do uregulowań prawnych dotyczących przedmiotowych obszarów nie podjęto.

W przypadku obszaru chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel – Święciechowa” obowiązującym aktem prawnym jest uchwała Nr XXII/579/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 września 2016 w sprawie obszaru chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel – Święciechowa” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 5.10.2016 r., poz. 5827). Uchwała wprowadza zakazy oraz zawiera ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów.

Ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów:

- prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;
- utrzymanie poziomu wód gruntowych i powierzchniowych zapewniającego dobry stan siedlisk wilgotnych i podmokłych;

- zalesienie gruntów porolnych i nieużytków z wyłączeniem łąk, muraw i terenów, na których występują cenne siedliska przyrodnicze oraz chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów.

Wprowadza się następujące zakazy:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tartak, zbożowej łąki, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybactwem i łowiecką;
  - realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
  - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
  - wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
  - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwszostkowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
  - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybactwa,
  - likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
  - lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Krzyckiego w obszarze chronionego krajobrazu z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybactwej.
- Zakazy nie dotyczą:**
- ustalen miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały,
  - ustalen studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obowiązującego w dniu wejścia w życie uchwały Nr XXII/579/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 2016 w sprawie obszaru chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel – Święciechowa,

- rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych oraz budowy obiektów budowlanych w miejscu istniejących wcześniej.

### 10.3. Pomniki przyrody.

Ochroną w postaci pomników przyrody objęto okazałe drzewa oraz aleje drzew. Na terenie gminy jest to 36 obiektów stanowiących dwie aleje: wielogatunkową składającą się z lip, dębów, jesionów i kasztanowców - przy drodze Długie Stare – Trzebiny, aleję dębową prowadzącą do zespołu pałacowo – parkowego w Trzebinach oraz grupy i pojedyncze okazy drzew różnych gatunków: 21 lip drobnolistnych, 15 dębów szypułkowych, 4 klony srebrzyste, 2 olsze czarne, 1 sosna czarna, 1 kasztanowiec srebrzysty, 1 lipa szerokolistna.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, drzewa stanowiące pomniki przyrody na terenach niezabudowanych, jeżeli nie stanowią zagrożenia dla ludzi lub mienia, podlegają ochronie aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu.

**10.4. Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków „Pojezierze Ślawskie”.**  
Obszar został wyznaczony w drodze rozporządzenia Ministra Środowiska z 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133). Na obszarze został ustanowiony plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 14 stycznia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Pojezierze Ślawskie PLB300011 (Dz. Urz. z dnia 24 stycznia 2014 r., poz. 560). Celem działań ochronnych jest utrzymanie właściwego stanu ochrony, a w przypadku podroźniczka i kani rudej – rozpoznanie liczebności populacji i stanu siedlisk gatunku. Plan zadań ochronnych nie zawiera wskazań do zmian w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świąciechowa.

### 10.5. Obszary chronione na podstawie ustawy Prawo wodne.

Dla ujęcia Przybyszewo – Strzyżewice została ustanowiona strefa ochronna ujęcia, którą stanowią tereny ochrony bezpośredniej dla poszczególnych studni oraz teren ochrony pośredniej dla studni ujmujących czwartorzędowy poziom gruntowy, o powierzchni 8,4 km<sup>2</sup>.

Strefa ochronna została ustanowiona w drodze Rozporządzenia (bez numeru) Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 15 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2005, Nr 104, poz. 2867) z późniejszymi zmianami zawartymi w rozporządzeniach Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu:

- nr 6/2006 z dnia 24 kwietnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2007, Nr 80, poz. 2029);
- nr 3/2008 z dnia 6 sierpnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2008, Nr 154, poz. 2678);
- na terenach ochrony bezpośredniej zabronione jest użytkowanie gruntów do celów

- niezwiązanych z eksploatacją ujęć.
- na terenie ochrony pośredniej zabrania się:
- lokalizowania nowych ujęć wody (nie dotyczy rozbudowy ujęcia wody podziemnej Przybyszewo – Strzyżewice);
- wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- rolniczego wykorzystania ścieków oraz gnojowicy i gnojówki;
- stosowania środków ochrony roślin, których użycie zabronione jest w strefach ochronnych ujęć wody;
- przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych i chemicznych;
- lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm chowu i hodowli zwierząt;
- lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych a także rurociągów do ich transportu;
- lokalizowania nowych i rozbudowy starych składowisk odpadów komunalnych lub przemysłowych;
- lokalizowania nowych i rozbudowy starych cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych;
- budowy dróg tranzytowych i ponadlokalnych;
- mycia pojazdów mechanicznych;
- lokalizowania nowych miejsc wydobywania kopalin (nie dotyczy rozbudowy złoża „Przybyszewo”).

### 11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Starosta nie wskazał na istnienie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

### 12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

#### 12.1. Kopaliny

Na terenie gminy znajdują się kopaliny objęte prawem własności nieruchomości gruntowych. Są to złoża kruszywa naturalnego. Dla części z nich zostały wyznaczone obszary i tereny górnicze. Obowiązek wyznaczenia ww. obszarów i terenów wynika z ustawy Prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011 r. (Dz.U. z 2016, poz. 1131), a podstawą wyznaczenia ich granic jest dokumentacja geologiczna i projekt zagospodarowania złoża.

Informacja o złożu	Obszary i tereny górnicze
Długie Nowe SO - eksploatowane okresowo	wyznaczono obszar i teren górniczy
Długie Nowe SO I -zagospodarowane	wyznaczono obszar i teren górniczy
Długie Nowe SO II -zagospodarowane	wyznaczono obszar i teren górniczy
Długie Nowe SO III -zagospodarowane	wyznaczono obszar i teren górniczy
Długie Nowe SO IV - zagospodarowane	wyznaczono obszar i teren górniczy

Długie Nowe SO V - zagospodarowane	wyznaczono obszar i teren górniczy
Długie Nowe I - zagospodarowane	wyznaczono obszar i teren górniczy
Długie Nowe TT - zagospodarowane	wyznaczono obszar i teren górniczy
Długie Nowe KS - zagospodarowane	wyznaczono obszar i teren górniczy
Długie Nowe ML - zagospodarowane	wyznaczono obszar i teren górniczy
Długie Nowe ML I - zagospodarowane	wyznaczono obszar i teren górniczy
Długie Nowe ML II - zagospodarowane	wyznaczono obszar i teren górniczy
Długie Nowe WL - zagospodarowane	wyznaczono obszar i teren górniczy
Długie Nowe WL - zagospodarowane	wyznaczono obszar i teren górniczy
Długie Stare - eksploatacja zaniechana	wyznaczono obszar i teren górniczy
Henrykowo - zagospodarowane	wyznaczono obszar i teren górniczy
Henrykowo I - zagospodarowane	wyznaczono obszar i teren górniczy
Henrykowo II - zagospodarowane	wyznaczono obszar i teren górniczy
Przybyszewo (A, B, C, D) - zagospodarowane	wyznaczono obszar i teren górniczy (pole C)
Przybyszewo III (A, B) - rozpoznane szczeg.	
Święciechowa I (A, B) - zagospodarowane	wyznaczono obszar i teren górniczy
Święciechowa II (A, B) - rozpoznane szczeg.	
Zaborowo - rozpoznane wstępnie	

## 12.2. Zasoby wód podziemnych

W granicach gminy Święciechowa znajdują się fragmenty głównych zbiorników wód podziemnych.

Są to: Zbiornik międzymorenowy Leszno (GZWP 305) i Sandr Leszno (GZWP 307).

Gmina Święciechowa leży w granicach dwóch JCWPd - 69 i 79. Wg „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” (Dz.U. z dnia 6 grudnia 2016 r., poz. 1967) stopień wykorzystania zasobów wód podziemnych dla JCWPd 69 wnosi 11,2%, natomiast dla JCWPd 79 – 22,1%.

Na terenie gminy Święciechowa Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne wynoszą 1177,8 m<sup>3</sup>/h, z tego 960,8 stanowią zasoby wód czwartorzędowych, a pozostałe 217 m<sup>3</sup>/h, to wody z okresu neogenu.<sup>2</sup>

## 12.3. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na terenie gminy nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

<sup>2</sup> Dąbrowski S., Rynarzewski W., Strażyski M., Janiszewska B., Pawlak A. Bilans wód podziemnych. Powiat łęczyński. Poznań 2002 r.

## 13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie gminy Święciechowa dla części złóż kruszywa naturalnego wyznaczone są obszary i tereny górnicze wyszczególnione w tabeli w pkt 12.1.

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

### 14.1. Komunikacja

Przez Gminę Święciechowa przebiega droga krajowa nr 12 zaliczana do dróg klasy GP oraz w trakcie realizacji znajduje się droga ekspresowa S5.

Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi
		Głównymi osiami układu drogowego w Gminie są: droga krajowa nr 12, która przebiega przez wsie Długie Stare, Lasocice, Strzyżewice i droga powiatowa Nr 4760P relacji Leszno - Wolsztyn.
		Pierwsza z wymienionych charakteryzuje się największym natężeniem ruchu na całym swym odcinku, przebiegającym w granicach Gminy.
		Ważne znaczenie, w gminie Święciechowa ma też droga wojewódzka nr 323 Leszno-Studzionki.

Przez teren Gminy przebiegają drogi powiatowe:

- nr 3903P – relacji Golanice – Śmigiel,
- nr 4760P – relacji Leszno – Święciechowa – Włoszakowice,
- nr 4764P – relacji Święciechowa – Piotrowice,
- nr 4762P – relacji Niechód – Zbarzewo (gm. Wschowa),
- nr 4765P – relacji Piotrowice i Trzebiny – Długie Stare – Siedlnica (gm. Wschowa),
- nr 4772P – relacji Święciechowa – Lasocice – Henrykowo,
- nr 4773P – relacji Święciechowa – Leszno do drogi nr 12 w Strzyżewicach,
- nr 4771P – relacji Święciechowa – Wilkowice (gm. Lipno).

Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie dróg powiatowych winny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi i uzgodnione z Zarządem Dróg Powiatowych w Lesznie.

Istniejący układ komunikacyjny sieci dróg publicznych o utwardzonej nawierzchni zapewnia dostęp do każdej miejscowości w gminie.

Na terenie gminy znajdują się drogi gminne wymienione w poniższej tabeli:

1	712724P	od drogi powiatowej nr 4760P m. Święciechowa do tzw. "czarnej drogi" 8000 m <sup>2</sup>
2	712725P	od granicy m. Leszna (Zaborowo) do granicy Rydzyna 7600 m <sup>2</sup>
3	712726P	od drogi krajowej nr 12 Długie Stare - Przybyszewo do drogi powiatowej nr 4772P 46.800 m <sup>2</sup>
4	712727P	od drogi gminnej nr 712726P Długie Stare do granicy powiatu Wschowa 17.500 m <sup>2</sup>
5	712728P	od drogi powiatowej nr 4764P Niechód do granicy powiatu Wschowa 12.390 m <sup>2</sup>

6	712729P	od drogi powiatowej nr 4764P Niechlód - Długie Nowe do drogi krajowej nr 12 30.465 m <sup>2</sup>
7	712730P	od granicy gminy Włoszakowice - Niechlód do drogi powiatowej nr 4764P 9.800 m <sup>2</sup>
8	712731P	od granicy gminy Włoszakowice - Golanice (przez wieś) do drogi powiatowej nr 4760P 17.300 m <sup>2</sup> (ul. Parkowa „stara granica”)
9	712732P	od granicy gminy Włoszakowice - Golanice do drogi gminnej nr 712731P 9.700 m <sup>2</sup> (ul. Lesna)
10	712733P	od drogi powiatowej nr 4760P Golanice - Piotrowice do drogi powiatowej nr 4764P 10.800 m <sup>2</sup> (Od cmentarza w Golanicach przez las do Piotrowic)
11	712734P	od drogi powiatowej nr 4764P Święciechowa- Długie Stare do drogi powiatowej nr 4765P 26.000m <sup>2</sup>
12	712735P	od drogi powiatowej nr 4765P Trzebiny - Ogrody - Lasocice do drogi powiatowej nr 4772P 28.100 m <sup>2</sup>
13	712736P	od drogi gminnej nr 712735P Ogrody do drogi powiatowej nr 4772P 22.400 m <sup>2</sup>
14	712737P	od drogi powiatowej nr 4760P Święciechowa do granicy gminy Lipno 31.600 m <sup>2</sup>
15	712738P	od granicy gminy Lipno (Morkowo) - Święciechowa do drogi powiatowej 19.500 m <sup>2</sup>
16	712739P	Ulica Rzemieślnicza 3.200 m <sup>2</sup>
17	712740P	Ulica Piater 5.269 m <sup>2</sup>
18	712741P	Ulica Wiśniowa 1.377 m <sup>2</sup>
19	712742P	Ulica Czereshniowa 1.504 m <sup>2</sup>
20	712743P	Ulica Generata Stef. Grota - Roweckiego 3.700 m <sup>2</sup>
21	712744P	ulica Ludowego Wojska Polskiego 2.635 m <sup>2</sup>
22	712745P	ulica 29 Syczynia. 9.000 m <sup>2</sup>
23	712746P	Ulica Kościelna 3.000 m <sup>2</sup>
24	712747P	Ulica Rolna 2 400 m <sup>2</sup>
25	712748P	Ulica Wesoła - Krzycko Małe 4377 m <sup>2</sup>
26	712749P	Ulica Krzycka - Święciechowa 10698 m <sup>2</sup>
27	712750P	Ulica Pilotów - Strzyżewice 7400 m <sup>2</sup>
28	712751P	Droga od Przybyszewa (Św. J. Chrzcziciela do Długie Stare k. suszarni) przejazdu PKP

## 14.2. Infrastruktura techniczna

### 14.2.1. Zaopatrzenie w wodę

Wszystkie miejscowości na terenie gminy mają dostęp do sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę odbywa się z czterech ujęć. Ujęcie Przybyszewo – Strzyżewice jest eksploatowane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Lesznie, natomiast ujęcia: Święciechowa, Piotrowice i Golanice eksploatowane są przez Związek Międzygminny Wodociągów i Kanalizacji Wielekich we Wschowie. Planuje się rozbudowę sieci wodociągowej, w szczególności na terenach planowanych pod zainwestowanie.

### 14.2.2. Gospodarka ściekowa

Święciechowa, Krzycko Małe, Golanice, Długie Stare, Przybyszewo, Lasocice, Ogrody, Strzyżewice, Henrykowo, to miejscowości posiadające dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej. Należy dążyć do objęcia wszystkich jednostek osadniczych systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej. Do czasu pobudowania sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie

ścieków w zbiornikach bezodpływowych z obowiązkiem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych.

Stosowanie indywidualnych rozwiązań (oczyszczalnie przydomowe) powinno dotyczyć tylko tych terenów, które z przyczyn ekonomicznych nie są przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną.

### 14.2.3. Elektroenergetyka

Przez teren gminy przebiegają dwie linie wysokiego napięcia: dwutorowa linia 220kV Polkowice – Plewiska będąca własnością Polskich Sieci Elektroenergetycznych i jednotorowa linia 110kV Leszno – Wschowa należąca do ENEA Operator.

Poszczególne miejscowości w Gminie zaopatrywane są w energię elektryczną przez sieci średniego napięcia 15kV i lokalne stacje transformatorowe SN/nn należące do ENEA Operator. Gmina Święciechowa zasilana jest poprzez Główny Punkt Zasilania GPZ Leszno – Gronowo. Obecnie zaopatrzenie Gminy w energię elektryczną jest niewystarczające. Stąd, ze względu na niedobory energii oraz dynamiczny rozwój poszczególnych miejscowości, zachodzi konieczność budowy nowego GPZ.

### 14.2.4. Gazownictwo

Przez teren gminy przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 350 MOP 6,3 Mpa KGHM Żukowice – Polkowice, który jest eksploatowany przez PGNiG Sp. z o.o. Oddział w Poznaniu. Dla ww. gazociągu wysokiego ciśnienia została przyjęta strefa kontrolowana o szerokości 8 m, tj. po 4,0 m od osi gazociągu.

Na terenie gminy zgazyfikowane są 4 miejscowości: Święciechowa, Lasocice, Strzyżewice, Henrykowo. Gaz rozprzewadzany jest siecią rozdzielczą średniego ciśnienia. Na terenie gminy zlokalizowane są 2 stacje gazowe II stopnia dla odbioru przemysłowego.

### 4.2.5. Ciepłownictwo

Dla zaopatrzenia w ciepło na terenie gminy stosowane są indywidualne systemy grzewcze.

Dominują systemy centralnego ogrzewania (kółtownie w budynkach wielorodzinnych i indywidualnych). Część mieszkań ogrzewa mieszkanie za pomocą indywidualnych pieców węglowych.

Podstawowymi nośnikami energii w gminie są gaz ziemny, węgiel, drewno, olej opałowy, gaz płynny oraz ogrzewanie elektryczne.

#### 14.2.6. Gospodarka odpadami

Zasady gospodarki odpadami reguluje ustawa o utrzymaniu porządku i czystości w gminach oraz regulamin utrzymania czystości i porządku w gminie.

Gmina Świąciechowa jest członkiem „Komunalnego Związku Gmin Regionu Leszczyńskiego”, którego celem działania jest wspólne wykonywanie zadań publicznych w zakresie tworzenia warunków niezbędnych do utrzymania czystości i porządku na terenach gmin uczestników związku, w dziedzinie gospodarki odpadami komunalnymi (uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XV/129/2012 z dnia 15 czerwca 2012 roku).

Gminny system gospodarki odpadami komunalnymi opiera się na zorganizowanej zbiórce odpadów zmieszanych oraz na selektywnej zbiórce odpadów opakowaniowych (tworzywa sztuczne i metale, szkło bezbarwne i szkło kolorowe, papier i tektura, odpady zielone, przetłumaczone leki, chemikalia, zużyte baterie i akumulatory, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, meble i inne odpady wielkogabarytowe, zużyte opony, odpady budowlane i rozbiorowe). Cały strumień odpadów komunalnych trafia do Zakładu Zagospodarowania Odpadów w Trzebanii, gm. Osieczna.

W gminie funkcjonuje Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych, do którego mieszkańcy mogą bezpłatnie oddawać zebrane selektywnie odpady.

#### 14.3. Oczyszczanie

Na terenie gminy Świąciechowa znajdują się czynniki oczyszczające: Długie Stare, Golanice, Krzycko Małe, Niechód, Strzyżewice, Świąciechowa.

Warunki zagospodarowania terenu wokół czynnych oczyszczalni określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na oczyszczalnię (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315). Wg cytowanego rozporządzenia pas izolujący oczyszczalnię od zabudowań mieszkalnych, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł, strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych powinien wynosić 150 m. Pas ten można zmniejszyć do 50 m, jeśli obszar wokół oczyszczalni od 50 do 150 m posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone. Odległość od granicy oczyszczalni ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 m.

#### 15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Przez Gminę Świąciechowa przebiegały dwie linie wysokiego napięcia: dwutorowa linia 220kV Polkowice – Pleszew i jednotorowa linia 110kV Leszno – Wschowa.

Na terenie gminy zlokalizowany jest gazociąg w/c DN 350 MOP 6,3 Mpa relacji KGZ Kościan – KGHM Żukowice / Polkowice.

W fazie budowy znajduje się droga ekspresowa S-5 relacji Poznań – Wrocław.

Na terenie gminy Świąciechowa zaprojektowano trzy węzły drogowe. W ramach budowy drogi S-5 przebudowie ulegnie również droga powiatowa relacji Leszno – Włoszakowice.

Ponadto planowana jest budowa utwardzonego pasa startowego i rozbudowa istniejącego lotniska sportowego na lotnisko o znaczeniu ponadlokalnym. Inwestycja ta umożliwi komunikację lotniczą dzięki której zwiększy się dostępność inwestycyjna zarówno gminy jak i miasta Leszna i regionu.

#### 16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

W granicach gminy znajdują się obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, związane z rozległą płaską doliną Rowu Polskiego i Kopanicy. Są to:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%);
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%);
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%);
- obszary narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Są to tereny leśne oraz tereny użytków zielonych. Elementem utrudniającym przepływ wód powodziowych są drzewa.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z przepisami odrębnymi.



### III KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

#### 1. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 7 lit.d).

##### 1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

###### 1.1.1. Cel opracowania studium

Głównym celem studium jest określenie kierunków polityki przestrzennej dla zapewnienia gminie rozwoju zgodnego z istniejącymi uwarunkowaniami, tendencjami rozwojowymi oraz ustaleniami wynikającymi z ponadlokalnych celów i kierunków polityki przestrzennej.

Ważnym celem jest sprecyzowanie zadań w zakresie przedsięwzięć programowych,

planistycznych i projektowych oraz formułowania budżetów gminnych na poszczególne lata.

Studium, opracowane przez Wójta Gminy, zatwierdzone przez Radę Gminy jest rodzajem deklaracji i zobowiązania się Gminy do konsekwentnej realizacji przyjętej polityki przestrzennej.

Rozwój Gminy związany z planowanym przebiegiem drogi ekspresowej S-5 stwarza

zainteresowanie pozyskiwaniem nowych terenów w obrębie węzłów drogowych, przeznaczonych szczególnie pod działalność usługową i produkcyjną.

Planowany przebieg przez teren gminy realizowanej drogi ekspresowej S-5 relacji Poznań –

Wrocław i nowe przebiegi tras komunikacyjnych generują zapotrzebowanie na nowe tereny pod funkcje związane z działalnością gospodarczą.

Pomimo, iż z przeprowadzonych bilansów i analiz nie wynikają potrzeby wyznaczenia nowych terenów zabudowy usługowej i przemysłowej poza obszarami wyznaczonych zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych uznano, że w obrębie węzłów drogowych, należy dopuścić możliwość przeznaczenia terenów pod działalność usługową i produkcyjną sprzyjającą rozwojowi gminy.

Obszary te posiadają dobrą dostępność komunikacyjną oraz są korzystne z punktu widzenia możliwości ich wyposażenia w podstawową infrastrukturę techniczną, tj. czynników, które najczęściej decydują o wyborze lokalizacji inwestycji.

Na terenach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych wsi dopuszcza się lokalizację drobnej działalności usługowej i rzemieślniczej, nieuciążliwej dla otoczenia.

Rozwój działalności gospodarczej przyczyni się do:

- zmniejszenia liczby bezrobotnych,
- zmiany niekorzystnej struktury zatrudnienia,
- wzrostu dochodów gminy.

Studium uwzględni napływające wnioski o sporządzanie planów miejscowych, wyznacza nowe tereny inwestycyjne w atrakcyjnych miejscach, w sąsiedztwie realizowanej drogi ekspresowej

S-5 oraz terenów związanych z zaspokajaniem potrzeb społecznych, w tym przede wszystkim terenów usług publicznych i terenów usług sportowo-rekreacyjnych. Jednocześnie zmiana studium przywraca funkcję rolniczą, terenom przeznaczonym w obowiązującym studium pod działalność inwestycyjną, a leżącym poza wyznaczonymi zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi poszczególnych miejscowości.

Cele szczegółowe studium to:

- określenie wartości środowiska przyrodniczego i zagrożeń środowiskowych oraz obszarów objętych lub wskazanych do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
- dążenie do osiągnięcia zrównoważonego rozwoju poprzez zintegrowanie działań społecznych i gospodarczych z zachowaniem równowagi przyrodniczej,
- określenie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączonej z zabudowy,
- określenie kierunków rozwoju rolnictwa i otoczenia rolnictwa,
- racjonalne kształtowanie układu osadniczego gminy przez określenie obszarów zabudowanych i przeznaczonych pod nową zabudowę oraz, w miarę potrzeb, wymagających przekształceń bądź rehabilitację zabudowy istniejącej,
- polepszenie warunków życia ludności poprzez zabezpieczenie odpowiednich warunków mieszkaniowych, w tym określenie terenów pod zabudowę mieszkaniową,
- poprawę warunków obsługi w systemy infrastruktury technicznej i komunikacji,
- określenie obszarów przewidzianych do realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz
- sformułowanie zasad polityki przestrzennej w odniesieniu do gospodarki gruntami.

##### 1.1.2. Zasady i kierunki rozwoju gminy

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest opracowaniem o charakterze strategicznym w systemie planowania przestrzennego na poziomie gminy. W studium jest także określana polityka informacyjna gminy w zakresie gospodarki przestrzennej, która stanowi część strategii informacyjnej zorientowanej na promocję gminy i tworzenie informacyjnych podstaw dla bieżących decyzji administracyjnych i działań perspektywicznych.

Głównym celem studium jest określenie polityki przestrzennej umożliwiającej aktywizację społeczno-gospodarczą gminy z uwzględnieniem:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów,
- ograniczenia rozpraszania zabudowy poprzez określenie zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych,
- przestrzennych,
- stanu ładu przestrzennego, w tym architektury i urbanistyki oraz wymogów jego ochrony,
- walorów architektonicznych i krajobrazowych,
- wymogów środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- wymogów ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeb osób niepełnosprawnych,
- walorów ekonomicznych przestrzeni,
- prawa własności,
- potrzeb interesu publicznego,
- tendencji jakie dziś zarysowują się w zakresie zagospodarowania poszczególnych terenów ze względu na realizowaną drogę ekspresową S-5 relacji Wrocław – Poznań,
- wniosków wpływających do Gminy ze strony inwestorów strategicznych i indywidualnych.

### 1.1.3. Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

W Studium wyodrębniono tereny o zróżnicowanych kierunkach zagospodarowania przestrzennego, dla których ustalono zasady rozwoju i możliwości przeznaczania terenów pod różne funkcje.

W granicach gminy wyznacza się następujące kategorie terenów:

- Tereny zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o miejskim charakterze – **Ms**,
- Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej – **M**,
- Tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie jednorodzinnej – **Mn**,
- Tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie wielorodzinnej – **Mw**,
- Tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (mieszkaniowo – usługowej) – **MnU**,
- Tereny zabudowy letniskowej – **Ml**,
- Tereny o wiodącej funkcji obsługi rolnictwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – **Ru**,
- Tereny zabudowy usługowej – **U**,
- Tereny usług sportu, rekreacji i turystyki – **Us**,
- Tereny o wiodącej funkcji usługowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – **Up**,
- Tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów – **P**,
- Tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – **Pu**,
- Tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę – **Wz**,
- Tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnie ścieków – **No**,
- Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki – **E**,
- Tereny zieleni urządzonej, w tym zespoły dworsko – parkowe – **Zp**,
- Tereny omentarzy – **Zc**,
- Tereny ogrodów działkowych – **Zd**,
- Tereny komunikacji lotniczej (poszerzenie lotniska) – **Kl**,
- Zbiorniki wodne, rzeki, kanały, strumienie, rowy melioracyjne,

- Tereny złóż kruszywa naturalnego,
  - Tereny lasów i zadrzewień
  - Tereny upraw rolnych, użytków zielonych i gruntów nie użytkowanych,
  - Tereny związane z eksploatacją górniczą i złóż kopalin,
- Pozostałe przeznaczenia terenów oznaczono na rysunku studium - Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego i objaśniono w legendzie.

## 1.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

### 1.2.1. Przeznaczenie terenów

Przyjmuje się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów;

- stopniowa wymiana substandardowych zasobów mieszkaniowych na zabudowę o współczesnych standardach;
- osiągnięcie wskaźnika 39,5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania na osobę jako docelową wartość przeciętną dla gminy;
- postulowaną minimalną wielkość działki budowlanej, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, maksymalna wysokość zabudowy wysokości zabudowy;

Symbol	Rodzaj zabudowy	Minimalna wielkość działki budowlanej	Minimalny udział terenu biologicznie czynnego	Maksymalny procent zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy obiektami kubaturowymi *	Miejsca postojowe dla samochodów osobowych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaparkowanych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
Ms	Tereny zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o mieszkim charakterze (Świąteczowej)	dla zabudowy wolnostojącej	20 %	50 %	15,0 m	minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie w tym garaż oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde 30,0 m <sup>2</sup> powierzchni usługowej.
		dla zabudowy bliźniaczej	15 %	60 %		
		dla zabudowy szeregowej	10 %	80 %		
M	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej	dla zabudowy wolnostojącej	60 %	30 %	15,0 m	minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie w tym garaż
		dla zabudowy bliźniaczej	40 %	40 %		
		dla zabudowy szeregowej	20 %	60 %		
Mn	Tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie jednorodzinnej	dla zabudowy wolnostojącej	60 %	30 %	10,0 m	minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie w tym garaż
		dla zabudowy bliźniaczej	40 %	40 %		
		dla zabudowy szeregowej	20 %	60 %		

Mw	Tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie wielorodzinnej	1000,0 m <sup>2</sup>	30 %	60 %	15,0 m	minimum 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie w tym garaż.
MnU	Tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (mieszkanowo – usługowej)	800,0 m <sup>2</sup>	20 %	50 %	12,0 m	minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie w tym garaż oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde 50,0 m <sup>2</sup> powierzchni usługowej.
MI	Tereny zabudowy letniskowej	250,0 m <sup>2</sup>	50 %	30 %	7,0 m	minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie
Ru	Tereny o wiodącej funkcji obsługi rolnictwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	1000,0 m <sup>2</sup>	20 %	60 %	15,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 40,0 m <sup>2</sup> powierzchni usługowej.
U	Tereny zabudowy usługowej	800,0 m <sup>2</sup>	20 %	50 %	9,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 50,0 m <sup>2</sup> powierzchni usługowej.
Us	Tereny usług sportu, rekreacji i turystyki	1500,0 m <sup>2</sup>	50 %	40 %	15,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej pod usługi.

Up	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	1000,0 m²	20 %	60 %	20,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m² powierzchni usługowej lub na 3 zatrudnionych
P	Tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów	2000,0 m²	15 %	65 %	20,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 500 m² powierzchni produkcyjnej, składów i magazynów
Pu	Tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej	1000,0 m²	10 %	70 %	20,0 m z wyjątkiem terenu OZE – gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów wyższych, zgodnie z przepisami odrębnymi	minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni lub na czterech zatrudnionych
Wz	Tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
No	Tereny infrastruktury technicznej – oczyszczanie ścieków	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
E	Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki	1500,0 m²	40 %	40 %	50,0 m	minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych
Zp	Tereny zieleni urządzonej, w tym zespoły dworzko – parkowe	500,0 m²	80 %	10 %	6,0 m	nie ustala się

86

						z wyjątkiem lokalitych dominant architektonicznych	
Zc	Tereny cmentarzy	1000,0 m²	20 %	70 %	5,0 m		nie ustala się
Zd	Tereny ogrodów działkowych (dopuszcza się stosowanie lokalnych przepisów szczególnych)	200,0 m²	70 %	20 %	6,0 m		nie ustala się
Kl	Tereny komunikacji lotniczej (poszerzanie lotniska)	1500,0 m²	60 %	30 %	15,0 m		nie ustala się

\* nie dotyczy dominant architektonicznych

- na terenach stref ochronnych o promieniu 5 m wokół zlikwidowanych odwiertów, (Święciechowa 1 i Święciechowa 2), zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

Ponadto na niektórych terenach mogą pojawić się dodatkowe ograniczenia dotyczące nowej zabudowy wynikające z przepisów odrębnych. Dotyczy to terenów zrehabilitowanych, składów odpadów, odcinków dróg z ponadnormatywną emisją hałasu.

### 1.2.3. Ustalenia dla poszczególnych form zagospodarowania terenu Tereny zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o miejskim charakterze (Ms).

Tereny te obejmują najstarszą zwartą zabudowę, która stanowi pozostałość miejskiej przeszłości. Dla terenów tych zakłada się:

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowiej, wielorodzinnej) z budynkami gospodarczymi i garażowymi,
- lokalizację zabudowy usługowej o różnicowanym charakterze (usługi publiczne, obiekty handlowe, gastronomiczne),
- na terenach zainwestowanych zakłada się zachowanie zabudowy istniejącej oraz realizację nowej, nawiązującej do istniejących form,
- wyklucza się lokalizację usług uciążliwych zdefiniowanych jako usługi powodujące przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem działki, do której prowadzący działalność ma tytuł prawny,
- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową z wykorzystaniem istniejących elementów infrastruktury,
- lokalizowanie obiektów małej architektury, zachowanie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zieleni.

### Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej (M)

Wyznaczone jednostki te obejmują tereny zainwestowane o różnicowanym charakterze funkcjonalnym, lecz o wiodącej funkcji mieszkaniowej. Dla terenów tych zakłada się:

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowiej) z budynkami gospodarczymi i garażowymi,
- lokalizację zabudowy zagrodowej,
- lokalizację zabudowy usługowej o różnicowanym charakterze (usługi publiczne, obiekty handlowe, gastronomiczne), przy czym realizacja usług nie może kolidować z istniejącą zabudową mieszkaniową,
- zachowanie istniejącej zabudowy oraz realizację nowej w sposób niekolidyjny, w szczególności na styku z zabudową zagrodową; wskazane stosowanie zieleni izolacyjnej na granicy działek;
- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową z wykorzystaniem istniejących elementów infrastruktury,

Wyznaczając przeznaczenie poszczególnych terenów wzięto pod uwagę istniejące zagospodarowanie, dotychczasowe przeznaczenie w studium, wyznaczone zwarte struktury funkcjonalno-przestrzenne, dostępność terenów dla działań inwestycyjnych oraz specyfikę użytkowania.

W obrębie każdego przeznaczenia terenów obowiązują wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania.

Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej, o wysokościach większych niż ustalone dla obiektów kubaturowych.

Maksymalne wysokości obiektów infrastruktury technicznej i technologicznej wynikają z usytuowania względem lotniska Leszno-Strzyżewice, określone w „Planie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w rejonie lotniska” i wyznaczone na rysunku studium.

Wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę.

Przy sporządzaniu planów miejscowych należy każdorazowo zweryfikować planowaną wysokość obiektów od poziomu terenu.

### 1.2.2. Tereny wyłączane spod zabudowy

- tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
- tereny położone w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Strzyżewice k/Leszna – przedstawione na rysunku studium,
- tereny położone w strefie negatywnego oddziaływania drogi krajowej i drogi ekspresowej S-5 dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi,
- tereny położone na obszarach występowania stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków – przedstawione na rysunku studium,
- tereny usytuowane w sąsiedztwie zabytków, a także w ich otoczeniu ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ich wzajemnego powiązania przestrzenno-kompozycyjnego,
- tereny w pasie o szerokości 3,0 m + 5,0 m od cieków naturalnych istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa: Kopanica, Rów Święciechowski, Rów Strzyżewicki, Rów nr 1, Rów nr 2, Rów nr 3, Rów Ściekowy, Rów Krzycki,
- na terenach stref kontrolowanych istniejących i projektowanych gazociągów nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,

- w granicach zespołu budowlanego i założenia urbanistycznego Świątecznowy, wpisanego do rejestru zabytków, dalszy rozwój powinien być zgodny z wymogami ochrony konserwatorskiej.
- Tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie jednorodzinnej (Mn)**
- Tereny te wyznaczono uwzględniając istniejące zainwestowanie oraz tereny niezainwestowane, gdzie sposób zagospodarowania został określony w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów tych zakłada się:
- lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych nie powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem działki, z budynkami gospodarczymi, garażowymi,
  - wykluczenie lokalizacji budynków inwentarskich,
  - lokalizowanie obiektów małej architektury,
  - zachowanie istniejącej wprowadzanie nowej zieleni szczególnie w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
  - wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową z wykorzystaniem istniejących elementów infrastruktury.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie wielorodzinnej (Mw)**

Tereny te wyznaczono uwzględniając istniejące zainwestowanie. Dla terenów tych zakłada się:

- lokalizację zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz zabudowy gospodarczej i garażowej,
- lokalizowanie obiektów małej architektury,
- wykluczenie lokalizacji budynków inwentarskich,
- zachowanie istniejącej wprowadzanie nowej zieleni szczególnie w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową z wykorzystaniem istniejących elementów infrastruktury.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (mieszkaniowo – usługowe MnU)**

Tereny te wyznaczono uwzględniając istniejące zainwestowanie oraz tereny niezainwestowane,

gdzie sposób zagospodarowania został określony w obowiązujących miejscowych planach

zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów tych zakłada się:

- lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej z z budynkami gospodarczymi, garażowymi i usługowymi,
- na terenach zainwestowanych zakłada się zachowanie zabudowy istniejącej oraz realizację nowej na terenach wolnych od zabudowy, nawiązującej do istniejących form,

- dopuszczenie usług nieuciążliwych nie powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem własnej działki,
- na nowych terenach przeznaczonych pod zainwestowanie wskazane są rozwiązania funkcjonalne wykluczające konflikty przestrzenne na styku zabudowa mieszkaniowa – tereny usług,
- zachowanie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zieleni, w tym zieleni izolacyjnej na granicy terenów o różnych funkcjach,
- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową z wykorzystaniem istniejących elementów infrastruktury.

#### **Tereny zabudowy letniskowej (MI)**

Tereny te wyznaczono poza zwartymi strukturami funkcjonalno – przestrzennymi, z uwagi na stworzenie warunków dla rozwoju funkcji rekreacyjnej. Dla terenów tych zakłada się:

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej o charakterze letniskowym wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
- lokalizację obiektów usługowych związanych z obsługą tych terenów, w tym obiektów zamieszkania zbiorowego, gastronomicznych; lokalizowane obiekty nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem własnej działki,
- zachowanie istniejącej wprowadzanie nowej zieleni, w tym zieleni izolacyjnej na granicy terenów o różnych funkcjach,
- wprowadzanie zieleni oraz zachowanie zieleni istniejącej w szczególności stanowiącej strefę buforową wzdłuż brzegów jeziora Krzyckiego Wielkiego,
- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową z wykorzystaniem istniejących elementów infrastruktury.

#### **Tereny o wiodącej funkcji obsługi rolnictwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (Ru)**

Wyznaczone tereny w większości należą do już zainwestowanych. Dla terenów tych zakłada się:

- lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu, oraz związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
- zachowanie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zieleni, w tym zieleni izolacyjnej na granicy terenów o różnych funkcjach,

- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową z wykorzystaniem istniejących elementów infrastruktury.

#### **Tereny zabudowy usługowej (U)**

Wyznaczone tereny należą do już zainwestowanych, oraz wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Różnorodność usług (istniejących i planowanych) może prowadzić do powstawania konfliktów przestrzennych. Dla terenów usług zakłada się:

- w przypadku terenów różnicowanych funkcjonalnie należy tak zaplanować przestrzeń, aby były zachowane standardy jakości środowiska obowiązujące na poszczególnych terenach,
- zachowanie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zieleni, w tym zieleni izolacyjnej na granicy terenów o różnych funkcjach,
- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową z wykorzystaniem istniejących elementów infrastruktury.

#### **Tereny usług sportu, rekreacji i turystyki (Us)**

Wyznaczone tereny sportu rekreacji i turystyki dotyczą już zainwestowanych oraz terenów nowych przeznaczonych pod tego typu usługi. Dla terenów tych zakłada się:

- lokalizację obiektów o charakterze sportowo – rekreacyjnym z dopuszczeniem realizacji niezbędnego zaplecza,
- wykorzystanie istniejącej bazy sportowo – rekreacyjnej, poprawiając standardy oraz zakres usług między innymi poprzez modernizację obiektów,
- wprowadzanie zieleni, szczególnie na granicy z terenami otaczającymi, wykorzystując również zieleni istniejącą,
- lokalizowane obiekty nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska obowiązujących na terenach sąsiednich, jak również na terenach usług sportu, rekreacji i turystyki, muszą być te standardy zachowane,
- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową z wykorzystaniem istniejących elementów infrastruktury.

#### **Tereny o wiodącej funkcji usługowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (Up)**

Część terenów usługowych z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej została wyznaczona w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, część jest już zainwestowanych. Nowe tereny zostały wyznaczone w sąsiedztwie węzła Leszno Zachód (skrzyżowanie drogi krajowej nr 12 z drogą ekspresową S5 – w budowie) oraz na zachód od

Lasocic wzdłuż drogi krajowej nr 12. Są to ciagi komunikacyjne generujące rozwój przestrzenny. Dla terenów tych zakłada się:

- lokalizację obiektów usługowych z dopuszczeniem realizacji obiektów przeznaczonych na działalność produkcyjną, składową i magazynową,
- w przypadku terenów różnicowanych funkcjonalnie należy tak zaplanować przestrzeń, aby były zachowane standardy jakości środowiska obowiązujące na poszczególnych terenach;
- dotyczy to zarówno rozmieszczenia obiektów na wyznaczonych terenach Up, jak i na styku z wielofunkcyjną zabudową wiejską,
- zachowanie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zieleni, w tym zieleni izolacyjnej na granicy terenów o różnych funkcjach,
- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową z wykorzystaniem istniejących elementów infrastruktury.

#### **Tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów (P)**

Tereny w sąsiedztwie realizowanej drogi ekspresowej S5 i drogi powiatowej nr 4760P realizowanej w ramach tego przedsięwzięcia, wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz teren zainwestowany na południe o węzła Leszno Zachód. Dla terenów tych zakłada się:

- lokalizację obiektów przeznaczonych na działalność produkcyjną, składową i magazynową,
- zachowanie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zieleni, w tym zieleni izolacyjnej na granicy terenów o różnych funkcjach,
- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową z wykorzystaniem istniejących elementów infrastruktury.

#### **Tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (Pu)**

Część wydzielonych terenów należy do już zagospodarowanych. Nowym jest obszar na wschód od węzła Świąciechowa. W związku z budową drogi ekspresowej S5 pojawiło się zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne. Dla terenów tych zakłada się:

- lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem realizacji obiektów usługowych,
- na terenie Pu, na wschód od węzła „Świąciechowa” drogi ekspresowej S-5, wyznacza się teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) o mocy przekraczającej 100 kW, uwzględniający strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu terenów, wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych,

- zachowanie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zieleni, w tym zieleni izolacyjnej na granicy terenów o różnych funkcjach,
- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową z wykorzystaniem istniejących elementów infrastruktury.

#### **Tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę (Wz)**

Wyznaczone tereny infrastruktury technicznej, to istniejące zakłady wodociągowe zbiorowego zaopatrzenia w wodę. Dla terenów tych zakłada się:

- respektowanie zasad użytkowania terenu w granicach stref ochronnych ujęć wody,
- lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami budowlanymi,
- lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
- zachowanie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zieleni.

#### **Tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków (No)**

Wyznaczony teren, to teren komunalnej oczyszczalni ścieków w Henrykowie, dla którego zakłada się:

- lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami budowlanymi,
- lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
- zachowanie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zieleni.

#### **Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (E)**

Tereny przeznaczone pod zabudowę obiektami infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w postaci inwestycji liniowych, kubaturowych i technologicznych oraz obiektami infrastruktury technicznej dla obsługi funkcji podstawowej.

#### **Tereny zieleni urządzonej, w tym zespoły dworsko – parkowe (Zp)**

Tereny zieleni urządzonej wraz z zespołami dworskimi, to tereny istniejące, pełniące funkcje rekreacyjne, mieszkaniowe, usługowe. Dla terenów tych zakłada się:

- zachowanie istniejących zespołów dworsko – parkowych,
- lokalizowanie obiektów małej architektury,
- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną dla obsługi funkcji podstawowej.

#### **Tereny cmentarzy (Zc)**

Wyznaczone tereny cmentarzy dotyczą projektowanego cmentarza w Lasoticach i poszerzenia terenów istniejącego cmentarza w Gołanicach. Dla terenów cmentarzy zakłada się:

- realizację uzupełniających funkcji usługowych – sakralnych, obiektów gospodarczych,

- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną dla obsługi funkcji podstawowej.

#### **Tereny ogrodów działkowych (Zd)**

Wyznaczone tereny ogrodów działkowych, to tereny już zagospodarowane. Dla terenów ogrodów zakłada się:

- zachowanie istniejącej formy zagospodarowania terenów,
- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną i społeczną dla obsługi funkcji podstawowej.

#### **Tereny komunikacji lotnicznej (Kl)**

Wyznaczone tereny lotniska obejmują tereny istniejące oraz tereny związane z planowanym poszerzeniem lotniska oraz budowę utwardzonego pasa startowego. Dla terenów lotniska zakłada się:

- lokalizację zabudowy usługowej i gospodarczej związanej z obsługą lotniska,
- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- lokalizację zieleni towarzyszącej zabudowie.

## **2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

Ustalenia studium dotyczące ochrony środowiska oraz zdrowia i życia ludzi winny być uwzględnione przy sporządzeniu w przyszłości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **2.1. Zasady ochrony powierzchni ziemi**

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo ochrony środowiska, powierzchnia ziemi to naturalne ukształtowanie terenu, gleba, ziemia oraz wody gruntowe pozostające w bezpośredniej styczności z gruntem.

Określa się następujące zasady ochrony powierzchni ziemi:

- Racjonalne gospodarowanie gruntami, które powinno polegać na zapobieganiu rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w obrębie zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych jednostek osadniczych.
- Ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Na cele nierolnicze i nieleśne należy przeznaczać przede wszystkim nieużytki i gleby najniższych klas bonitacyjnych.
- Zachowanie gruntów rolnych, również tych o niższej przydatności rolniczej w otoczeniu jednostek osadniczych ze względów krajobrazowych.



- Ochrona gleb przed erozją wodną i wietrzną, dotyczy terenów o większych spadkach oraz rozległych agrocenoz pozbawionych szaty roślinnej. Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni łąkowej oraz wprowadzanie nowej (pasy zieleni). Korzystny wpływ zadrzewień łąkowych na sąsiadujące z nimi pola stwierdzić można szczególnie wtedy, gdy tworzą one system obramowujący lub choćby pasy położone prostopadłe do kierunku dominujących wiatrów. Pasy powinny mieć postać piętrową (drzewa i krzewy).
- Zachowanie funkcji środowiskowych poprzez tworzenie warunków sprzyjających zachowaniu bioróżnorodności. Należy dążyć do zachowania korytarzy ekologicznych w postaci dolin rzecznych z zachowaniem istniejącej zieleni oraz zachowania i ochrony przed degradacją łąkowych oczek wodnych. Aby temu zapobiec należy utrzymywać strefy buforowe w postaci roślinności wokół zbiorników wodnych.
- Sukcesyjna rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych.

## 2.2. Zasady ochrony wód

- Wszystkie miejscowości na terenie gminy Świąciechowa mają dostęp do urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę. Zaopatrzenie w wodę odbywa się z trzech ujęć (Świąciechowa, Piotrowice, Golanice) eksploatowanych przez Związek Międzygminny Wodociągów i Kanalizacji Wlejskich we Wschowie oraz ujęcia Przybyszewo – Lasocice eksploatowanego przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Lesznie.
- Dla wszystkich ujęć zostały wyznaczone strefy ochronne – tereny ochrony bezpośredniej, w granicach których zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęć.
  - Dla ujęcia Przybyszewo – Strzyżewice ustanowiono również strefę ochronną - teren ochrony pośredniej, w całości znajdujący się na terenie gminy Świąciechowa. Na terenie ochrony pośredniej należy przestrzegać zakazów zgodnie z Rozporządzeniem (bez numeru) Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 15 czerwca 2005 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Przybyszewo – Strzyżewice, powiat leszczyński, województwo wielkopolskie (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2005, Nr 104, poz. 2867) z późniejszymi zmianami (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2007, Nr 80, poz. 2029 i Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2008, Nr 154, poz. 2678).
- Na terenie gminy w miejscowości Henrykowo zlokalizowana jest komunalna oczyszczalnia ścieków eksploatowana przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Lesznie, do której odprowadzanie są ścieki z następujących miejscowości należących do gminy Świąciechowa: Świąciechowa, Krzycko Małe, Golanice, Długie Stare, Przybyszewo, Lasocice, Ogrody, Strzyżewice i Henrykowo.

- W miejscowościach: Długie Nowe Niechód, Piotrowice, Trzebiny przewiduje się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, indywidualne systemy regulowania gospodarki ściekowej (zbiorniki bezodpływowe, oczyszczalnie przydomowe).
  - Wody opadowe i roztopowe powinny być odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej.
  - W przypadku ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczytnych należy zastosować urządzenia podczyszczające.
  - W celu zapewnienia jak najkorzystniejszych warunków retencji należy dopuścić zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce, utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień wszędzie gdzie jest to możliwe, zachowanie na poszczególnych terenach minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
  - Tworzenie stref buforowych w postaci zieleni na granicy z wodami, które będą zapobiegały przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód poprzez spływy powierzchniowe.
- W planach miejscowych przy ustalaniu jednostek bilansowych oraz linii zabudowy przy ciekach naturalnych istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa, należy zapewnić pasy komunikacyjne o szerokości od 3,0 m do 5,0 m w celu zapewnienia możliwości prowadzenia mechanicznych prac konserwacyjnych i utrzymaniowych. Wody opadowe z terenu nowoprojektowanych działek budowlanych należy w miarę możliwości zagospodarować na terenie posesji. Dotyczy to cieków: Kopanica, Rów Świąciechowski, Rów Strzyżewicki, Rów 1, Rów 2, Rów 3, Rów Ściekowy, Rów Krzycki.

## 2.3. Zasady ochrony powietrza atmosferycznego

- Na terenie gminy Świąciechowa źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza jest przede wszystkim emisja niska pochodząca ze spalania paliw do celów grzewczych (charakter sezonowy) oraz emisja ze źródeł mobilnych.
- Określa się następujące zasady ochrony powietrza atmosferycznego:
- Stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysoką sprawnością. Zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii.
  - Zmniejszenie emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych poprzez modernizację dróg, budowę ścieżek rowerowych.
  - Zachowanie istniejącej zieleni, zwiększanie lesistości, wprowadzanie zieleni towarzyszącej zabudowie, zieleni urządzonej, zieleni łąkowej, zieleni łąkowej na stan jakości powietrza głównie poprzez pochłanianie zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.
  - Lokalizowanie ciągów komunikacyjnych i obiektów kubaturowych w sposób umożliwiający przewietrzanie terenów zabudowanych. Elementem korzystnym będą ciągi komunikacyjne

sytuowane zgodnie z przeważającym kierunkiem wiatrów, oraz niezbyt zwarta zabudowa umożliwiająca swobodne przemieszczanie się mas powietrza.

#### 2.4. Ochrona przed hałasem

Klimat akustyczny na terenie gminy Świąciechowa kształtuje głównie hałas komunikacyjny. Na hałas narażone są tereny leżące przy drogach o największym natężeniu ruchu: krajowej nr 12 (Sitryżewice, Lasocice, Długie Stare, Długie Nowe), drodze powiatowej nr 4760P (Świąciechowa). Nowo budowana droga ekspresowa S5 może stanowić uciążliwość dla części miejscowości Świąciechowa oraz m. Henrykowo (osiedle). W tych miejscach przewidziano budowę ekranów akustycznych.

Określa się następujące zasady ochrony przed hałasem:

- Tereny wymagające ochrony akustycznej przy drogach o dużym natężeniu ruchu mogą być wyznaczone poza granicą, gdzie nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikami hałasu  $L_{dwn}$  i  $L_{dn}$ , dla poszczególnych rodzajów terenu określonych przepisami szczególnymi.
- W przypadku istniejących obiektów wymagających ochrony akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu pozostają rozwiązania indywidualne prowadzące do poprawy komfortu akustycznego w pomieszczeniach, polegające na wymianie okien, poprawie izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych, zmianie organizacji funkcji pomieszczeń.
- Wyznaczając tereny o różnicowanych funkcjach, należy uwzględnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla poszczególnych rodzajów terenów celem wyeliminowania konfliktów przestrzennych spowodowanych emisją hałasu.

#### 2.5. Ochrony przed promieniowaniem elektroenergetycznym

Głównym źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych występujących na terenie gminy Świąciechowa są instalacje wytwarzające pola elektryczne i magnetyczne o częstotliwości 50Hz (linie elektroenergetyczne 110 kV i 220 kV). W otoczeniu linii elektroenergetycznych występują pola elektryczne i magnetyczne, które należy rozpatrywać oddzielnie. Wartość składowej magnetycznej przy powierzchni ziemi jest niewielka i z tego względu wpływ jej jest pomijalny. Składowa elektryczna natomiast może wywierać szkodliwy wpływ na rośliny, zwierzęta i ludzi. Natężenie pola elektrycznego w otoczeniu linii elektroenergetycznych zależy od napięcia, wysokości zawieszania przewodów, wzajemnej odległości pomiędzy zawieszonymi przewodami i ich przekrojów oraz rozpiętości przęseł. Orientacyjna wielkość maksymalnego natężenia pola elektrycznego pod linią elektroenergetyczną przy napięciu 110 kV wynosi 2,0 – 3,5 kV/m, a pod linią 220 kV wynosi 4,3 – 6,5 kV/m. Wartość dopuszczalna składowej elektrycznej przy częstotliwości do 50Hz dla miejsc dostępnych dla ludności wynosi 10 kV/m, natomiast dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową 1 kV/m.

Ochroną przed promieniowaniem elektroenergetycznym jest zachowanie pasów wolnych od zabudowy w otoczeniu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia zgodnie z wymogami określonymi przez operatora.

W przypadku instalacji wytwarzających pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 1 kHz do 300 GHz (stacje bazowe telefonii komórkowych), na podstawie dotychczas prowadzonych badań w pobliżu tych stacji nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych norm.

#### 2.6. Przyrodnicze obszary chronione

Spośród przyrodniczych obszarów chronionych: Przemęcki Park Krajobrazowy, obszary chronionego krajobrazu: Przemęcko - Włoszowski i kompleks leśny Włoszakowice oraz Krzywińsko – Osiecki wraz z zadrzewieniami gen. Dezzyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna – Góra, są obszarami chronionymi w rozumieniu aktualnie obowiązującej ustawy, lecz zasady zagospodarowania określone w rozporządzeniach powołującym nie obowiązują. Przemęcki Park Krajobrazowy nie posiada też planu ochrony.

##### 2.6.1. Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków Pojezierze Sławskie

Dla obszaru został ustanowiony plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 14 stycznia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Pojezierze Sławskie PLB300011 (Dz.Urz. z dnia 24 stycznia 2014 r. Plan zadań ochronnych nie zawiera wskazań do zmian w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świąciechowa.

##### 2.6.2. Obszar chronionego krajobrazu Kompleks leśny Śmigiel Świąciechowa

Szczegółne zasady zagospodarowania w granicach obszaru chronionego krajobrazu Kompleks leśny Śmigiel – Świąciechowa wynikają z obowiązującej uchwały Nr XXII/579/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 września 2016 w sprawie obszaru chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel – Świąciechowa” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 5.10.2016 r., poz. 5827).

#### 2.7. Uzdrawiska

Na terenie gminy Świąciechowa nie występują obszary, którym został nadany status uzdrawiska.

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

Ochrona i wykorzystanie dziedzictwa kulturowego gminy winny polegać na:

- wspieraniu wszelkich inicjatyw zmierzających do rewitalizacji i rewalizacji istniejących obiektów zabytkowych,
- tworzeniu warunków do wszechstronnej działalności zespołów folklorystycznych, grup śpiewaczych, twórców sztuki ludowej, imprez folklorystycznych poprzez opiekę merytoryczną, finansową i organizacyjną gminnych instytucji kultury.

Wszystkie działania w obrębie obiektów lub terenów objętych ochroną konserwatorską należy prowadzić w oparciu o Gminny Program Opieki nad Zabytkami w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Z uwagi na wartości zabytkowe zespołu budowlanego i układu urbanistycznego Świątcechowy oraz zespołów pałacowo-parkowych, dworskich i folwarcznych oraz kościelnych z terenu Gminy Świątcechowa, inwestycje o znacznych wysokościach i gabarytach, które mogłyby zostać usytuowane w sąsiedztwie zabytków, a także w ich otoczeniu powinny być poprzedzone sporządzeniem opracowania krajobrazowo-widokowego. Dokumentacja taka powinna zawierać analizę stanu istniejącego, w tym uwarunkowania wysokościowe terenu i określenie potencjalnej widoczności inwestycji z określeniem jej wpływu na zabytki oraz obejmować wnioski dotyczące ochrony istniejącego krajobrazu kulturowego, przy szczególnym uwzględnieniu obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ich wzajemnego powiązania przestrzennie-kompozycyjnego. Na stanowiskach wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej.

Na obszarze występowania stanowisk archeologicznych zakres ochrony określają przepisy

odrębne.

W przypadku prowadzenia prac ziemnych i natrafienia na obiekty archeologiczne należy przetrwać prace, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych.

## 4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

### 4.1. Komunikacja

#### 4.1.1. Drogi krajowe

Przez Gminę Świątcechowa przebiega droga krajowa nr 12 zaliczana do dróg klasy GP oraz w trakcie realizacji znajduje się droga ekspresowa S-5.

Określa się następujące zasady zagospodarowania:

- wyznacza się minimalne odległości od krawędzi jezdni:
  - dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi dla drogi nr 12 -160 m, dla realizowanej drogi S5 – 230 m;
  - dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi dla drogi nr 12 - 25 m, dla realizowanej drogi S5 – 40 m.

- lokalizacja urządzeń reklamowych i szyldów (wolno stojących oraz umieszczonych na dachach i elewacjach budynków lub obiektach małej architektury) wyłącznie za zgodą i na warunkach podanych przez zarządcę tych dróg;
- obsługa komunikacyjną terenów położonych przy drodze krajowej nr 12 – wyłącznie poprzez układ dróg lokalnych i zbiorczych z włączeniem do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach przy zachowaniu odpowiednich odległości pomiędzy nimi;
- dojazd do drogi ekspresowej S5 wyłącznie poprzez projektowane węzły drogowe;
- lokalizacja infrastruktury technicznej niezwiązana z funkcjonowaniem dróg poza pasem drogowym.

#### 4.1.2. Droga wojewódzka

Dla drogi nr 323 określa się następujące zasady zagospodarowania:

- Dla istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy technicznej głównej (G). Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów. Zmiana granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi.
- Dostępność terenu do drogi wojewódzkiej zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z dróg wojewódzkich, za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów z tych dróg. Dopuszcza się przebudowę włączeń do drogi wojewódzkiej (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Przy lokalizacji nowych bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do drogi wojewódzkiej oraz przebudowie istniejących, należy uwzględnić rozwiązania techniczne, pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego.
- Podział geodezyjny działek posiadających dostępność do drogi wojewódzkiej, nie może generować nowych, bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką.
- Obiekty budowlane na terenach przylegających do drogi wojewódzkiej należy lokalizować, zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, uwzględniając rezerwę terenu pod przyszłą budowę dróg.
- Lokalizacja obiektów budowlanych od strony drogi wojewódzkiej, w tym urządzeń reklamowych, wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowoskazowej, ograniczenie widoczności, oślenie.
- Obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi (jak: hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza), określonym w

- ustawie Prawo ochrony środowiska i przepisach szczególnych do tej ustawy. W przypadku lokalizacji ww. obiektów w zasięgu ww. uciążliwości inwestor ma obowiązek stosowania w tych obiektach, środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych.
- Zagospodarować działkę budowlaną przylegającą do pasa drogowego drogi wojewódzkiej, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających czasowo na terenie działki, w jej granicach. Nie zezwala się na lokalizację miejsc postojowych i parkingów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej.
  - Lokalizację infrastruktury technicznej, nie związanej z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej należy przewidzieć poza pasem drogowym. W szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni wyłącznie celem przejść poprzecznych.

#### 4.1.3. Drogi powiatowe

- nr 3903P – relacji Gołanice – Śmigiel,
- nr 4760P – relacji Leszno – Święciechowa – Włoszakowice – przebudowa drogi w ramach budowy drogi ekspresowej S5,
- nr 4764P – relacji Święciechowa – Piotrowice,
- nr 4762P – relacji Niechód – Zbierzewo (gm. Wschowa),
- nr 4766P – relacji Piotrowice i Trzebiny – Długie Stare – Siedlnica (gm. Wschowa)
- nr 4772P – relacji Święciechowa – Lasocice – Henrykowo
- nr 4773P – relacji Święciechowa – Leszno do drogi nr 12 w Strzyżewicach,
- nr 4771P – relacji Święciechowa – Wilkowice (gm. Lipno)

Drogi powiatowe będą podlegały sukcesywnej rozbudowie i modernizacji.

Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie dróg powiatowych winny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi i uzgodnione z Zarządem Dróg Powiatowych w Lesznie.

#### 4.1.4. Drogi gminne

Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie istniejących i projektowanych dróg gminnych, uwidocznionych na rysunku studium, winny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi i uzgodnione z Gminą Święciechowa.

W Gminie Święciechowa planuje się budowę:

- drogi na odcinku od węzła Święciechowa, przez Maryszewice do Leszna,
- drogi – fragmentu tzw. „zachodniej obwodnicy Leszna” zlokalizowanej na północ od miejscowości Strzyżewice.

#### 4.1.5. Komunikacja kolejowa

Obsługę ruchu pasażerskiego gminy zapewnia węzeł kolejowy Leszno.

Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie terenów kolejowych winny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi i uzgodnione z właściwymi władzami kolejowymi.

#### 4.1.6. Komunikacja lotnicza

W obrębie Strzyżewice, znajduje się lotnisko Aeroklubu Polskiego, z siedzibą Centralnej Szkoły Szybowcowej zlokalizowaną w granicach miasta Leszna.

Uwzględnia się możliwości zagospodarowania wynikające z położenia części gminy w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości obiektów budowlanych i naturalnych związanych z funkcjonowaniem lotniska Strzyżewice k/Leszna zgodnie z rysunkiem studium.

Są to:

- powierzchnia podejścia o rzędnych ograniczających 91,3 – 139 m n.p.m.
- powierzchnia pozioma wewnętrzna (płaska) o rzędnej 139 m n.p.m.
- powierzchnia stożkowa o rzędnych 139 – 214 m n.p.m.

Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, wolno stojące anteny, w zasięgu powierzchni podejścia nie mogą naruszać wysokości powierzchni ograniczających, pomniejszonych o co najmniej 10 m.

Ze względu na ograniczenia wysokości wynikające z dokumentacji rejestracyjnej lotniska Strzyżewice k/Leszna oraz przepisy odrębne dotyczące lotnictwa cywilnego - obowiązują:

- nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki, budowle, w tym inwestycje celu publicznego w zakresie łączności publicznej) oraz naturalnych, ograniczenia wysokości obiektów, obejmujące także umieszczonych na nich urządzeń, jak anteny, reklamy, a w przypadku dróg lub linii kolejowych – również ich skrajnie,
- ograniczenia dopuszczalnych wysokości obiektów pomniejszone o co najmniej 10 m, dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia, w tym napowietrznych linii, masztów, anten,
- wymagania uzyskania przez zarządzającego lotniskiem zezwolenia Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego na każdą ewentualną zmianę cech lotniska, w tym zmianę przebiegu granicy lotniska, budowy lub rozbudowy infrastruktury lotniskowej,
- zakazy budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło zerowania ptaków w odległości do 5 km od granicy lotniska,
- zakazy sadzenia i uprawy drzew i krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze na nieruchomościach w rejonach podejść do lądowania,
- wymogi zagospodarowania terenów zielonych, w taki sposób, aby drzewa i krzewy nie powodowały zagrożenia w ruchu cywilnych statków powietrznych.

#### 4.1.7. Szlaki i ścieżki rowerowe

Zachowuje się istniejące szlaki rowerowe przebiegające przez teren gminy Święciechowa.

Istniejące ścieżki rowerowe planuje się sukcesywnie rozbudowywać, a w ramach realizacji drogi ekspresowej S-5 zakłada się budowę nowych ścieżek rowerowych.

Rozbudowa i budowa ścieżek rowerowych winna być projektowana i realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 4.2. Infrastruktura techniczna

### 4.2.1. Zaopatrzenie w wodę

Wszystkie miejscowości na terenie gminy mają dostęp do sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę odbywa się z czterech ujęć. Ujęcie Przybyszewo – Strzyżewice jest eksploatowane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Lesznie, natomiast ujęcia: Święciechowa, Piotrowice i Golanice eksploatowane są przez Związek Międzygminny Wodociągów i Kanalizacji Wiejskich we Wschowie.

Planuje się rozbudowę sieci wodociągowej, w szczególności na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie.

### 4.2.2. Odprowadzenie ścieków

Święciechowa, Krzycko Małe, Golanice, Długie Stare, Przybyszewo, Lasocice, Ogrody, Strzyżewice, Henrykowo, to miejscowości posiadające dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej. Należy dążyć do objęcia wszystkich jednostek osadniczych systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej. Do czasu pobudowania sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych z obowiązkiem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych.

Stosowanie indywidualnych rozwiązań (oczyszczalnie przydomowe) powinno dotyczyć tylko tych terenów, które z przyczyn ekonomicznych nie są przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną.

W przypadku ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla cieków komunalnych ustala się lokalizację podczyszczalni ścieków na terenie zakładu, w którym one powstają.

Zakłada się budowę kanalizacji deszczowej, zwłaszcza na terenach, gdzie nie ma warunków do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działek.

Zakłada się budowę kanalizacji deszczowej, wskazując jako rozwiązanie korzystniejsze dla retencji, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych oraz oczyszczonych ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych na własnym terenie. Wymóg ochrony naturalnej zdolności retencyjnej gruntów, rozumianej jako naturalną zdolność strefy aeracji gruntu do okresowego absorbowania i odprowadzania poprzez odpływ gruntowy wód opadowych lub roztopowych, mającą decydujący wpływ na charakterystykę odpływu wód i występowanie zjawisk ekstremalnych w zlewni wynika z rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki

Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014, poz. 2129).

### 4.2.3.

## Elektroenergetyka

Przez teren gminy przebiega linia dwutorowa 220 kV Polkowice – Pleszew będąca własnością Polskich Sieci Elektroenergetycznych i dwie linie wysokich napięć (WN-110 kV) relacji GPZ Wschowa – GPZ Włoszakowice oraz SE Leszno Gronowo – GPZ Wschowa należące do Enea Operator.

Wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych, w poziomie:

- dla linii WN-110 kV – 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii SN-15 kV (20 kV) – 12 m (po 6 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii nn 0,4 kV – 4 m (po 2 m po każdej ze stron od osi linii.

W pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Linie napowietrzne WN-110 kV oraz napowietrzna i kablowa sieć elektroenergetyczna SN-15 kV oraz nn-0,4 kV należą do ENEA Operator.

W otoczeniu linii zachowuje się minimalne szerokości pasów ochrony funkcyjnej (od osi linii w obu kierunkach) różniując linie elektroenergetyczne ze względu na napięcie znamionowe:

- 3 m - dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 1 kV,
- 5 m - dla linii o napięciu znamionowym powyżej 1 kV, lecz nieprzekraczającym 15 kV,
- 10 m - dla linii o napięciu znamionowym powyżej 15 kV, lecz nieprzekraczającym 15 kV,
- 15 m - dla linii o napięciu znamionowym powyżej 30 kV, lecz nieprzekraczającym 110 kV.

Dla terenu gminy Święciechowa przewiduje się:

- wykorzystanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej,
- budowę stacji transformatorowych słupowych na terenach ogólnodostępnych z dostępem i dojazdem z dróg publicznych lub stacji transformatorowych, których lokalizację należy przewidzieć na geodezyjnie wydzielonych działkach z dostępem do dróg publicznych,
- budowę infrastruktury elektroenergetycznej SN-15 kV oraz nn-0,4 kV w zależności od zapotrzebowania mocy szczytowej,
- budowę głównego punktu zasilania (GPZ) w północno-wschodniej części gminy i jego powiązań z liniami 110 kV,
- dopuszcza się możliwość przebudowy, remontu oraz budowy nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

#### 4.2.4. Gaz

W zakresie sieci gazowych zachowuje się istniejący układ sieci gazowej. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 zachowuje się strefę kontrolowaną o szerokości 8 m, po 4,0 m na stronę od osi gazociągu. W strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy dążyć, aby w liniach rozgraniczających dróg przewidzieć możliwość posadowienia gazociągów średniego ciśnienia w uzgodnieniu z zarządcami dróg. Należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z przepisami odrębnymi. Standardowa szerokość stref kontrolowanych, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, dla nowoprojektowanych gazociągów średniego ciśnienia wynosi 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi gazociągu). Jeżeli na obszarze opracowania planu miejscowego zostaną przewidziane tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne należy umieścić informację, że ewentualne przyłącza gazowe będą realizowane do granicy działek budowlanych, gdzie umieszczone zostaną skrzynki gazowe z zaworem głównym, gazomierzem oraz inną wymaganą armaturą. Projektowane inwestycje nie mogą powodować kolizji z istniejącym uzbrojeniem naziemnym i podziemnym. Na terenie gminy znajdują się zlikwidowane odwierty (Święciechowa 1 i Święciechowa 2), wokół których wyznaczono strefy ochronne o promieniu 5 m. W strefach tych zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

#### 4.2.5. Gospodarka odpadami

Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i rosnącymi wymaganiami z zakresu ochrony środowiska. Gmina Święciechowa należy do „Komunalnego Związku Gmin Regionu Leszczyńskiego”, który powstał w celu stworzenia nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami a w rezultacie obniżenia kosztów potencjalnych inwestycji tworzących zintegrowany nowoczesny system gospodarki odpadami. Odpady z terenu gminy wywożone są przez służby Miejskiego Zakładu Oczyszczania w Lesznie na wysypisko odpadów w Trzebanii. Gromadzenie i usuwanie odpadów winno być prowadzone w sposób zgodny z obowiązującym systemem planowanej gospodarki odpadami, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych. Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach zamkniętych, w miejscach gwarantujących dostęp dla ich okresowego opróżniania. W miarę możliwości, przy podejmowaniu decyzji dotyczących zainwestowania terenu, należy preferować podmioty stosujące „czyste technologie”, technologie bez odpadów i małoodpadowe lub zapewniające maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.

#### 4.2.6. Zasady ochrony przeciwpożarowej

Przy sporządzaniu planów miejscowych dla poszczególnych terenów należy dążyć do:

- 1) zapewnienia zaopatrzenia wodnego do celów gaśniczych
- 2) zapewnienia dróg pożarowych zapewniających swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej
- 3) zapewnienia minimalnych odległości między zewnętrznymi ścianami budynków, jeżeli takie zostaną wybudowane lub poddane przebudowie
- 4) zapewnienia możliwości i warunków do prowadzenia działań ratowniczych
- 5) uwzględnienia uwarunkowań hydrologicznych oraz sytuacyjnych pod względem możliwości występowania podtopień i powodzi.

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

W planach miejscowych należy uwzględnić zasadę harmonijnego rozwijania przestrzeni publicznych – ulic i placów; uwzględnianie takich elementów jak skwery, parki, aleje, ogrody, wyznaczenie miejsc pod parkingi.

Należy zachować ciągłość ochrony systemów terenów otwartych, parków i terenów rekreacyjnych. Należy wprowadzać funkcje zieleni parkowej w połączeniu z istniejącymi terenami zielonymi, co umożliwi zorganizowanie zróżnicowanych form przestrzeni publicznych – alei, miejsc spotkań, skwerów, placów zabaw itp.

### 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1

Przez teren gminy przebiega realizowana droga ekspresowa S-5 relacji Wrocław -Poznań.

Tereny położone wokół realizowanej drogi stanowią obszar dynamicznego rozwoju społeczno-gospodarczego.

Ponadto planowana jest budowa utwardzonego pasa startowego i rozbudowa istniejącego lotniska sportowego. Inwestycja ta umożliwi komunikację lotniczą dzięki której zwiększy się dostępność inwestycyjna zarówno gminy jak i miasta Leszna i regionu.

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

Nie wyznacza się terenów, dla których należy obowiązkowo sporządzić plany miejscowe.

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

Realizowana droga ekspresowa S-5 powoduje zainteresowanie terenami atrakcyjnymi inwestycyjnie, położonymi szczególnie w pobliżu węzłów komunikacyjnych. Rozpatrując wnioski wpływające do Urzędu Gminy, o sporządzenie planów miejscowych dotyczących nowego przeznaczenia terenów, wyznaczono w studium nowe tereny inwestycyjne pod działalność produkcyjną, usługową, składów i magazynów oraz pod działalność sportowo – rekreacyjną.

Tereny dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przedstawiono na rysunku studium i opisano w legendzie.

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

Grunty rolne na terenie gminy stanowią 60,29 %, z tego ponad 50% stanowią grunty klasy II-IV. Dobrej i średniej jakości gleby, to jeden z czynników rozwoju rolnictwa tj. upraw, hodowli, przetwórstwa rolno – spożywczego, a także usług związanych z obsługą rolnictwa.

Znaczącą rolę w kształtowaniu struktury funkcjonalno przestrzennej odgrywają lasy oraz inne zadrzewienia i zakrzewienia, które stanowią 34,11 %. Poza funkcją gospodarczą pełnią funkcje ekologiczne zapewniające stabilizację obiegu wody w przyrodzie, ochronę gleb przed erozją, wpływają na kształtowanie klimatu, oraz na stan powietrza atmosferycznego. Lasy i pozostała zielen pełnią też funkcję społeczną poprzez kształtowanie korzystnych warunków zdrowotnych, rekreacyjnych, a także edukacyjnych. Łącznie z wodami oraz obiektami.

Określa się następujące zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

- zachowanie istniejących kompleksów leśnych, gdzie gospodarka leśna powinna być prowadzona zgodnie z planami urządzenia lasów,
- zalesianie nieużytków i gruntów najsłabszych z pewnymi wyjątkami. W dotychczasowym użytkowaniu powinny pozostać siedliska cenne pod względem przyrodniczym między innymi półnaturalne łąki, torfowiska, bagna, trzcinowiska, murawy kserotermiczne itp. Zakazuje się sadzenia drzew lub krzewów na terenach szczególnie zagrożenia powodzią, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- ochrona przed zmianą użytkowania gruntów rolnych o korzystnych i średnich warunkach dla rozwoju produkcji rolniczej stanowiących podstawową bazę dla funkcjonowania rolnictwa na terenie gminy,

118

- ochrona przed zmianą przeznaczenia użytków zielonych, zwłaszcza łąk - wskazane użytkowanie ekstensywne,

- zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych, remiz oraz pojedynczych drzew oraz oczek wodnych z otaczającą zielenią,
- ochrona przed erozją gleb poprzez wprowadzanie zieleni trwałej na fragmentach gruntów o dużych spadkach,
- kształtowanie strefy ekotonowej składającej się z podstref: drzewiastej, krzewiastej -drzewiastej i krzewiastej - przy zakładaniu strefy ekotonowej wskazane jest wykorzystanie samosiewów oraz innych naturalnych elementów, w tym starych drzew owocowych.

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

Obszary szczególnego zagrożenia znajdują się w południowej części gminy w dolinie Rowu Polskiego i Kopanicy. Są to tereny leśne oraz tereny użytków zielonych.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu umożliwiając realizację obiektów i urządzeń związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym. Zgodnie z ustawą Prawo wodne zabrania się sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk.

Na omawianym terenie nie występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

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

Na terenie gminy Świąciechowa dla ośmiu złóż kruszywa naturalnego zostały wyznaczone tereny i obszary górnicze. W żadnym ze złóż nie wyznaczono filarów ochronnych.

## 12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Nie występują na terenie gminy.

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

Na terenie gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i remediacji.

119

W związku z eksploatacją kruszywa naturalnego powstają wyrobiska poeksploatacyjne, które wymagają rekultywacji. Po wyeksploatowaniu złoża i likwidacji zakładu górniczego przedsiębiorca obowiązany jest do rekultywacji gruntów po działalności górniczej.

#### **14. Obszary zdegradowane.**

Na terenie gminy Święciechowa nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

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

W obrębie granic administracyjnych gminy Święciechowa występują tereny zamknięte.

Są to tereny PKP obejmujące linie kolejowe nr 271 (E59); 359 i 14 oraz przyległe tereny będące własnością PKP. Od wyżej wymienionych terenów nie wyznaczono strefy ochronnej.

#### **16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**

Na terenie gminy Święciechowa nie wyznaczono obszarów funkcjonalnych.



**SYNTEZA  
ORAZ UZASADNIENIE  
PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

Święciechowa 2017

Projekt zmiany Studium - zwany dalej „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa” obejmuje zmianę dotychczas obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa” przyjętego uchwałą Nr VII/58/99 Rady Gminy Święciechowa z dnia 30 sierpnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

W trakcie sporządzania projektu zmiany Studium nastąpiło wiele zmian w przepisach prawa dotyczących bezpośrednio oraz pośrednio dziedziny planowania przestrzennego.

Ustawa „o rewitalizacji” (Dz. U. z 2015 r, poz.1777), która weszła w życie dnia 17 listopada 2015 r. dokonała szeregu bardzo istotnych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wprowadziła szereg dodatkowych wymagań wobec dokumentów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Ustawa ta nie przewidywała przepisów przejściowych co oznaczało, że niezależnie od stopnia zaawansowania projektu zmiany Studium należało uwzględnić nowe wymagania i dostosować do nich projekt.

Dokonano, zmian w odniesieniu do wszystkich treści zarówno w części tekstowej jak i graficznej Studium, które w wyniku wprowadzonych zmian przestały być aktualne, pozostawiając zasadnicze kierunki polityki przestrzennej Gminy w niezmienionej formie.

## **1. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 7 lit. d).**

### **1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.**

Intensyfikacja procesów urbanistycznych związanych ze strategiczną inwestycją dla gminy, jaką jest budowa drogi krajowej S-5 relacji Wrocław -Poznań - w ramach obrębów geodezyjnych: Gołanice, Henrykowo, Krzycko Małe, Lasocice, Strzyżewice, Święciechowa.

### **1.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.**

Przyjęto następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

Symbol	Rodzaj zabudowy		Minimalna wielkość działki budowlanej	Minimalny udział terenu biologicznie czynnego	Maksymalny procent zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy obiektami kubaturowymi *
<b>Ms</b>	Tereny zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o miejskim charakterze (Święciechowa)	dla zabudowy wolnostojącej	300,0 m <sup>2</sup>	20 %	50 %	15,0 m
		dla zabudowy bliźniaczej	200,0 m <sup>2</sup>	15 %	60 %	
		dla zabudowy szeregowej	100,0 m <sup>2</sup>	10 %	80 %	
<b>M</b>	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej	dla zabudowy wolnostojącej	500,0 m <sup>2</sup>	60 %	30 %	15,0 m
		dla zabudowy bliźniaczej	300,0 m <sup>2</sup>	40 %	40 %	
		dla zabudowy szeregowej	200,0 m <sup>2</sup>	20 %	60 %	

<b>Mn</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie jednorodzinnej	dla zabudowy wolnostojącej	350,0 m <sup>2</sup>	60 %	30 %	10,0 m
		dla zabudowy bliźniaczej	250,0 m <sup>2</sup>	40 %	40 %	
		dla zabudowy szeregowej	150,0 m <sup>2</sup>	20 %	60 %	
<b>Mw</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie wielorodzinnej		1000,0 m <sup>2</sup>	30 %	60 %	15,0 m
<b>MnU</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (mieszkaniowo – usługowej)		800,0 m <sup>2</sup>	20 %	50 %	12,0 m
<b>MI</b>	Tereny zabudowy letniskowej		250,0 m <sup>2</sup>	50 %	30 %	7,0 m
<b>Ru</b>	Tereny o wiodącej funkcji obsługi rolnictwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych		1000,0 m <sup>2</sup>	20 %	60 %	15,0 m
<b>U</b>	Tereny zabudowy usługowej		800,0 m <sup>2</sup>	20 %	50 %	9,0 m
<b>Us</b>	Tereny usług sportu, rekreacji i turystyki		1500,0 m <sup>2</sup>	50 %	40 %	15,0 m
<b>Up</b>	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów		1000,0 m <sup>2</sup>	20 %	60 %	20,0 m
<b>P</b>	Tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów		2000,0 m <sup>2</sup>	15%	65 %	20,0 m
<b>Pu</b>	Tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej		1000,0 m <sup>2</sup>	10 %	70 %	20,0 m z wyjątkiem terenu OZE – gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów wyższych, zgodnie z przepisami odrębnymi
<b>Wz</b>	Tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę		nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
<b>No</b>	Tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnie ścieków		nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
<b>E</b>	Tereny infrastruktury technicznej		1500,0 m <sup>2</sup>	40 %	40 %	50,0 m

	– elektroenergetyki				
<b>Zp</b>	Tereny zieleni urządzonej, w tym zespoły dworsko – parkowe	500,0 m <sup>2</sup>	80 %	10 %	6,0 m z wyjątkiem lokalnych dominant architektonicznych
<b>Zc</b>	Tereny cmentarzy	1000,0 m <sup>2</sup>	20 %	70 %	5,0 m
<b>Zd</b>	Tereny ogrodów działkowych (dopuszcza się stosowanie lokalnych przepisów szczególnych)	200,0 m <sup>2</sup>	70 %	20 %	9,0 m
<b>KI</b>	Tereny komunikacji Lotniczej (poszerzenie lotniska)	1500,0 m <sup>2</sup>	60 %	30%	15,0 m

\* nie dotyczy dominant architektonicznych

## 2. Ustalenia dotyczące obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Ustalenia Studium dotyczące ochrony środowiska oraz zdrowia i życia ludzi winny być uwzględnione przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## 3. Ustalenia dotyczące obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wszelkie działania w obrębie obiektów lub terenów objętych ochroną konserwatorską należy prowadzić w oparciu o Gminny Program Opieki nad Zabytkami w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Z uwagi na wartości zabytkowe zespołu budowlanego i układu urbanistycznego miejscowości Święciechowa oraz zespołów pałacowo-parkowych, dworskich i folwarcznych oraz kościelnych z terenu Gminy Święciechowa, inwestycje o znacznych wysokościach i gabarytach, które mogłyby zostać usytuowane w sąsiedztwie zabytków, a także w ich otoczeniu powinny być poprzedzone sporządzeniem opracowania krajobrazowo-widokowego. Dokumentacja taka powinna zawierać analizę stanu istniejącego, w tym uwarunkowania wysokościowe terenu i określenie potencjalnej widoczności inwestycji z określeniem jej wpływu na zabytki oraz obejmować wnioski dotyczące ochrony istniejącego krajobrazu kulturowego, przy szczególnym uwzględnieniu obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ich wzajemnego powiązania przestrzenno-kompozycyjnego.

Na terenach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej.

Na obszarze występowania stanowisk archeologicznych zakres ochrony określają przepisy odrębne.

W przypadku prowadzenia prac ziemnych i natrafienia na obiekty archeologiczne należy przerwać prace, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych.

## 4. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Zmiany Studium dokonano uwzględniając wnioski złożone w trybie sporządzania zmiany, wynikające z aktualnych trendów gospodarczych, w szczególności z realizowanej na terenie

gminy drogi ekspresowej S-5 relacji Poznań - Wrocław. Nowe przebiegi tras komunikacyjnych generują nowe tereny pod funkcje związane z działalnością gospodarczą. Studium uwzględnia przygotowanie nowych obszarów pod poszczególne funkcje. Dotyczy to zarówno terenów mieszkaniowych, jak i przeznaczonych pod usługi i działalność gospodarczą, dobrojenie terenów w infrastrukturę techniczną, zabezpieczenie terenów pod inwestycje publiczne. Wprowadza się konsekwentne wydłużanie obszarów pod zabudowę związaną z działalności gospodarczą wzdłuż głównych tras komunikacyjnych.

Planuje się rozbudowę sieci wodociągowej, w szczególności na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie.

Dąży się do objęcia wszystkich jednostek osadniczych systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

Do czasu pobudowania sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych z obowiązkiem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych.

Stosowanie indywidualnych rozwiązań (oczyszczalnie przydomowe) powinno dotyczyć tylko tych terenów, które z przyczyn ekonomicznych nie są przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną.

W przypadku ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla cieków komunalnych ustala się lokalizację podczyszczalni ścieków na terenie zakładu, w którym one powstają.

Zakłada się budowę kanalizacji deszczowej, zwłaszcza na terenach, gdzie nie ma warunków do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działek.

Zakłada się budowę kanalizacji deszczowej, wskazując jako rozwiązanie korzystniejsze dla retencji, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych oraz oczyszczonych ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych na własnym terenie.

Dla terenu gminy Świąciechowa przewiduje się:

- 1) wykorzystanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) budowę stacji transformatorowych słupowych na terenach ogólnodostępnych z dostępem i dojazdem z dróg publicznych lub stacji transformatorowych, których lokalizację należy przewidzieć na geodezyjnie wydzielonych działkach z dostępem do dróg publicznych;
- 3) budowę infrastruktury elektroenergetycznej SN-15 kV oraz nn-0,4 kV w zależności od zapotrzebowania mocy szczytowej;
- 4) budowę głównego punktu zasilania (GPZ) w północno-wschodniej części gminy i jego powiązań z liniami 110 kV;
- 5) dopuszcza się możliwość przebudowy, remontu oraz budowy nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

W zakresie sieci gazowych zachowuje się istniejący układ sieci gazowej i dopuszcza się jego rozbudowę.

## **5. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

Ustala się zachowanie ciągłości ochrony systemów terenów otwartych, parków i terenów rekreacyjnych. Wprowadzenie funkcji zieleni parkowej w połączeniu z istniejącymi terenami zielonymi, umożliwia zorganizowanie zróżnicowanych form przestrzeni publicznych – alei, miejsc spotkań, skwerów, placów zabaw itp.

## **6. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.**

Przez Gminę Świąciechowa przebiega droga krajowa nr 12 zaliczana do dróg klasy GP oraz w trakcie realizacji znajduje się droga ekspresowa S-5.

Dojazd do realizowanej drogi ekspresowej S5 możliwy będzie poprzez węzły drogowe i drogi serwisowe.

Dla istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 323 - klasy technicznej głównej (G), utrzymuje się istniejące granice pasa drogowego. Zmiana granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi.

Drogi powiatowe będą podlegały sukcesywnej rozbudowie i modernizacji.

W Gminie Świąciechowa planuje się budowę:

- drogi na odcinku od węzła Świąciechowa drogi ekspresowej S-5, przez Maryszewice do Leszna;
- drogi – fragmentu tzw. „zachodniej obwodnicy Leszna” zlokalizowanej na północ od miejscowości Strzyżewice.

Obsługę kolejowego ruchu pasażerskiego gminy zapewnia węzeł kolejowy Leszno.

Zachowuje się istniejące szlaki rowerowe przebiegające przez teren gminy Świąciechowa.

Istniejące ścieżki rowerowe planuje się sukcesywnie rozbudowywać, a w ramach realizacji drogi ekspresowej S-5 zakłada się budowę nowych ścieżek rowerowych.

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

Nie wyznacza się terenów, dla których należy obowiązkowo sporządzić plany miejscowe.

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

Realizowana droga ekspresowa S-5 powoduje zainteresowanie terenami atrakcyjnymi inwestycyjnie, położonymi szczególnie w pobliżu węzłów komunikacyjnych.

Rozpatrując wnioski wpływające do Urzędu Gminy, o sporządzenie planów miejscowych dotyczących nowego przeznaczenia terenów, wyznaczono w Studium nowe tereny inwestycyjne pod działalność produkcyjną, usługową, składów i magazynów oraz pod działalność sportowo – rekreacyjną.

**9. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Zmiany w strukturze przestrzennej gminy zapewniające jej rozwój powodują konieczność wyznaczania nowych terenów pod działalność gospodarczą, budownictwo mieszkaniowe z usługami, przeznaczając użytki rolne na cele nierolnicze. Wyznaczone nowe tereny stanowią kontynuację istniejącej zabudowy.

**10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

Na terenie gminy nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

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

Na terenie gminy nie występują obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

**12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.**

Nie występują na terenie gminy.

**13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**

Na terenie gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i remediacji.

**14. Obszary zdegradowane.**

Na terenie gminy Świąciechowa nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

**15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

W obrębie granic administracyjnych gminy Świąciechowa występują tereny zamknięte.

Są to tereny PKP obejmujące linie kolejowe nr 271 (E59); 359 i 14 oraz przyległe tereny będące własnością PKP. Od wyżej wymienionych terenów nie wyznaczono strefy ochronnej.

**16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**

Na terenie gminy Świąciechowa nie wyznaczono obszarów funkcjonalnych.

**U z a s a d n i e**

zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań  
w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
gminy Świąciechowa

W celu prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej Gminy, Rada Gminy Świąciechowa podjęła uchwałę Nr VI/36/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świąciechowa.

Rozwój Gminy związany z realizowanym przebiegiem drogi ekspresowej S-5 stwarza zainteresowanie pozyskiwaniem nowych terenów przeznaczonych szczególnie pod działalność usługową i produkcyjną sprzyjającą rozwojowi gminy.

Przedmiotowe Studium wyznacza nowe tereny inwestycyjne i stwarza możliwość sporządzania w zależności od potrzeb - planów miejscowych pod inwestycje zlokalizowane w atrakcyjnych miejscach, w sąsiedztwie realizowanej drogi ekspresowej S-5.

Projekt Studium został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Studium obejmuje zmianę dotychczas obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świąciechowa” przyjętego uchwałą Nr VII/58/99 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 30 sierpnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

Pierwotny rysunek Studium jak i kolejne jego zmiany sporządzano na podkładzie rastrowej mapy topograficznej w skali 1:10000 układu 1965, której aktualność właściwa była przełomowi lat 70/80-tych ubiegłego wieku.

Ze względu na brak standardowej i aktualnej prezentacji kartograficznej w skali 1:10000 (mapy topograficznej) obejmującej teren gminy Świąciechowa według bazy obiektów topograficznych (BDOT10k) i obowiązującego układu odniesień przestrzennych (PUWG 1992) - jako podstawową mapę referencyjną do sporządzenia zmiany Studium przyjęto wizualizację

wykonaną w oparciu o warstwy wektorowe z BDOT10k udostępnione przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego (licencja nr DG-I-2.7522.2.41.2015\_30\_P z dnia 10.11.2015 r.).

Dla opracowania Studium wykorzystano następujące materiały :

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073),
- Uchwała Nr VI/36/2015 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świąciechowa,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Gminy Świąciechowa,
- analizy środowiskowe, społeczne, demograficzne i ekonomiczne,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świąciechowa zatwierdzone Uchwałą Nr VII/58/99 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 30 sierpnia 1999 r., zmienione Uchwałą Nr VII/49/2007 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 5 czerwca 2007 r., Uchwałą Nr XXVII/192/2009 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 27 listopada 2009 roku, Uchwałą Nr V/38/2011 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 31 marca 2011 r. i Uchwałą Nr XXXIII/267/2014 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 29 kwietnia 2014 roku,
- zbiór danych egib\_dlk.gml,
- bank Danych Lokalnych GUS, <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start>,
- baza danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB), 2015. Starosta Leszczyński,
- baza danych obiektów topograficznych (BDOT10k), 2015. Marszałek Województwa Wlkp.
- Geoserwis GDOŚ. WFS serwer: <http://sdi.gdos.gov.pl/wfs>,
- mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. RZGW Wrocław 2015 (wersja numeryczna),
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (obowiązujące na terenie gminy):
- projekt drogi ekspresowej S-5 relacji Poznań Wrocław na odcinku Kaczkowo – Reńsko,
- plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (zmiana). WBPP w Poznaniu, 2010 r. (Uchwała Nr XLVI/690/10 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r.),
- Strategia Rozwoju Gminy Świąciechowa na lata 2010-2019. Uchwała Nr XXXIV/ 240 /2010 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 29 października 2010 roku,
- Raport o stanie Gminy Świąciechowa opracowany w ramach prac doradczych Fundacji „Partnerzy dla Samorządu” – czerwiec 2010 r.,
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Świąciechowa - Aktualizacja (Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XXII/179/2013 z dnia 7 marca 2013 r.),
- Gminny Program Opieki nad Zabytkami,
- wykaz zabytków wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków,
- rejestr zabytków województwa wielkopolskiego dostępny na stronie internetowej <http://poznan.wuoz.gov.pl/rejestr-zabytkow> ,
- wnioski do zmiany Studium z instytucji uzgadniających i opiniujących.

W roku 2015 nastąpiło wiele zmian w przepisach prawa dotyczących bezpośrednio oraz pośrednio dziedziny planowania przestrzennego. Samą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aktualizowano wielokrotnie. Jedną z aktualizacji wprowadziła ustawa „o rewitalizacji” (Dz. U. z 2015 r, poz .1777) która weszła w życie dnia 17 listopada 2015 r. dokonując szeregu bardzo istotnych zmian i dodatkowych wymagań wobec dokumentów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Ustawa ta nie przewidywała przepisów przejściowych co oznacza, że niezależnie od stopnia zaawansowania projektów Studium należy uwzględnić nowe wymagania i dostosować do nich projekt.

Dla projektu Studium najistotniejszymi konsekwencjami ustawy o rewitalizacji są: konieczność wykonania analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę, a także konieczność sporządzenia szacunków chłonności terenów zainwestowanych gminy, konieczność określenia potrzeb inwestycyjnych gminy w



wieloletniej perspektywie, konieczność dostosowania projektu Studium do wyników analiz i szacunków zestawionych z potrzebami inwestycyjnymi, o których mowa powyżej, konieczność lokalizowania nowej zabudowy w ilości wynikającej z wyników analiz i szacunków oraz miejscach spełniających nowe, ściśle określone kryteria opisane w ustawie o rewitalizacji.

Dla Gminy Świąciechowa opracowano bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, w którym to opracowaniu znalazły się analizy środowiskowe, społeczne, demograficzne i ekonomiczne.

Przystępując do bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w pierwszej kolejności analizie poddano stan zagospodarowania terenu na podstawie danych zawartych w materiałach przekazanych dla potrzeb zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przez służby geodezyjne i kartograficzne Marszałka Województwa Wielkopolskiego i Starosty Leszczyńskiego w postaci:

- bazy danych obiektów topograficznych (BDOT10k),
- bazy danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB).

Na podstawie tych materiałów w granicach poszczególnych jednostek osadniczych określono powierzchnię i stopień wykorzystania terenów istniejącej zabudowy według ich rodzajów (tereny zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej handlowo-usługowe, przemysłowo-składowe i inne – pozostałe; jak wykazały analizy dla całej gminy tereny inne obejmują głównie szeroko pojętą zabudowę usługową).

Dalej obliczono powierzchnię użytkową istniejącej zabudowy na podstawie klas poszczególnych budynków określonych w BDOT10k zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych (PKOB), a także obliczono średnią ważoną wysokość kondygnacji zabudowy dla określonych funkcji zabudowy.

Następnie przeanalizowano obowiązujące na terenie gminy dokumenty planistyczne, tj. dotychczasowe Studium uwarunkowań oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (*mpzp*).

W ramach tych prac ujednolicono znaczenie poszczególnych funkcji terenu (plany wykonywane były w różnych latach i przez różne zespoły projektowe) sprowadzając je do kilku podstawowych, istotnych z punktu sporządzenia bilansu terenów, a mianowicie:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN), w tym zagrodowa i mieszkaniowo-usługowa traktowana jako zabudowa wielofunkcyjna (MNU);
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym mieszkaniowo-usługowa (MW i MWU);
- zabudowa usługowa (U) obejmująca tzw. usługi komercyjne, w tym handel oraz pozostałe usługi, w tym usługi publiczne;
- zabudowa przemysłowo-usługowa (PU i UP) obejmująca tereny produkcyjne, składów i magazynów oraz/lub usług;
- zabudowa przemysłowa (P) obejmująca tereny produkcyjne, składów i magazynów.

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

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

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

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

Chłonność terenów określono dla nowej zabudowy jako:

- powierzchnię użytkową zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy,

- chłonność demograficzną nowej zabudowy mieszkaniowej wyrażoną liczbą mieszkańców.

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

W celu określenia chłonności terenów przyjęto następujące założenia.

Chłonność terenów wyrażoną powierzchnią użytkową zabudowy w podziale na funkcje zabudowy określono w następujący sposób:

- powierzchnię terenów brutto nowej zabudowy pomniejszono o 20 - 25% jako terenu niezbędnego pod komunikację i infrastrukturę techniczną,
- powierzchnię terenów brutto skorygowano wskaźnikami intensywności zabudowy stosownie do funkcji zabudowy wynikającymi z wykonanych analiz,
- obliczono powierzchnię użytkową zabudowy jako powierzchnię użytkową budynków w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych,
- uwzględniono wskaźnik średniej ważonej wysokości zabudowy (stosownie do funkcji zabudowy) wynikający z wykonanych analiz.

Chłonność demograficzną terenów mieszkaniowych określono na podstawie:

- wskaźników wyrażonych liczbą osób przypadających na 1 ha terenu (wykonane analizy wskazywały na przyjęcie wskaźników ekstensywnych charakterystycznych dla terenów wiejskich):
  - dla zabudowy jednorodzinnej na obszarze wiejskim – 25 osób/ha,
  - dla zabudowy wielorodzinnej na obszarze wiejskim – 120 osób/ha;
- prognozowanej wielkości powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na 1 osobę (analiza trendu z lat 1995-2014) na końcowy rok prognozy, tj. 2045:
  - dla obszaru całej gminy – 39,5 m<sup>2</sup>.

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

Projekt Studium dla Gminy Święciechowa opracowano w oparciu o powyższe analizy przyjmując, że w szczególnie uzasadnionych przypadkach na etapie zmiany Studium (np. znany przyszły inwestor, podjęte przez gminę zobowiązania, itp.) można dopuścić poza obszarami zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych wyznaczenie terenów generujących rozwój gminy, tj. terenów pod zorganizowaną działalność gospodarczą (Pu) oraz terenów związanych z zaspokajaniem potrzeb społecznych, w tym przede wszystkim terenów usług publicznych i terenów usług sportowo-rekreacyjnych.

Projekt Studium został przesłany do opiniowania i uzgodnień i uzupełniony o zapisy wniesione przez organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Projekt Studium został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31.07.2017 r. do 31.08.2017 r. w siedzibie Urzędu Gminy Święciechowa, o czym społeczeństwo zostało poinformowane poprzez ogłoszenie w prasie, poprzez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy i na stronie internetowej.

W dniu 09.08.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie Studium rozwiązaniami.

Osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi do projektu Studium w nieprzekraczalnym terminie do dnia 29.09.2017 r. Uwagi należało składać na piśmie do Wójta Gminy Święciechowa z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości,

której uwaga dotyczy.

W dniu 17.08.2017 r. do Urzędu Gminy Święciechowa wpłynęła uwaga Państwa Elżbiety i Zenona Chudzińskich dotycząca zapisów w zakresie przeznaczenia terenu Zp, które nie uwzględniły istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 612/1 w obrębie Święciechowa.

Uwzględniając powyższą uwagę dokonano zmian na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego nadając przedmiotowej działce przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej Mn.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa przedłożono Radzie Gminy Święciechowa, celem uchwalenia.

Załącznik Nr 4

do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Święciechowa

z dnia .....

**ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA ŚWIĘCIECHOWY  
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIĘCIECHOWA**

**Rozstrzygam**

**o uwzględnieniu uwagi Państwa Elżbiety i Zenona Chudzińskich  
do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
gminy Święciechowa.**

**Uzasadnienie**

W dniu 17.08.2017 r. do Urzędu Gminy Święciechowa wpłynęła uwaga Państwa Elżbiety i Zenona Chudzińskich dotycząca przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem **Zp**, na załączniku graficznym nr 3 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa.

Zapisane przeznaczenie terenu nie uwzględniło istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 612/1 w obrębie Święciechowa.

Przyjmując powyższą uwagę dokonano zmiany na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego nadając przedmiotowej działce przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej **Mn**.

.....