

UCHWAŁA Nr VIII / 76/ 99
RADY GMINY I MIASTA W SZLICHTYNGOWEJ
z dnia 15 lipca 1999 r.

w sprawie „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy i Miasta Szlichtyngowa”.

Działając na podstawie art.6 ust. 2, 4, 5 i 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o
zagospodarowaniu przestrzennym tekst jednolity Dz. U. Nr 15 , poz.139 z 1999 r./
i art. 7 ust.1 oraz art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym
/ jednolity tekst Dz. U. Nr13, poz.74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami / a także uchwały
Nr XV/109/95 Rady Gminy i Miasta Szlichtyngowa z dnia 29 grudnia 1995 r., Rada Gminy i
Miasta Szlichtyngowa uchwała :

§ 1

W celu określenia polityki przestrzennej gminy i miasta Rada Gminy i Miasta Szlichtyngowa
uchwała:

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta
Szlichtyngowa „ zwane dalej studium.

§ 2

1. Studium opracowano dla gminy i Miasta Szlichtyngowa, które w granicach
administracyjnych obejmuje obszar odpowiednio 97,2 km² i 1,6 km².
2. Granice Gminy i Miasta stanowią także granice opracowania graficznego.

§ 3

Studium składa się z następujących części graficznych i tekstowych stanowiących integralną
część niniejszej uchwały.

1. Gmina Szlichtyngowa:

- a/ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy
Szlichtyngowa w skali 1 : 10000 – załącznik nr 1 / plansze od nr 1 do nr 9 /
- b/ tekst – polityka przestrzenna gminy – załącznik nr 2

Wierzę zgodność kserokopii

Wzrost: 170 cm

2018.09.19

Wzrost: 170 cm

Z up. BURMISTRZA

Przewodniczący Rady Gminy i Miasta Szlichtyngowa



2. Miasto Szlichtyngowa:

- a/ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szlichtyngowa w skali 1: 5000 – załącznik nr 1 / plansza nr 10 /
- b/ tekst – polityka przestrzenna miasta – załącznik nr 3

§ 4

Zobowiązuje się Zarząd Gminy i Miasta do realizacji określonych w studium kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta oraz polityki przestrzennej.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

RADCA PRAWNY

mgr Jolita Wardecki

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY I MIASTA
Tadeusz Marciniak

Stwierdzam zgodność kserokopii
z oryginałem:

Wszelkowski dnia 2019.03.19



Zap. BURMISTRZA

Dariusz W. Janki
Kierownik Urzędu Gminy i Miasta

INSTYTUT GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I KOMUNALNEJ
WARSZAWA

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

GMINY I MIASTA SZLICHTYNGOWA

POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY

PROJEKTANT GENERALNY

mgr inż. arch. Danuta Strembicka
nr upr. 472/88

Podpis


Danuta Strembicka
mgr inż. arch.
upr. urb. 472/88

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA
SZLICHTYNGOWA**

GLÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Danuta Strembicka
PROJEKTANCI	mgr Andrzej Dobroń mgr Maria Dobroń mgr inż. Małgorzata Janiak dr inż. Andrzej Sakowicz tech. Urszula Stróżyk inż. Jacek Urban

SPIS TREŚCI

I. OGÓLNE KIERUNKI - CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZLICHTYNGOWA.....	2
II. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY..	3
III. POLITYKA W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ	4
1. OBSZARY OBJĘTE BĄDŹ WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ.....	5
1.1. Ochrona środowiska.....	5
1.2. Środowisko kulturowe.....	8
2. OCHRONA LOKALNYCH WARTOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, ELIMINOWANIE ZAGROZEŃ.....	10
2.1. Zapewnienie równowagi przyrodniczej w środowisku.....	10
2.2. Zabezpieczenie zasobów wód powierzchniowych i podziemnych w odpowiedniej ilości i jakości.....	11
2.3. Poprawa stanu czystości powietrza atmosferycznego.....	13
2.4. Ochrona środowiska przed hałasem i wibracjami.....	13
2.5. Ochrona powierzchni ziemi.....	14
3. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA.....	15
3.1. Zasady ochrony gruntów rolnych.....	15
3.2. Polityka gminy wobec rolnictwa.....	15
3.3. Polityka gminy wobec obszarów wiejskich.....	17
4. TERENY ZABUDOWANE, W TYM TERENY DO REHABILITACJI.....	18
5. TERENY PREDYSPONOWANE DO PRZEZNACZENIA POD ZABUDOWĘ ZAGORODOWĄ, MIESZKALNO - USŁUGOWO - PRODUKCYJNĄ, ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNĄ I TURYSTYCZNO- WYPOCZYNKOWĄ.....	19
5.1. Tereny do przeznaczenia pod zabudowę zagrodową, mieszkalno - usługowo - produkcyjną.....	19
5.2. Obszary korzystne dla rozwoju turystyki i rekreacji.....	21
5.3. Obszary korzystne dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej.....	23
5.4. Ustalenia dotyczące obszarów poszczególnych sołectw.....	24
6. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI.....	33
6.1. Komunikacja drogowa.....	33
6.2. Komunikacja piesza.....	35
6.3. Komunikacja rowerowa.....	36
7. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	36
7.1. Zaopatrzenie w wodę.....	36
7.2. Oczyszczanie ścieków.....	37
7.3. Gospodarka odpadami.....	39
7.4. Elektroenergetyka.....	39
7.5. Gazownictwo.....	40
8. OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKOWYM SPORZĄDZENIEM PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	40
8.1. Obowiązek sporządzania planów miejscowych na podstawie przepisów szczególnych.....	40
8.2. Obowiązek opracowania planu miejscowego w granicach zwartej zabudowy wsi.....	41
8.3. Sporządzanie planów miejscowych w miarę potrzeb.....	41
9. OBSZARY NIEZBĘDNE DLA REALIZACJI POLITYKI PAŃSTWA NA OBSZARZE GMINY.....	41

I. OGÓLNE KIERUNKI - CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZLICHTYNGOWA

Biorąc za podstawę rozpoznane w trybie sporządzania studium, uwarunkowania rozwoju zagospodarowania przestrzennego wynikające z:

- dotychczasowego zagospodarowania i uzbrojenia obszaru gminy,
- dotychczasowego przeznaczenia terenów i wniosków w sprawie zmiany przeznaczenia
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych
- stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego
- stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- prawa własności gruntów
- jakości życia mieszkańców
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Określa się następujące, ogólne kierunki - cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego dla gminy Szlichtyngowa.

1. Racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem zasad jego ochrony.
2. Stworzenie podstaw do rozwoju agroturystyki, turystyki i wypoczynku przez optymalne wykorzystanie najciekawszych obiektów i obszarów gminy budowę ścieżek rowerowych, rozwinięcie informacji turystycznej.
3. Poprawa wyposażenia obszarów wiejskich w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej co przyczyni się do podniesienia jakości życia mieszkańców.
4. Podniesienie stopnia lesistości gminy.
5. Stworzenie podstaw dla rozwoju działalności produkcyjnej, handlowej i usługowej.
6. Ustalenie polityki przeznaczania terenów pod zabudowę.
7. Doprowadzenie do powstania wysokiej jakości przestrzeni publicznych.
8. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej w celu rozwoju rolnictwa i produkcji zdrowej żywności.
9. Systematyczna modernizacja i uzupełniania sieci dróg w gminie oraz poprawa parametrów technicznych tych dróg.

10. Monitorowanie stanu środowiska przyrodniczego w celu utrzymania jego wysokiej jakości i likwidacji zagrożeń środowiskowych, w przypadku ich wystąpienia.

II. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

W związku z tym, że opracowanie dotyczy gminy o zróżnicowanych uwarunkowaniach przestrzennych, szczegółowe kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego przedstawione zostały w odniesieniu do 9 sołectw. Kierunki zagospodarowania przestrzennego tych sołectw zamieszczono w pkt 5.4. niniejszego opracowania.

Kierunki zagospodarowania muszą być realizowane z uwzględnieniem:

1. Uwarunkowań, które wpływają na wykluczenia terenów z zabudowy jak np.:
 - zbiorniki wód powierzchniowych
 - kompleksy i tereny leśne
 - obszary zmeliorowane
 - obszary udokumentowanych złóż surowców naturalnych
 - rezerваты przyrody i obszary szczególnie cenne
 - obiekty archeologiczne
2. Uwarunkowań, które wpływają na ograniczenia w zagospodarowaniu terenów jak np.:
 - objęcie obszaru szczególnymi formami ochrony, związanymi z zakazami i nakazami w zakresie gospodarki przestrzennej, ujętymi w stosownych dokumentach dot. objęcia terenów ochroną lub planach ochrony, które są wiążące przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów,
 - położenie obszaru w strefie terenu górniczego, na którym występować mogą ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w obowiązkowo sporządzonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - występowanie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych
 - występowanie obszarów ochrony ekspozycji oraz ochrony krajobrazu i punktów widokowych,
 - występowanie stanowisk archeologicznych,

- nieuregulowana gospodarka wodno - ściekowa (do rozwiązania w granicach całych zlewni),
- wyrobiska poeksploatacyjne (często miejsca nielegalnego gromadzenia odpadów).
- zagrożenia hałasem komunikacyjnym (dot. miejscowości leżących przy trasach komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu: Szlichtyngowa, Górczyna, Jędrzychowice, Dryżyna),
- rozwiązanie problemu zagospodarowania terenów zalewowych.

Określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego zawarte w pkt 5.4. "Ustalenia dla obszarów poszczególnych sołectw" muszą być realizowane z uwzględnieniem wykluczeń i ograniczeń występujących na zagospodarowywanych obszarach oraz zasad polityki przestrzennej przyjętej dla gminy Szlichtyngowa.

III. POLITYKA W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Stosownie do przepisu art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w studium określa się:

1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną.
2. Działania w zakresie ochrony lokalnych wartości środowiska przyrodniczego i przeciwdziałanie zagrożeniom środowiskowym.
3. Zasady funkcjonowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
4. Działania dot. rehabilitacji i przekształceń w terenach zabudowanych.
5. Zasady przeznaczania terenów do zabudowy, w celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej w tym zakresie.
6. Kierunki rozwoju komunikacji.
7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.
8. Obowiązki w zakresie sporządzenia miejscowych planów z.p.
9. Obszary niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy.

Politykę w zakresie zagospodarowania przestrzennego gminy ustala się jako działania w odniesieniu do określonego w ustawie zakresu studium jak i działania mające doprowadzić do osiągnięcia określonych celów - kierunków

zagospodarowania przestrzennego.

1. OBSZARY OBJĘTE BĄDŹ WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ

1.1. Ochrona środowiska

1.1.1. Obszary i obiekty objęte szczególnymi formami ochrony

Wprowadzone na mocy *Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 października 1991 r. (Dz.U. Nr 114, poz. 492 z późniejszymi zmianami)*

♦ Obszary chronionego krajobrazu

Na terenie gminy Szlichtyngowa znajdują się fragmenty dwóch obszarów chronionego krajobrazu powołanych *Rozporządzeniem nr 82/92 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 1 sierpnia 1992 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa leszczyńskiego.*

1. Obszar I Przemęcko – Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice o łącznej powierzchni 412,25 km². Zajmuje niewielki fragment południowej części gminy. Jego granica biegnie od zachodniej granicy gminy droga z Krzepielowa do miejscowości Nowe Drzewce i dalej w kierunku północnym do granicy gminy drogą do miejscowości Łysiny.
2. Obszar IV Dolina Baryczy o łącznej powierzchni 441,25 km². Zajmuje niewielki południowy fragment gminy. Jego granica biegnie od granicy miasta Szlichtyngowa w kierunku południowym do skrzyżowania z drogą do miejscowości Wyszanów. Drogą tą w kierunku południowo-wschodnim do tej miejscowości i dalej w kierunku północno-wschodnim do skrzyżowania z drogą polną do miejscowości Dryżyna i dalej tą drogą do skrzyżowania z torem kolejowym Szlichtyngowa – Góra aż do wschodniej granicy gminy.

W celu zachowania i ochrony obszarów o cechach środowiska zbliżonych do naturalnego oraz zapewnienia społeczeństwu niezbędnych warunków do wypoczynku i korzystania z walorów krajobrazowych, rozporządzeniem Nr 82/92 Wojewody Leszczyńskiego na obszarach tych wprowadzono pewne ograniczenia i zakazy oraz określono zasady gospodarowania mające na celu ochronę tych obszarów przed zmianami lub utratą wartości przyrodniczych.

Ograniczenia i zakazy:

- zakazuje się wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości a lokalizowanie uporządkowanych składowisk odpadów może odbywać się po dokonaniu kompleksowej oceny oddziaływania na środowisko,
- zakazuje się niszczenia gleby, wydobywania surowców mineralnych bez zgody właściciela organu,
- zakazuje się prowadzenia działalności przemysłowej , która w istotny sposób wpłynęłaby na zmianę istniejącego krajobrazu i mogłaby spowodować znaczne zdegradowanie środowiska przyrodniczego,
- zakazuje się lokalizowania bezściółkowych ferm hodowli zwierząt oraz dużych ferm ściółkowych powyżej 300 DJP,
- zakazuje się lokalizowania obiektów dla potrzeb turystyki i wypoczynku o charakterze pobytowym bez dokonania ocen ochrony środowiska przyrodniczego,
- ogranicza się lokalizację obiektów o charakterze turystycznym i rekreacyjnym do terenów nie zalesionych,
- ogranicza się stosowanie chemicznych środków ochrony roślin na rzecz szerszego upowszechniania biologicznych metod zwalczania szkodników

Zasady gospodarowania:

- harmonizowanie z otaczającym krajobrazem wszelkiego budownictwa (mieszkalnego, turystycznego, usługowego), zgodnie z zasadami określonymi w pkt 5.1
- prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ład u przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
- prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach dla zachowania właściwych stosunków wodnych w glebie, a w szczególności w zbiorowiskach roślinności torfowiskowej, łąkowej i wodnej,
- pozostawianie na powierzchniach zrębowych (ze względów przyrodniczych) pojedynczych okazów drzew,

- zwiększanie powierzchni leśnych i zadrzewieniowych poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo, oraz wprowadzanie różnego typu zadrzewień wszędzie tam, gdzie jest to możliwe, (np.: zadrzewienia śródpolne, przydrożne itp.)
- zabezpieczenie istniejących i wykonywanie w miarę możliwości nowych przegród biologicznych w celu ochrony wód powierzchniowych przed wpływem substancji chemicznych z pól uprawnych.

◆ Pomniki przyrody

Na terenie gminy w drodze *Rozporządzenia Nr 9/98 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 8 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody* uznano za podlegające ochronie jako pomniki przyrody 33 drzewa (4 w parku w Jędrzychowicach, 14 w parku w Górczynie, 10 w parku w Drzewcach Starych, 1 w parku w Wyszanowie, 2 w oddziale leśnym nr 323a i 2 w oddziale nr 324 h). Zostały one opisane na etapie uwarunkowań w rozdziale *Szata roślinna*.

Ochrona pomników przyrody polega na wprowadzeniu następujących zakazów i ograniczeń, które należy respektować:

- zakaz wycinania, niszczenia i uszkodzania drzew,
- zakaz pozyskiwania pączków, kwiatów, owoców i liści z drzew,
- zakaz zanieczyszczania i niszczenia gleby w zasięgu korony i korzeni drzew,
- zakaz wzniesienia ognia w pobliżu drzew,
- zakaz wznoszenia wszelkich budowli w zasięgu korony i korzeni drzew,
- zakaz umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną pomnika, bezpośrednio na nim lub w zasięgu korony drzewa,
- ogranicza się wchodzenie na drzewa z wyjątkiem wykonania zabiegów pielęgnacyjnych - sanitarnych w przypadkach bezpośredniego zagrożenia publicznego lub uzgodnionych z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

◆ Ochrona gatunkowa i zwierząt

W oddziale leśnym nr 292g gniazduje bocian czarny (*Ciconia nigra*), podlegający ochronie gatunkowej. Sprawy ochrony gatunkowej zwierząt reguluje *Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa*

z dnia 6 stycznia 1995 r. (Dz.U. Nr 13, poz. 61).

1.1.2. Obszary proponowane do ochrony

◆ Obszary proponowane do objęcia ochroną rezerwatową:

- **Czapliniec nad Baryczą.** Tereny leśne położone przy ujściu Baryczy do Odry (oddział 323 a, b, d, f - 7,65 ha lasu o oddział 323 c - 1,60 ha bagna). Są to tereny należące do Nadleśnictwa Włoszakowice, uznane jako lasy ochronne - przyrodniczo cenne, położone w II strefie uszkodzeń przemysłowych.
- **Dąbrowa nad Baryczą.** Tereny leśne położone nad Odrą (oddział 324 a, c, j, l - 14,87 ha lasu, oddział 324 b, d, m - 2,09 ha pastwisk i oddział 324 k, n - 0,94 ha bagna). Są to tereny leśne należące do Nadleśnictwa Włoszakowice uznane jako lasy ochronne - przyrodniczo cenne, położone w II strefie uszkodzeń przemysłowych.

◆ Drzewa o charakterze pomnikowym proponowane do uznania jako pomniki przyrody:

- w oddziale 323 - 3 klony polne (115 lat), głóg dwuszyjkowy (89 lat), 12 dębów szypułkowych (180 lat), lipa drobnolistna (140 lat),
- w oddziale 324 - 11 dębów szypułkowych (180 lat), wiąz szypułkowy (180 lat), topola czarna (100 lat), 7 głogów dwuszyjkowych (100 lat), klon polny, schnący (130 lat).

1.2. Środowisko kulturowe

Na terenie gminy istnieje:

- 8 udokumentowanych stanowisk archeologicznych w miejscowościach:
 - *Jędrzychowice - Kowalewo - 6 stanowisk
 - * Dryżyna - 2 stanowiska
- parki podworskie i zabytkowe zespoły budowlane

Działanie na obszarach objętych ochroną podporządkowane być musi przepisom szczególnym dot. ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym na

tych obszarach oraz opracowanymi dla tych obszarów planami ochrony.

Charakter zabudowy na tych obszarach musi odpowiadać ustaleniom tych planów i ustaleniom zawartym w pkt 5.

Obszary chronione stanowią znaczący potencjał dla rozwoju turystyki i wypoczynku, pod warunkiem rozwoju bazy dla ich obsługi. Obiektami związanymi z obsługą turystyki mogą być potencjalnie obiekty istniejące, często zabytkowe a nie użytkowane odpowiednio lub w złym stanie technicznym, które należałoby wyremontować.

Nowe obiekty powinny być wznoszone w granicach zwartej zabudowy wsi, co związane jest z możliwością korzystania z urządzeń infrastrukturalnych.

Szczególą uwagę należy zwracać na możliwość modernizacji obiektów zabytkowych, w stosunku do których wszelkie działania należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Wśród cennych zabytków kulturowego krajobrazu gminy należy wymienić:

1. miejscowość Gola: - kościół parafialny
2. miejscowość Górczyna: - cmentarz żydowski
3. miejscowość Jędrzychowice: - kościół
 - pałac
 - park pałacowy
 - oficyna pałacowa
 - były zajazd (dom nr 76)
 - powozownia
 - zespół dworski (dwór i park)
 - spichlerz
4. miejscowość Stare Drzewce: - kościół (d. zbór ewangelicki)
 - dwór
 - układ przestrzenny i zespół podwórza folwarcznego, w tym park i spichlerz
5. miejscowość Wyszaków: - ruina kościoła
 - do mieszkalny nr 3
 - budynek bramny w zespole folwarcznym
6. miejscowość Zamysłów: - kościół
 - pałac
7. miasto Szlichtyngowa: - założenie urbanistyczne i zespół budowlany
 - kościół parafialny (w budowie)
 - dom przy ul. Polnej

- domy przy Rynku nr 11, 13, 17, 19, 20, 36, 37
- wiatrak - koźlak.

Granice obszarów objętych, bądź wskazanych do objęcia ochroną, zaznaczono na załącznikach graficznych.

Przy wydawaniu decyzji związanych z zagospodarowaniem przestrzennym terenów znajdujących się w pobliżu miejsc historycznych należy uwzględnić ich szczególne znaczenie w przestrzeni gminy i ustalić warunki ich prawidłowej ekspozycji.

2. OCHRONA LOKALNYCH WARTOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, ELIMINOWANIE ZAGORZEŃ

Ustawa z dnia 31 stycznia 1980 r. O ochronie i kształtowaniu środowiska z późniejszymi zmianami

2.1. Zapewnienie równowagi przyrodniczej w środowisku

2.1.1. Tworzenie systemu lokalnych powiązań przyrodniczych

Tworzenie terenów przyrodniczo czynnych ma na celu zapobiec dzieleniu przestrzeni na izolowane obszary. Zaleca się utworzenie wewnętrznego systemu terenów przyrodniczo czynnych będącego łącznikiem gminy z obszarami o wysokich walorach przyrodniczych. Do tego systemu należy włączyć niżej wymienione jednostki:

- ♦ Dolina Rowu Polskiego pełniąc funkcję lokalnego korytarza ekologicznego łączącego dolinę Odry i Baryczy (korytarze ekologiczne o znaczeniu międzynarodowym) z III Krzywińsko – Osieckim obszarem chronionego krajobrazu. Zaleca się pozostawienie tego obszaru w dotychczasowym stanie użytkowania.
- ♦ Dolina Rowu Krzyckiego z Rowem Spółdzielczym, pełniąc funkcję lokalnego korytarza ekologicznego łączącego dolinę Odry (korytarz ekologiczny o znaczeniu międzynarodowym) z I Przemęcko Wschowskim obszarem chronionego krajobrazu (obszar węzłowy o znaczeniu krajowym). Na odcinkach, gdzie bezpośrednie otoczenie doliny stanowią pola wskazane jest wprowadzanie zieleni w postaci drzew i krzewów.

2.1.2. Przywrócenie pierwotnych walorów obszarom zdegradowanym, zapobieganie degradacji

Obszary wymagające unaturalnienia to obszary zdegradowane w wyniku skażenia środowiska naturalnego. Na terenie gminy można do nich zaliczyć:

- ♦ Lasy uszkodzone przez przemysł. Miejscowych źródeł zanieczyszczeń na terenie gminy jest niewiele, a negatywne zjawiska w większości pochodzą z zewnątrz. Przy odpowiednich zabiegach pielęgnacyjnych oraz wyeliminowaniu źródła emisji zanieczyszczeń możliwe jest odtworzenie poprzedniego stanu. Wg informacji Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska, w ostatnich latach nastąpił wyraźny spadek emisji spowodowany intensywnymi działaniami inwestycyjnymi Huty Miedzi *Legnica* w zakresie budowy urządzeń ochrony atmosfery.
- ♦ Wody powierzchniowe. Wszystkie cieki na terenie gminy prowadzą wody pozaklasowe. Na ten stan mają wpływ zarówno negatywne czynniki wewnętrzne jak i zewnętrzne. Poprawa stanu czystości wód wymaga:
 - uregulowania gospodarki ściekowej na terenie gminy
 - zapobieganie przedostawaniu się zanieczyszczeń z pól do cieków poprzez wprowadzanie przegród biologicznych w postaci zieleni w sąsiedztwie cieków
- ♦ Zwarte kompleksy gruntów ornych. Jedną z przyczyn degradacji środowiska przyrodniczego jest dzielenie przestrzeni na izolowane obszary. Takimi izolowanymi obszarami są intensywnie użytkowane agrocenozy. Aby przeciwdziałać temu niekorzystnemu zjawisku proponuje się:
 - zachowanie i wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych,
 - zachowanie miedzi,
 - zachowanie istniejących oczek wodnych.

2.2. Zabezpieczenie zasobów wód powierzchniowych i podziemnych w odpowiedniej ilości i dobrej jakości

2.2.1. Respektowanie zasad ochrony głównych zbiorników wód podziemnych

Występowanie na terenie gminy Głównych Zbiorników Wód Podziemnych objętych najwyższą (ONO – 306, ONO – 303) i wysoką (OWO – 306) klasą ochrony, narzuca pewne ograniczenia w inwestowaniu (zakaz budowy obiektów

mogących wpłynąć na pogorszenie stanu czystości wód). Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy ustalać zakaz odprowadzania ścieków do gruntu.

2.2.2. Ustanowienie stref ochronnych dla ujęć wód podziemnych zgodnie z obowiązującymi przepisami

Na terenie gminy istnieją dwa ujęcia będące źródłami wody dla wodociągów grupowych, bazujące na czwartorzędowych strukturach wodonośnych, w Górczynie i Starych Drzewcach.

Strefy ochronne dla nich zostały ustanowione przed dniem wejścia w życie obecnie obowiązującego rozporządzenia (*Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5 listopada 1991 r. w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody* (Dz.U. Nr 116, poz. 505).

Użytkownik ww. ujęć zobowiązany jest do spowodowania wyznaczenia stref ochronnych zgodnie z cytowanym rozporządzeniem.

2.2.3. Intensyfikacja budowy systemów oczyszczania i odprowadzania ścieków

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 listopada 1991 r. W sprawie klasyfikacji wód i warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód i do ziemi (Dz.U. nr 116, poz. 503 z późn. zm.)

Wszystkie jednostki osadnicze na terenie gminy Szlichtyngowa są zwodociagowane, natomiast żadna z nich nie posiada kanalizacji sanitarnej. Stanowi to zagrożenie dla stanu czystości zarówno wód powierzchniowych jak i podziemnych. Szczególnie dotyczy struktur wodonośnych bez warstwy izolacyjnej od powierzchni terenu. Problem ten wymaga rozwiązania w granicach całych zlewni. Priorytetem inwestycyjnym w zakresie likwidacji zagrożeń powinno się objąć większe jednostki osadnicze położone w obrębie GZWP i struktur wodonośnych, bez warstwy izolacyjnej od powierzchni terenu.

2.2.4. Zwiększenie retencyjności wód

Dla zwiększenia retencyjności wód zaleca się:

- ♦ wprowadzanie zieleni w strefach wododziałowych,
- ♦ zaniechanie osuszania terenu (dotyczy małych i okresowych zbiorników wodnych - głównie stawów wiejskich i oczek wodnych, starorzeczy w dolinie Baryczy, Rowu Polskiego i Śląskiego a także torfowisk),
- ♦ zaniechanie (gdzie jest to możliwe) technicznej regulacji cieków polegającej na prostowaniu i skracaniu ich biegów,

- ♦ stosowanie fitomelioracji polegającej na wprowadzaniu zadrzewień i zakrzewień śródpolnych celem zmniejszenia parowania,
- ♦ ograniczanie spływów powierzchniowych z pól uprawnych poprzez biologiczną zabudowę cieków.

2.2.5. Ochrona przed skutkami powodzi

W celu zmniejszenia ewentualnych skutków powodzi ustala się:

- ♦ zakaz przeznaczania terenów pod zabudowę na obszarach zalewowych
- ♦ podjęcie działań zmierzających do przeniesienia siedlisk z fragmentu wsi Wyszanów, poza obszar zalewowy.
- ♦ zakaz lokalizowania na terenach zalewowych obiektów mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego w czasie powodzi np. wysypiska śmieci, stacje paliw itp.

Jest to problem wymagający rozwiązania w obrębie całej zlewni Odry. Gmina może przyjąć jednak pewne założenia w zakresie polityki przestrzennej zmniejszające skutki powodzi.

2.3. Poprawa stanu czystości powietrza atmosferycznego

2.3.1. Ograniczenie emisji zanieczyszczeń ze spalania paliw stałych

- ♦ promowanie paliwa ekologicznego,
- ♦ gazyfikacja jednostek osadniczych,
- ♦ instalacja urządzeń redukujących zanieczyszczenia pyłowe i gazowe,

2.3.2. Ograniczenie wpływu emisji zanieczyszczeń powodowanej przez komunikację na warunki życia ludzi

- ♦ kierowanie ruchu tranzytowego poza granice jednostek osadniczych, (głównie Szlichtyngowej a w dalszej kolejności Górczyny, Jędrzychowic, Dryżyny).
- ♦ wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż tras komunikacyjnych.

2.4. Ochrona środowiska przed hałasem i wibracjami

Na terenie gminy najpoważniejszym problemem jeśli chodzi o hałas jest droga nr 34, charakteryzująca się dużym natężeniem ruchu. Hałas komunikacyjny szczególnie dotkliwie odczuwany jest przez mieszkańców Szlichtyngowej,

Górczyny i Jędrzychowic. Żadna z tych miejscowości nie ma obejść komunikacyjnych. W podobnej sytuacji znajdują się mieszkańcy Dryżyny, choć na drodze nr 324 jest znacznie mniejsze natężenie ruchu. Należy zatem minimalizować te negatywne zjawisko poprzez:

- ♦ kierowanie ruchu tranzytowego poza granice jednostek osadniczych, głównie Szlichtyngowej a w dalszej kolejności Górczynie, Jędrzychowic, Dryżyny.
- ♦ budowanie ekranów akustycznych.

2.5. Ochrona powierzchni ziemi

Powierzchnia ziemi, łącznie z glebą i rzeźbą terenu, podlega ochronie, polegającej w szczególności na zapobieganiu i przeciwdziałaniu ich niekorzystnym zmianom, a w razie uszkodzenia lub zniszczenia - na przywróceniu do właściwego stanu.

2.5.1. Właściwa eksploatacja surowców oraz rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych

Złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin. Eksploatację należy prowadzić w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopalin.

Problemem na terenie gminy są wyrobiska poeksploatacyjne. Należy doprowadzić do ich rekultywacji. Wg ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska jednostki organizacyjne oraz osoby fizyczne podejmujące eksploatację złóż kopalin lub prowadzące tę eksploatację są obowiązane przedsięwziąć środki niezbędne do ochrony zasobów złóż, jak również do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, sukcesywnie prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz przywracać do właściwego stanu inne elementy przyrodnicze środowiska.

2.5.2. Ochrona gruntów rolnych i leśnych przed zmianą użytkowania

Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.)

Grunty rolne wysokiej jakości i grunty leśne podlegają ochronie stosownie do przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Szczegółowe zasady gospodarowania rolniczą przestrzenią produkcyjną ustalono w pkt 3.

3. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Na terenie gminy występują dwa podstawowe obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- ◆ Obszar wysoczyzny między obniżeniem Rowu Polskiego i Rowu Krzyckiego z dwoma rejonami intensywnej produkcji rolnej.
- ◆ Obszar wysoczyzny między obniżeniem Rowu Krzyckiego i jego dopływu Rowu Spółdzielczego, z rejonem intensywnej produkcji rolnej w rejonie Zamysłowa.

3.1. Zasady ochrony gruntów rolnych

Na załącznikach graficznych - mapkach poszczególnych sołectw, zaznaczono obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, składające się z gleb II i III klasy bonitacyjnej, a także gleb wykształconych na podłożu organicznym oraz obszary zmeliorowane.

Wyrazem polityki gminy w zakresie ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest ograniczanie ich przeznaczenia pod zabudowę. Wyjątek mogą stanowić przeznaczone pod zabudowę działki rolnicze, leżące w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę.

Przez bezpośrednie sąsiedztwo rozumie się działki o pow. do 0,5 ha, leżące nie dalej niż 40 m od granic zwartej zabudowy wsi, o której mowa w pkt 4.

Zakaz rozpraszania zabudowy pozwala na ochronę cennych gruntów rolnych, przy jednoczesnej możliwości wykorzystania urządzeń infrastruktury technicznej, bez ponoszenia znacznych kosztów ze środków publicznych. Zakaz nie dotyczy obiektów uciążliwych bądź mogących pogorszyć stan środowiska, które stosownie do przepisów o ochronie środowiska nie mogą być realizowane w granicach zwartej zabudowy wsi. Mogą natomiast być realizowane na glebach o niskich klasach bonitacyjnych (V-VI), po spełnieniu warunków wynikających z przepisów prawa i uzyskaniu pozytywnej opinii Zarządu Miasta i Gminy oraz właściwej merytorycznie Komisji Rady Miasta i Gminy.

Na terenach o niższej klasie bonitacyjnej możliwe jest, zamiennie z rolnictwem, leśne użytkowanie tych terenów.

3.2. Polityka gminy wobec rolnictwa

Prognozy przemian na wsi, poprawa konkurencyjności rolnictwa poprzez zwiększenie jego dochodowości wskazują na konieczność modernizacji rolnictwa jak i obszarów wiejskich.

Osiągnięcie tego celu możliwe będzie poprzez:

- poprawę struktury wielkości gospodarstw poprzez wzrost gospodarstw farmerskich powyżej 20 ha,
- podniesienie efektywności gospodarowania, zwiększenie dochodów rolników,
- intensyfikację produkcji rolnej.

Są to działania, za które gmina nie jest odpowiedzialna, lecz ich realizacja leży w interesie gminy w związku z czym, powinny być przez nią wspierane, a nawet stymulowane. Wzrost zamożności rolników powodować będzie ogólna poprawa kondycji ekonomicznej społeczności wiejskiej, tym samym systematyczną likwidację dzisiaj ostro występujących problemów społecznych, przede wszystkim bezrobocia.

Realizacja ww. zadań spoczywa bezpośrednio na rolnikach jako podmiotach gospodarczych jak również na agendach rządowych i instytucjach samorządu rolniczego.

Na terenie gminy powinny być wspierane następujące działania:

3.2.1. Poprawa struktury wielkości gospodarstw

- nabywanie przez rolników indywidualnych gruntów będących w dyspozycji Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa,
- komasacja i wymiana gruntów pomiędzy rolnikami,
- utrzymanie preferencyjnych kredytów na zakup gruntów

3.2.2. Podniesienie efektywności gospodarowania

- rozwój systemu szkoleń i doradztwa rolniczego,
- popularyzacja i wprowadzanie nowoczesnych technologii upraw i hodowli,
- popularyzacja i wprowadzanie postępu biologicznego (genetycznego) i agrotechnicznego,
- organizacja grup producenckich,
- utrzymanie preferencyjnych kredytów na rozwój produkcji rolnej.

3.2.3. Intensyfikacja produkcji rolnej

3.2.3.1. Produkcja roślinna

- utrzymanie powierzchni uprawy zbóż, buraków cukrowych i ziemniaków na dotychczasowym poziomie - zwiększenie produkcji poprzez wzrost plonów,
- preferowanie upraw pszenic wysokojakościowych pod potrzeby przemysłu piekarniczego,
- wzrost powierzchni uprawy rzepaku,

- rozwój upraw sadowniczych i ogrodnich, szczególnie pod potrzeby dużych ośrodków miejskich i obszarów przygranicznych.

3.2.3.2. Produkcja zwierzęca

- rozwinięcie, w oparciu o potencjał użytków zielonych, chowu bydła, (głównie mięsnego), uruchomienie produkcji wysokiej jakości mięsa wołowego, coraz częściej poszukiwanego na rynku,
- wzrost produkcji mleka poprzez zwiększenie wydajności jednostkowej i poprawa jego jakości - konsekwentna realizacja rządowego Programu Restrukturyzacji i Modernizacji Mleczarstwa (program taki został opracowany i przyjęty do realizacji w roku 1995 dla b. woj. Leszczyńskiego),
- zwiększenie mięsności trzody chlewnej - realizacja programu poprawy mięsności wdrożonego w b. woj. leszczyńskim,
- wprowadzanie klasyfikacji poubojowej trzody chlewnej,
- restytucja hodowli i chowu owiec.

3.3. Polityka gminy wobec obszarów wiejskich

Przejmowanie przez wieś funkcji odbiegających od jej tradycyjnego, rolniczego oblicza, umożliwi rozwiązanie wielu narosłych przez lata problemów społeczno-ekonomicznych.

Podstawowym warunkiem wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich jest szeroko rozumiany rozwój lokalnej przedsiębiorczości, pozwalający wzbogacić i zróżnicować przestrzeń gospodarczą wsi o funkcje alternatywne i komplementarne względem rolnictwa.

Będą to w szczególności:

- drobna działalność produkcyjna, w tym przetwórstwo rolno-spożywcze,
- budownictwo,
- szeroko pojęta działalność usługowa ułatwiająca życie na wsi.

Dynamika tego procesu zależeć będzie w głównej mierze od intensywności działań związanych z inwestycjami infrastrukturalnymi zwiększającymi "ogólną atrakcyjność" inwestycyjną obszarów oraz zapewniającymi postęp cywilizacyjny. Oznaczać to będzie stałą poprawę wyposażenia obszarów wiejskich w infrastrukturę techniczną, a więc przede wszystkim kanalizację i oczyszczalnie ścieków, sieć komunikacyjną, w tym telekomunikacyjną, a także poprawę stanu usług społecznych takich jak oświata, służba zdrowia i kultura.

Rola gminy w kształtowaniu oblicza obszarów wiejskich jest więc zasadnicza. Obok podejmowania inwestycji infrastrukturalnych (infrastruktury technicznej i społecznej) gmina winna uczestniczyć w procesach:

3.3.1. Podnoszenia jakości lokalnych zasobów siły roboczej

- organizacja szkoleń obejmujących: tworzenie i funkcjonowanie małych firm, zasady księgowości, zasady marketingu, przygotowanie biznesplanów, wniosków kredytowych, itp.

3.3.2. Rozwoju lokalnej przedsiębiorczości

- umożliwianie wykorzystywania nieczynnych obiektów po byłych państwowych gospodarstwach rolnych,
- nieodpłatne przekazywanie, będących w zasobach gminy terenów pod działalność gospodarczą,
- stosowanie ulg w podatkach i opłatach lokalnych,
- promocja walorów krajobrazowych gminy w celu stworzenia nowych, dodatkowych źródeł dochodu, a więc turystyki i agroturystyki.

3.3.3. Organizacja infrastruktury otoczenia rolnictwa

- udzielanie pomocy w tworzeniu grup producenckich, grup marketingowych, spółdzielni, spółek kapitałowych i innych podmiotów mających wpływ na wzrost efektywności produkcji rolnej,

4. TERENY ZABUDOWANE, W TYM TERENY DO REHABILITACJI

Tereny zabudowane przedstawiono na załącznikach graficznych - mapkach poszczególnych sołectw.

Granice tych terenów, powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się w studium jako granicę zwartej zabudowy wsi.

Zasoby mieszkaniowe w gminie są własnością prywatną i wymagają często modernizacji. Na terenach wsi wyznacza się obszary do kompleksowych procesów rehabilitacji zasobów, jak również tereny wymagające przekształceń.

5. TERENY PREDYSPONOWANE DO PRZEZNACZENIA POD ZABUDOWĘ ZAGORODOWĄ, MIESZKALNO - USŁUGOWO - PRODUKCYJNĄ, ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNĄ I TURYSTYCZNO- WYPOCZYNKOWĄ

5.1. Tereny do przeznaczenia pod zabudowę zagrodową, mieszkalno - usługowo - produkcyjną

Pod zabudowę zagrodową, mieszkalno – usługową, produkcyjną a także pod zorganizowaną działalność inwestycyjną i turystyczno - wypoczynkową należy przeznaczyć przede wszystkim działki niezabudowane, leżące w granicach zwartej zabudowy wsi, o której mowa w pkt 4.

Na w/w terenach, leżących w granicach zwartej zabudowy wsi, uzupełnianie zabudowy wsi może następować bez wcześniejszego sporządzenia planu, pod warunkiem przestrzegania zasad ujętych w opracowanym przez WBPP w Lesznie "Wzorniku Architektury Regionalnej Województwa Leszczyńskiego".

Przy formułowaniu zasad zabudowy wsi ujętych we „Wzorniku”, wzięto pod uwagę następujące czynniki wpływające na formę budynków:

- tradycja budowlana
- możliwość wykorzystania materiałów miejscowych
- poziom kwalifikacji miejscowych rzemieślników
- rodzaj gospodarki
- funkcje budynku
- uwarunkowania krajobrazowe (panorama)
- warunki środowiska
- hipsometrię
- ograniczenia fizjograficzne
- kontekst urbanistyczny
- podział własnościowy

Ustala się następujące zasady zabudowy:

- budynki ustawione kalenicą do drogi
- forma dachów - dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 35° do 50°
- zakaz realizowania obiektów budowlanych z dachami pulpitowymi, uskokowymi i asymetrycznymi oraz stosowania schodkowych zwieńczeń ścian
- zachowanie istniejącej linii zabudowy przy zabudowie plombowej
- charakter i gabaryty zabudowy oraz pokryć dachowych muszą być zbliżone do zabudowy i pokryć w sąsiedztwie
- stosowanie tradycji budowlanej (w miarę możliwości):
 - ozdobne wykończenie szczytów

- przełamanie linii okapu nad wejściem
- zdobione ryzality wejściowe (flankowanie ich przez słupki)
- budynki gospodarcze - realizowane do wysokości 4 m od poziomu terenu do okapu
- budynki produkcyjno - usługowe i użyteczności publicznej realizowane nie więcej niż 5 metrów od poziomu terenu do okapu
- poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1.30 m od poziomu terenu.

Współczesna architektura wsi powinna wynikać z tradycji budowlanej. Niekoniecznie jest jednak powielanie form istniejących lecz transponowanie ich (również przy użyciu nowoczesnych materiałów) oraz wykorzystanie bogactwa form detali architektonicznych zawartych ww. „Wzorniku”.

Pod zabudowę mogą być również przeznaczane grunty rolne w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych (o którym mowa w pkt. 3.1) lub przeznaczonych pod zabudowę pod warunkiem stosowania w nich ww. zasad.

Przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę zagrodową zaleca się wielkość działek 1200-2000 m², przy szerokości frontu działki min. 30 m.

Przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę jednorodzinną, należy uwzględnić:

- dla budynków wolnostojących działki o pow. 600-900 m², przy szerokości frontu min. 20 m
- dla budynków szeregowych działki o pow. 300-500 m², przy szerokości frontu min. 10 m

Przeznaczenie pod zabudowę terenów rolnych, nie spełniających warunków określonych w pkt 3.1, wiąże się z obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym uwzględnione być muszą uwarunkowania wykluczające i ograniczające zabudowę a także działania przyjęte jako polityka przestrzenna gminy.

Tereny już zabudowane, znajdujące się poza granicami zwartej zabudowy wsi, mogą być włączone do tych granic, jeżeli leżą w bezpośrednim ich sąsiedztwie.

Ustala się zakaz rozpraszania zabudowy przez realizację nowej zabudowy kolonijnej lub powiększanie istniejących już kolonii a także przez wykluczenie procesów liniowej urbanizacji.

Przy przeznaczaniu gruntu pod zabudowę związaną z działalnością gospodarczą, która może być uciążliwa dla środowiska, w decyzjach administracyjnych należy ustalać warunek, że ich uciążliwość nie może wykroczać

poza granice działki inwestora. Generalnie jednak należy przyjąć zasadę lokalizowania obiektów uciążliwych poza terenami zabudowy mieszkaniowej.

5.2. Obszary korzystne dla rozwoju turystyki i rekreacji

Na terenie gminy wyznaczono dwa obszary korzystne dla rozwoju turystyki:

- **Obszar południowy** położony w całości w obrębie krajobrazu chronionego *Dolina Baryczy*. Preferowany dla rozwoju turystyki o charakterze pobytowym. Budowa nowych obiektów stanowiących bazę noclegową powinna być ograniczona do wsi Wyszanów i jej bezpośredniego sąsiedztwa.
- **Obszar północny** położony w rejonie wsi Nowe Drzewce i Małe Drzewce od Spółdzielczego Rowu do granic gminy. Wchodzi on częściowo w skład *Przemęcko - Wschowskiego* obszaru chronionego krajobrazu. Preferowany dla rozwoju turystyki rowerowej i pieszej.

5.2.1. Rozwój funkcji turystycznej na terenie gminy wymaga:

- zaangażowania organizacyjnego i finansowego, w celu stworzenia taniej bazy noclegowej i gastronomicznej,
- upowszechniania systemu niskoprocentowanych kredytów na rozwój turystyki wiejskiej, udzielanych przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa,
- upowszechniania systemu szkoleń organizowanych przez agencje turystyczne oraz ośrodki doradztwa rolniczego, w ramach restrukturyzacji rolnictwa i obszarów wiejskich,
- popularyzacji i rozwoju sieci gospodarstw agroturystycznych,
- podniesienia standardu obiektów sportowych i rekreacyjnych,
- poprawy funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim komunalnej i systemu łączności,
- opracowania studium zagospodarowania turystycznego gminy,
- określenia produktu turystycznego gminy,
- skutecznej promocji w celu pozyskania inwestorów i turystów, a w szczególności:
 - opracowania biuletynu bądź broszury promującej walory terenów uznanych za korzystne dla rozwoju turystyki i rekreacji,

- opracowania hasła reklamowego i logo turystycznego gminy,
- publikacja materiałów promocyjnych w folderach wydawanych przez powiat, region lub w specjalistycznych wydawnictwach turystycznych.

5.2.2. *Preferowane formy turystyki na terenie gminy*

Walory terenów uznanych za korzystne dla rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych wskazują na zasadność preferowania turystyki aktywnej, a w tym turystyki: pieszej, rowerowej, jeździectwa, kajakarstwa i wędkarstwa oraz turystyki pobytowej, w tym tzw. turystyki sentymentalnej i agroturystyki.

Rozwój ww. form wymaga jednak podjęcia określonych działań, o których mowa w pkt. 5.2.1. a także:

5.2.2.1. Turystyka aktywna

- piesza:
 - oznakowanie i opisanie szlaków turystycznych,
 - opracowanie i udostępnienie ścieżek dydaktycznych, szczególnie na terenach chronionego krajobrazu,
 - promocja szlaków turystycznych
- rowerowa
 - podjęcie współpracy z sąsiednimi gminami w wytyczaniu sieci ścieżek rowerowych, przewidzianych w studiach zagospodarowania przestrzennego byłych województw: leszczyńskiego, legnickiego i zielonogórskiego,
 - stymulowanie rozwoju taniej bazy noclegowej (schroniska) i gastronomicznej wzdłuż tras rowerowych,
 - promocja tras rowerowych.
- jeździectwo (preferowany *obszar północny*)
 - stymulowanie rozwoju jeździectwa w oparciu o bazę gospodarstw agroturystycznych,
- kajakarstwo
 - nawiązanie współpracy z gminami leżącymi nad Baryczą w celu zagospodarowania szlaku kajakowego (przystanie, miejsca biwakowe, baza gastronomiczna),

- wspólna promocja walorów Baryczy i jej doliny w przewodnikach turystycznych (szlaki kajakowe)
- wędkarstwo
 - promocja walorów Baryczy, szczególnie jej ujścia do Odry jako bogatego łowiska,

5.2.2.2. Turystyka pobytowa

- turystyka sentymentalna
 - wykorzystanie sentymentów rodzinnych (przedwojennych) do zachęcania do przyjazdu cudzoziemców,
 - eksponowanie w kampanii promocyjnej miejsc i obiektów (szczególnie zabytkowych), do których warto wracać
- agroturystyka
 - stymulowanie rozwoju gospodarstw agroturystycznych we współpracy z ośrodkami doradztwa rolniczego, samorządu rolniczego oraz instytucji wspomagających finansowanie procesu restrukturyzacji rolnictwa - opracowanie programu rozwoju agroturystyki w gminie,
 - rozwój produkcji zdrowej żywności, a także kierunków działalności nastawionych głównie na turystę (np. jeździectwo, przetwórstwo własnych produktów rolnych, itp.)
 - podniesienie ogólnego stanu estetycznego i sanitarnego wsi (inwestycje komunalne, organizacja różnych konkursów, np. na najładniejszą zagrodę, itp.).

5.3. Obszary korzystne dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej

- **Obszar P1** - zlokalizowany przy drodze Szlichtyngowa - Wyszaków, przylegający do strefy ochronnej wysypiska komunalnego. Teren ten uznano za najbardziej korzystny dla środowiska (położony poza strukturami wodonośnymi, na glebach niechronionych przez użytkowaniem nierolniczym, oddalone od jednostek osadniczych). Dla obszaru tego należy uwzględnić:
 - konieczność zapewnienia dostawy wody dla potrzeb ewentualnych inwestorów. Najlepiej tego dokonać przy wymianie sieci wodociągowej zasilającej wieś Dryżyna i Wyszaków (odpowiednie ciśnienie i przepustowość rurociągu),

- konieczność przebudowy istniejącej linii energetycznej SN, lub budowy nowej linii zasilającej, o przepustowości wystarczającej dla potrzeb przyszłych inwestorów.
- **Obszar P2** - zlokalizowany na północ od miejscowości Gola, pod lasem, na słabych glebach, w oddaleniu od jednostek osadniczych. Teren mniej korzystny z uwagi na położenie na czwartorzędowej strukturze wodonośnej. Dla obszaru tego niezbędne jest:
 - wykonanie odgałęzienia od wodociągu zasilającego wieś Gola lub doprowadzenie wody z ujęcia kopalni Wilków. Wybór rozwiązania zależeć będzie od wymagań przyszłych inwestorów w zakresie ilości i parametrów jakościowych wody.
 - wykonanie nowej zasilającej linii energetycznej SN o przepustowości wystarczającej dla potrzeb przyszłych inwestorów.

5.4. Ustalenia dotyczące obszarów poszczególnych sołectw

W celu łatwiejszego posługiwania się załącznikami graficznymi ponumerowano plansze ilustrujące politykę rozwoju zagospodarowania przestrzennego poszczególnych sołectw w sposób następujący:

- Sołectwo Nowe Drzewce	- plansza nr 1
- Sołectwo Stare Drzewce	- plansza nr 2
- Sołectwo Gola	- plansza nr 3
- Sołectwo Zamysłów	- plansza nr 4
- Sołectwo Jędrzychowice	- plansza nr 5
- Sołectwo Kowalewo	- plansza nr 6
- Sołectwo Dryżyna	- plansza nr 7
- Sołectwo Wyszaków	- plansza nr 8
- Sołectwo Górczyna	- plansza nr 9
- Miasto Szlichtyngowa	- plansza nr 10

- W procesach planistycznych oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych w trybie rozprawy administracyjnej, muszą być uwzględniane ustalenia zawarte w rozdziale III dot. polityki przestrzennej gminy oraz poniższe ustalenia dot. poszczególnych sołectw.

5.4.1. Sołectwo Nowe Drzewce (plansza nr 1)

5.4.1.1. Obszary zabudowane, w tym wskazane do przekształceń i rehabilitacji

Zasoby mieszkaniowe w sołectwie są własnością prywatną i wymagają często modernizacji. Na obszarze sołectwa nie wyznacza się jednak obszarów do kompleksowych procesów rehabilitacji.

5.4.1.2. Obszary wskazane pod zabudowę

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

Tereny preferowanej do przeznaczenia pod zabudowę znajdują się południowo – zachodniej części wsi Nowe Drzewce oraz wschodniej części wsi Małe Drzewce.

5.4.1.3. Obszary korzystne dla rozwoju turystyki i rekreacji

Praktycznie cały obszar sołectwa (w rejonie wsi Nowe Drzewce i Małe Drzewce) od Spółdzielczego Rowu do granic gminy, jest korzystny dla realizacji funkcji turystyczno – rekreacyjnych.

5.4.1.4. Obszary wskazane pod działalność gospodarczą

- Teren zlokalizowany na północny - wschód we wsi Nowe Drzewce.
- Teren zlokalizowany na południe od wsi Nowe Drzewce predysponowany na działalność związaną z infrastrukturą wsi (może stanowić ofertę dla przyszłych inwestorów, po przejściu przez gminę gruntów od Agencji Rolnej S.P.).

5.4.2. Sołectwo Stare Drzewce (plansza nr 2)

5.4.2.1. Obszary zabudowane, w tym wskazane do przekształceń i rehabilitacji.

Na obszarze sołectwa wyznacza się tereny do kompleksowego procesu rehabilitacji. Jest to obszar określony strefą ochrony konserwatorskiej „A” i „B”. W miejscowości Stare Drzewce strefą tzw. pełnej ochrony konserwatorskiej „A” rekonstrukcji układu urbanistycznego i bezwzględny priorytetem wymogów konserwatorskich obejmującym wartościowe obszary zabudowane, o bardzo dobrze zachowanej historycznej strukturze przestrzennej - do bezwzględnego zachowania objęty jest zespół pałacowo - parkowo - folwarczny, zespół kościelny (kościół, d. zbór ewangelicki i cmentarz) wraz z najbliższym otoczeniem.

Strefą "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej objęta jest zabudowa wsi po północnej stronie strefy "A" (po przeciwnej stronie drogi) - cmentarz ewangelicki (teren dawnego cmentarza).

Ewentualna rozbudowa wsi na obszarach objętych ww. strefami wymaga uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zbór poewangelicki jako szczególnie wartościowy obiekt wymaga specjalistycznych studiów i opracowania projektu konserwatorskiego

Zasoby mieszkaniowe wymagają często modernizacji. Stanowią one jednak własność prywatną.

5.4.2.2. Obszary wskazane pod zabudowę

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązującym miejscowym planie z.p. przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi. Miejscowość posiada jednak potencjalne możliwości rozwoju, które wskazano na planszy.

Preferowany kierunek rozwoju: zachodni.

5.4.2.3. Obszary korzystne dla rozwoju turystyki i rekreacji

Północna część sołectwa (od torów kolejowych do granicy gminy) predysponowana do rozwoju turystyki pieszej i rowerowej.

5.4.2.4. Obszary wskazane pod działalność gospodarczą

- teren położony przy torach kolejowych w zachodniej części sołectwa, (obecnie funkcjonujący plac składowy ze skupem złomu)
- teren położony na północ od miejscowości Stare Drzewce (obecnie wytwórnia palet)
- teren położony w miejscowości Stare Drzewce przy drodze powiatowej nr 203 (teren po byłym PGR)

5.4.3. Sołectwo Gola (plansza nr 3)

5.4.3.1. Obszary zabudowane, w tym wskazane do przekształceń i rehabilitacji

Na obszarze sołectwa nie wyznacza się terenów do kompleksowych procesów rehabilitacji. Zasoby mieszkaniowe, choć często wymagają modernizacji stanowią jednak własność prywatną.

Wieś Gola znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej "B". Jest to strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej tzw. rekonstrukcji układu urbanistycznego - z bezwzględnym priorytetem wymogów konserwatorskich. Obejmuje wartościowe

obszary zabudowane, o bardzo dobrze zachowanej historycznej strukturze przestrzennej - do bezwzględneho zachowania.

We wsi Gola strefą ochrony konserwatorskiej „A” objęty jest zespół kościelny (kościół, cmentarz, dzwonnica) wraz z najbliższym otoczeniem.

5.4.3.2. Obszary wskazane pod zabudowę

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązującym m.p.z.p. przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

Miejscowość Gola posiada potencjalne możliwości rozwoju w kierunku północnym, (co wskazano na planszy) pod warunkiem konsultacji z WKZ.

5.4.3.3. Obszary korzystne dla rozwoju turystyki i rekreacji

Nie przewiduje się takich obszarów.

5.4.3.4. Obszary wskazane pod zorganizowaną działalność inwestycyjną

Wyznacza się strefę pod zorganizowaną działalność inwestycyjną w północno - zachodniej części sołectwa. Teren ten na planszy oznaczono symbolem P2.

Jest to teren położony na północ od miejscowości Gola, pod lasem, na słabych glebach, w oddaleniu od jednostek osadniczych. Teren jednak jest mniej korzystny od terenu P1 (sołectwo Dryżyna) z uwagi na położenie na czwartorzędowej strukturze wodonośnej.

Dla obszaru tego niezbędne będzie wykonanie odgałęzienia od wodociągu zasilającego wieś Gola lub doprowadzenie wody z ujęcia kopalni Wilków. Wybór rozwiązania zależeć będzie od wymagań przyszłych inwestorów w zakresie ilości i parametrów jakościowych wody. Niezbędne będzie również wykonanie nowej, zasilającej linii energetycznej SN o przepustowości wystarczającej dla potrzeb przyszłych inwestorów.

5.4.4. Sołectwo Zamysłów (plansza nr 4)

5.4.4.1. Obszary zabudowane, w tym wskazane do przekształceń i rehabilitacji

Na obszarze sołectwa wyznacza się tereny do kompleksowych procesów rehabilitacji objęte strefą ochrony konserwatorskiej „A” i „B”.

W miejscowości Zamysłów obowiązują następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- strefa "A" - pełnej ochrony konserwatorskiej obejmuje swym zasięgiem: zespół kościelny (kościół, cmentarz) wraz z najbliższym otoczeniem oraz pałac wraz z reliktem parku.

Natychmiastowej interwencji wymaga pałac.

- strefa "B" - pośredniej ochrony konserwatorskiej obejmuj zespół folwarczny - część wsi po przeciwnej stronie drogi (na północ od strefy "A")

- strefa "E" - ochrona ekspozycji. Obejmuje obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o dużych wartościach kulturowych. Na terenach tych zakłada się całkowity zakaz zabudowy lub dopuszcza się lokalizację nowych obiektów o określonych formach oraz nieprzekraczalnych gabarytach.

W sołectwie Zamysłów strefa "E" obejmuje strefę ekspozycji kościoła z dróg: Górczyna - Zamysłów i Drzewce Stare - Zamysłów

5.4.4.2. Obszary wskazane pod zabudowę

Granice terenów zabudowanych powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązującym miejscowym planie z.p. przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

Preferowany, zachodni kierunek rozwoju wsi wskazano na planszy.

5.4.4.3. Obszary korzystne dla rozwoju turystyki i rekreacji

Nie przewiduje się wydzielonych obszarów pod rozwój turystyki.

5.4.4.4. Obszary wskazane pod działalność gospodarczą

- obszar po byłych PGR-ach położony w południowej części sołectwa przy drodze powiatowej nr 310 Górczyna - Zamysłów

- teren zlokalizowany na północ od drogi powiatowej nr 310 (po byłych PGR-ach).

5.4.5. Sołectwo Jędrzychowice (plansza nr 5)

5.4.5.1. Obszary zabudowane, w tym wskazane do przekształceń i rehabilitacji

Wyznacza się do rehabilitacji obszar objęty strefą pełnej ochrony konserwatorskiej "A" - kościół z najbliższym otoczeniem, zespół pałacowo -

parkowy, zespół folwarczny przy zespole pałacowym, zespół dworsko - parkowy. Rehabilitacją objąć należy również zieleni parkową.

Do przekształcenia przewiduje się zdegradowany teren byłej bażanciarni.

Na terenie Sołectwa Jędrzychowice obowiązują następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- strefa "A" - pełnej ochrony konserwatorskiej - obejmuje swym zasięgiem kościół z najbliższym otoczeniem, zespół pałacowo - parkowy, zespół folwarczny przy zespole pałacowym oraz zespół dworsko parkowy.
- strefa "B" - pośredniej ochrony konserwatorskiej - obejmuje zespół folwarczny przy zespole dworsko parkowym oraz cmentarz komunalny
- strefa "E" - ochrony ekspozycji - obejmuje ochronę ekspozycji na zespół pałacowo - parkowy od strony drogi Wschowa - Szlichtyngowa.
- w zachodniej części sołectwa zlokalizowane zostało stanowisko archeologiczne

5.4.5.2. Obszary wskazane pod zabudowę

Granice terenów zabudowanych powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w m.p.z.p. przyjmuje się w studium jako granice zwartej zabudowy wsi.

Preferowany kierunek rozwoju - zachodni wskazano na planszy.

5.4.5.3. Obszary korzystne dla rozwoju turystyki i rekreacji

Nie wyznacza się takich obszarów.

5.4.5.4. Obszary wskazane pod działalność gospodarczą

- teren zlokalizowany w północno - wschodniej części sołectwa, przy drodze powiatowej nr 311 Kowalewo - Kandlewo (po byłych PGR-ach)
- tereny położone na północ przy drodze powiatowej nr 311 (po byłych PGR)

5.4.6. Sołectwo Kowalewo (plansza nr 6)

5.4.6.1. Obszary zabudowane, w tym wskazane do przekształceń i rehabilitacji

Na obszarze sołectwa nie wyznacza się terenów do kompleksowych procesów rehabilitacji.

Do przekształcenia wskazuje się zdegradowany teren po byłej owczarni przy drodze w kierunku Łękanowa oraz teren byłej deszczowni.

Na terenie sołectwa wyznaczono 5 stanowisk archeologicznych we wschodniej części sołectwa.

5.4.6.2. Obszary wskazane pod zabudowę

Granice terenów zabudowanych powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w m.p.z.p. przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

Wieś posiada ograniczone możliwości rozwoju z uwagi na istniejące kompleksy gleb chronionych.

5.4.6.3. Obszary korzystne dla rozwoju turystyki i rekreacji

Nie wyznacza się takich obszarów.

5.4.6.4. Obszary wskazane pod działalność gospodarczą

- teren położony przy wylocie z miejscowości Kowalewo w kierunku miejscowości Kandlewo przy drodze powiatowej nr 311 (po byłych PGR-ach) - aktualnie czynna owczarnia
- teren położony we wschodniej części sołectwa przy drodze prowadzącej w kierunku Łęka Nowa (po byłym POHZ)

5.4.7. Sołectwo Dryżyna (plansza nr 7)

5.4.7.1. Obszary zabudowane, w tym wskazane do przekształceń i rehabilitacji

Na obszarze sołectwa nie wyznacza się terenów do kompleksowych procesów rehabilitacji. Jednocześnie proponuje się wyznaczyć do rehabilitacji relikw parku dworskiego objęty strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej "B".

5.4.7.2. Obszary wskazane pod zabudowę

Z uwagi na gleby chronione położone wokół wsi oraz zmeliorowane grunty możliwości rozwoju wsi są ograniczone.

Granice terenów zabudowanych powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w m.p.z.p. przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

Możliwe kierunki rozwoju wsi wskazano na planszy nr 7.

Cała wieś leży na terenie objętym obszarem górniczym.

5.4.7.3. Obszary korzystne dla rozwoju turystyki i rekreacji

- obszar położony w południowo - wschodniej części sołectwa (od torów kolejowych w dół do granicy gminy). Preferowana turystyka piesza, rowerowa i pobytowa.

5.4.7.4. Obszary wskazane pod działalność gospodarczą

- wyznacza się strefę zorganizowanej działalności inwestycyjnej oznaczonej graficznie jako P1. Teren położony przy drodze wojewódzkiej nr 324 Szlichtyngowa - Załęcze, przylegający do strefy ochronnej wysypiska komunalnego. Teren ten uznano za najbardziej korzystny dla środowiska (położony poza strukturami wodonośnymi, na glebach niechronionych przez użytkowaniem nierolniczym, oddalony od jednostek osadniczych). Dla obszaru tego należy uwzględnić konieczność zapewnienia dostawy wody dla potrzeb ewentualnych inwestorów, przy wymianie sieci wodociągowej zasilającej wieś Dryżyna i Wyszaków (odpowiednie ciśnienie i przepustowość rurociągu) a także konieczność przebudowy istniejącej linii energetycznej SN lub budowy nowej linii zasilającej, o przepustowości wystarczającej dla potrzeb inwestorów.
- teren położony przy drodze woj. nr 324 (po byłym PGR Górczyna)
- teren wysypiska i wylewiska komunalnego położony w południowo - zachodniej części sołectwa.

5.4.8. Sołectwo Wyszaków (plansza nr 8)

5.4.8.1. Obszary zabudowane, w tym wskazane do przekształceń i rehabilitacji

Na obszarze sołectwa nie wyznacza się terenów do kompleksowych procesów rehabilitacji z wyjątkiem parku zlokalizowanego w południowo - wschodniej części wsi.

W sołectwie obowiązują następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- strefa "A" - obejmująca swym zasięgiem ruiny kościoła oraz kaplicy wraz z najbliższym otoczeniem oraz budynek bramny w zespole folwarcznym i dom nr 3
- strefa "B" - pośredniej ochrony obejmująca swym zasięgiem obszar całej wsi wraz z zachowanym układem przestrzennym i historyczną zabudową

a także zespół folwarczny wraz z reliktem parku oraz cmentarz ewangelicki

- strefa "E" - ochrony ekspozycji ruin kościoła od strony drogi powiatowej nr 306 Kietłów - Jemielno i drogi wiejskiej na osi kościoła od zachodu.

5.4.8.2. Obszary wskazane pod zabudowę

Preferuje się północno - wschodni kierunek rozwoju wsi.

Granice terenów zabudowanych powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w m.p.z.p. przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

5.4.8.3. Obszary korzystne dla rozwoju turystyki i rekreacji

Część zachodnia i cała część południowa sołectwa to tereny korzystne dla rozwoju turystyki i rekreacji. Nadmienić jednak należy, że są to tereny zalewowe.

Preferuje się turystykę pieszą, rowerową, a w miejscowości Wyszaków – pobytową.

5.4.8.4. Obszary wskazane pod działalność gospodarczą

- obszar leżący w północnej części sołectwa, przy drodze powiatowej nr 306 Szlichtyngowa - Kietłów (po byłym PGR).

5.4.9. Sołectwo Górczyna (plansza nr 9)

Środkowa część sołectwa znajduje się na obszarze górniczym.

5.4.9.1. Obszary zabudowane, w tym wskazane do przekształceń i rehabilitacji

Na obszarze sołectwa nie wyznacza się terenów do kompleksowych procesów rehabilitacji z wyjątkiem parku przy drodze krajowej nr 34 (przy granicy miasta).

Na obszarze sołectwa obowiązują następujące strefy konserwatorskie:

- strefa "A" - pełnej ochrony - obejmująca swym zasięgiem cmentarz po zachodniej stronie sołectwa
- strefa "B" - ochrony pośredniej, obejmująca swym zasięgiem park pałacowy oraz cmentarz ewangelicki.

5.4.9.2. Obszary wskazane pod zabudowę

Granice terenów zabudowanych powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w m.p.z.p. przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

Górczyna posiada ograniczone możliwości rozwoju z uwagi na kompleksy rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

5.4.9.3. Obszary korzystne dla rozwoju turystyki i rekreacji

Nie wyznacza się takich terenów.

5.4.9.4. Obszary wskazane pod działalność gospodarczą

- tereny leżące w południowo - zachodniej części sołectwa, przeznaczony w aktualnym m.p.z.p. pod oczyszczalnię ścieków
- teren leżący przy drodze krajowej nr 34 w południowej części sołectwa przy granicy z miastem
- teren (w granicach zwartej zabudowy) przy drodze krajowej nr 34 (po dawnym PGR Górczyna)

5.4.9.5. Tereny komunikacji

Wyznacza się pas terenu o szerokości 40 m po budowę obwodnicy łączącej drogę krajową nr 34 relacji Głogów - Jarocin z drogą wojewódzką nr 324 Szlichtyngowa - Załęcze.

6. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

6.1. Komunikacja drogowa

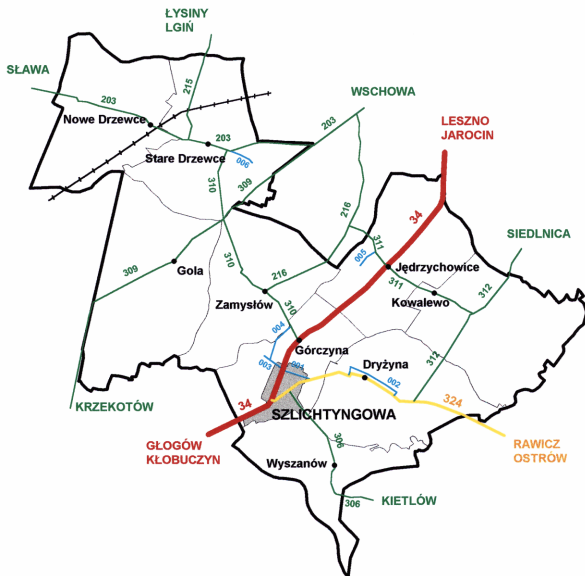
6.1.1. Główne cele rozwoju

Celem głównym rozwoju komunikacji drogowej na terenie gminy jest stwarzanie warunków materialnych, prawnych i organizacyjnych dla realizacji systemu transportowego gminy zapewniającego:

- efektywność i bezpieczeństwo połączeń w transporcie publicznym
- ograniczenie uciążliwości dla otoczenia

W związku z wprowadzonym od dnia 1 stycznia 1999 r. nowym podziałem administracyjnym kraju zmienił się system administrowania drogami publicznymi.

UKŁAD PODSTAWOWY DRÓG (po reformie administracyjnej od 01.01.1999)



- - droga krajowa
- - droga wojewódzka
- - drogi powiatowe
- - drogi gminne
- +—+—+—+—+—+—+—+—+— - linia PKP nr 14 GŁOGÓW - OSTRÓW

Utworzono 4 administracje dróg:

- gminną
- powiatową
- wojewódzką
- krajową

Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich (Dz.U.Nr 160 z 28 grudnia 1998 r. poz. 1071) ustalono nowy wykaz ww. dróg.

Na terenie gminy drogą krajową w nowym układzie pozostaje nadal droga nr 34 relacji Głogów - Jarocin, natomiast dotychczasowa droga krajowa nr 324 relacji Szlichtyngowa - Ostrów z dniem 1 stycznia 1999 r. stała się drogą wojewódzką relacji Szlichtyngowa - Załęcze.

Drogi wojewódzkie otrzymały status dróg powiatowych, układ dróg gminnych pozostaje bez zmian.

6.1.2. Cele szczegółowe to:

a/ zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji:

- wyprowadzenie ruchu tranzytowego z miasta Szlichtyngowa poprzez wybudowanie obwodnicy po wschodniej części miasta, łączącej drogę krajową nr 34 Głogów - Jarocin z drogą wojewódzką nr 324 Szlichtyngowa - Załęcze oraz nowy przebieg drogi nr 324 na długości miasta
- modernizacja układu komunikacyjnego poprzez doprowadzenie do stanu zgodnego z normatywem następujących dróg powiatowych:

- droga nr 203 Wschowa - Krzepielów	- 7.625 km
- droga nr 215 Łysiny - Stare Drzewce	- 2.385 km
- droga nr 311 Kowalewo - Kandlewo	- 3.735 km
- droga nr 312 Dryżyna - Siedlnica	- 4.495 km

razem:	18.240 km
	(47,25 %)

- utwardzenie następujących dróg gminnych:

- nr 21-15003	- 0.700 km
- nr 21-15004 w m. Puszcza	- 0.700 km

razem:	- 1.400 km
--------	------------

b/ ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne i warunki życia mieszkańców:

- uwzględnienie wymogów osób niepełnosprawnych
- zabezpieczenie obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej przed oddziaływaniem transportu
- działania na rzecz zaostrzenia wymogów dot. stanu technicznego pojazdów
- promocja ruchu rowerowego i pieszego poprzez budowę ciągów pieszych i rowerowych

c/ podniesienie bezpieczeństwa ruchu:

- wprowadzenie stref ruchu uspokojonego w obszarach zabudowy mieszkaniowej
- wdrożenie do realizacji koncepcji ruchu rowerowego
- intensyfikacja działań policji na rzecz porządku i bezpieczeństwa ruchu na drogach

d/ poprawa finansowania budowy i utrzymania dróg:

- wykorzystanie opłat za wynajęcie pasa drogowego
- wykorzystanie opłat za reklamy przy drogach.

e/ Zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji. Przyjęcie jako priorytetowych zadań:

- zahamowanie degradacji istniejącej infrastruktury drogowej
- kontrola ruchu pojazdów o ponadnormatywnym nacisku na oś
- poprawa układu drogowego przez budowę obwodnicy w celu wyprowadzenia ruchu tranzytowego z miasta.

6.2. Komunikacja piesz

W celu poprawienia systemu komunikacji pieszej należy:

- dążyć do wybudowania chodników w miejscowościach ich nie posiadających
- dbać o dobry stan techniczny istniejących chodników i eliminować bariery architektoniczne
- tam, gdzie warunki pozwalają na to, starać się oddzielać chodniki od

jezdni pasem zieleni

6.3. Komunikacja rowerowa

Dążyć do realizacji zaproponowanych ścieżek rowerowych na terenie gminy.

7. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

7.1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina Szlichtyngowa posiada znaczne, dyspozycyjne zasoby wody oraz rozwinięte w przeważającej części prawidłowo funkcjonujące systemy zaopatrzenia w wodę.

Polityka Władz Gminy powinna więc prowadzić do :

1. Utrzymania w pełnym zakresie prawidłowości działania komunalnych systemów zaopatrzenia w wodę pitną
2. Dalszej poprawy jakości wody dostarczanej mieszkańcom gminy
3. Ograniczenia kosztów produkcji i dostawy wody pitnej
4. Zapewnienia rezerw wody dla potrzeb potencjalnych inwestycji produkcyjnych na terenie gminy

W celu efektywnej a jednocześnie zgodnej z możliwościami budżetowymi Gminy realizacji powyższych zadań, proponuje się przyjęcie następującej hierarchii i kolejności działań :

1. Wymiana przesyłowej sieci wodociągowej A-C ϕ 100 mm zasilającej wieś Dryżynę i wieś Wyszanów.
Parametry techniczne ww. sieci uwzględnić powinny możliwość zasilania „obszaru przemysłowego P-1”.

Realizacja ww. inwestycji pozwoli na :

- poprawę jakości zdrowotnej wody dostarczanej mieszkańcom obu wsi,
- zmniejszenie kosztów produkcji i dostawy wody z SUW Górczyna poprzez likwidację nieszczelności sieci przesyłowej (ograniczenie strat wody),
- wzrost atrakcyjności „obszaru przemysłowego P-1” dla potencjalnych Inwestorów – możliwość zapewnienia dostawy wody przy stosunkowo niskich nakładach inwestycyjnych.

2. Wymiana sieci wodociągowej A-C ϕ 100 – 80 mm na terenie wsi Górczyna, Dryżyna i Wyszaków.

Realizacja ww. inwestycji jest konieczna ze względu na poprawę jakości zdrowotnej dostarczanej wody i ograniczenie strat wody.

Inwestycja ta stanowi uzupełnienie działań proponowanych w punkcie 1.

3. Wyznaczenie stref ochrony sanitarnej pośredniej komunalnych ujęć wody w Starych Drzewcach i Górczynie (zgodnie z pkt. 2.2.2) i prawidłowe ich zagospodarowanie.

Opracowanie dokumentacji określającej zasięg wymagających ochrony obszarów zasobowych ujęć komunalnych oraz uzyskanie decyzji zatwierdzającej strefy ochronne ujęć pozwoli na:

- uściślenie zasięgu i rodzaju działań niezbędnych dla ochrony zasobów wody pitnej na terenie gminy,
- ewentualną eliminację istniejących elementów zagospodarowania terenu zagrażających jakości ujmowanej wody,
- ustalenie odpowiednich warunków i ograniczeń lokalizacji przyszłych inwestycji w granicach wyznaczonych stref ochronnych

Ochrona przed degradacją obszarów zasobowych wody na terenie Gminy jest niezbędnym warunkiem zapewnienia w okresie perspektywicznym zaopatrzenia mieszkańców w dobrą jakościowo wodę pitną.

Wpłynie również na koszty uzdatniania wody poprzez eliminację napływu zanieczyszczeń wymagających dodatkowego oczyszczania.

4. Przeprowadzenie rozeznania potrzeb gmin ościennych w zakresie zaopatrzenia w wodę i organizacja ewentualnej sprzedaży nadwyżki wody.

Obecne rezerwy wydajności eksploatacyjnej ujęć ocenia się na ok. 50 % w stosunku do ewidencjonowanego zużycia wody. Sprzedaż nadwyżki wody do gmin sąsiednich stanowić może dodatkowe źródło dochodów Gminy.

7.2. Oczyszczanie ścieków

Na terenie gminy brak jest systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków. Funkcjonuje natomiast wylewisko ścieków obsługujące wszystkie jednostki osadnicze w gminie. Rozwiązanie takie traktować jednak należy jako tymczasowe.

Polityka Władz Gminy powinna więc prowadzić do :

1. Uporządkowania gospodarki ściekowej na terenie gminy poprzez budowę systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków.
2. Tworzenie korzystnych warunków w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków dla potencjalnych inwestycji produkcyjnych na terenie gminy.
3. Tworzenie korzystnych warunków dla upowszechnienia na terenie gminy alternatywnych sposobów utylizacji ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe.

Porządkowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy będzie procesem długotrwałym i kosztownym.

Aby jego realizacja dostosowana była do możliwości płatniczych Gminy w najbliższych latach przyjąć należy jedynie;

- budowę oczyszczalni ścieków komunalnych i systemu kanalizacji sanitarnej dla miasta Szlichtyngowa.

Skupienie środków finansowych na jednym zadaniu inwestycyjnym pozwoli na płynną i w miarę szybką realizację oraz:

- wyeliminuje jako źródło zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych ośrodek miejski produkujący największą ilość ścieków,
- przedłuży w czasie możliwości eksploatacji wylewiska gminnego, które przeznaczyć będzie można dla potrzeb potencjalnych inwestycji produkcyjnych zlokalizowanych na „obszarze przemysłowym P-1”,
- przy założeniu odpowiedniej technologii i przepustowości oczyszczalni miejskiej oraz organizacji gminnego systemu wywozu ścieków, budowa tego obiektu docelowo rozwiązać może problem utylizacji ścieków komunalnych.

Ponadto Władze Gminy podjąć powinny działania polegające na :

- prowadzeniu akcji edukacyjno-informacyjnej zapoznającej mieszkańców gminy z możliwościami zastosowania indywidualnych metod utylizacji ścieków,
- wprowadzeniu ułatwień dla inwestorów podejmujących realizację indywidualnych oczyszczalni przydomowych (np. częściowe dofinansowanie inwestycji, zwolnienia z podatków lokalnych itp.).

Propagowanie i pomoc w realizacji indywidualnych systemów oczyszczania

ścieków jest najtańszym sposobem uporządkowania gospodarki ściekowej na terenach wiejskich. W przypadku luźnej zabudowy wsi koszt budowy oczyszczalni przydomowych stanowi ok. 30 % kosztów realizacji systemu kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni.

7.3. Gospodarka odpadami

Gmina posiada prawidłowo eksploatowane wysypisko odpadów komunalnych i rozwijający się system zbiórki odpadów.

Tak więc polityka Władz Gminy prowadzić powinna do :

1. Utrzymania sprawności funkcjonowania komunalnego systemu zbiórki i składowania odpadów.
2. Wprowadzenia na terenie wsi systemu segregacji odpadów.
3. Likwidacji nielegalnych wysypisk.

Ze względu na znaczne zaawansowanie rozwoju systemowej zbiórki i składowania odpadów na terenie gminy proponuje się jedynie :

- kontynuację podjętych przez Władze Gminy działań na rzecz rozszerzenia i usprawnienia komunalnego systemu zbiórki odpadów oraz stopniowe wyposażenie wsi w pojemniki do segregacji odpadów.
- uporządkowanie terenów nielegalnych składowisk (Drzewce, Gola, Kandlewo) poprzez wywóz odpadów tam składowanych na wysypisko gminne.

Ponadto stan gospodarki odpadami uprawnia gminę do uczestnictwa w „Konkursie na zagospodarowanie odpadów na terenach wiejskich” organizowanym corocznie przez NFOŚ i GW i pozyskanie w ten sposób dodatkowych środków finansowych.

7.4. Elektroenergetyka

Na terenie gminy istnieje rozbudowana sieć energetyczna. Brak jest jednak rezerw mocy dla swobodnego rozwoju większych podmiotów gospodarczych. Zapewniona jest natomiast dostawa energii dla potrzeb mieszkańców.

Polityka Gminy w zakresie elektroenergetyki ograniczyć się więc może do :

- Starań o utrzymanie prawidłowej wielkości dostaw energii dla potrzeb socjalno-bytowych mieszkańców.

Realizacja powyższego celu odbywać się może poprzez:

- zgłaszanie własnych potrzeb i wniosków do opracowywanych przez Energetykę Polską S.A. „Programów reelektryfikacji”
- współuczestnictwo finansowe w pracach modernizacyjnych zasilania energetycznego wsi Gola, Dryżyna i Górczyna i innych jednostek na terenie gminy

Ponadto w celu zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej Gminy podjąć należy działania zmierzające do stworzenia rezerwy mocy dla potrzeb zasilania „Obszaru przemysłowego P-1”.

7.5. Gazownictwo

Całkowity brak przewodowych systemów gazowniczych na terenie gminy powoduje, że polityka Władz Gminy w tym zakresie skupić się musi na:

- Realizacji na terenie gminy systemu dostawy gazu dla potrzeb bytowych jej mieszkańców.

Ponieważ gazyfikacja gminy jest zadaniem długotrwałym i kosztownym. Gmina podjąć musi starania o pozyskanie dodatkowych środków na realizację, poprzez podpisanie umów z odpowiednim Okręgowym Zakładem Gazowniczym.

Zakres inwestycji oraz etapy realizacji określone są w „Programie gazyfikacji gminy”.

8. OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKOWYM SPORZĄDZENIEM PLANÓW MIEJSCOWYCH

8.1. Obowiązek sporządzania planów miejscowych na podstawie przepisów szczególnych.

Stosownie do przepisu art. 53 ustawy z dnia 1 lutego 1994 roku „Prawo geologiczne i górnicze” (Dz.U. Nr 27, poz. 96 z późn. zm.) dla terenu górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który powinien zapewnić integrację wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu:

- wykonania uprawnień określanych w koncesji,
- zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego
- ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych,

Koszty sporządzenia projektu planu ponosi przedsiębiorca. Jeżeli w ocenie wpływu wydobycia kopalin na środowisko, przedstawionej wraz z wnioskiem o koncesję, nie przewiduje się ujemnych wpływów na środowisko, organ wydający koncesję może zwolnić ubiegającego się o tę koncesję od sporządzenia planu miejscowego dla terenu górniczego, utworzonego w związku z wydobywaniem kopalin pospolitych.

Największym obszarem, który może wymagać sporządzenia miejscowego planu z.p. jest teren położony w południowej części gminy - obszar górniczy obejmujący swym zasięgiem północną część miasta Szlichtyngowa oraz część sołectw: Gola, Zamysłów, Górczyna, i Dryżyna.

W związku z w/w przepisem decyzję o przystąpieniu do sporządzenia planu dla terenu górniczego należy podjąć na podstawie ustaleń zawartych w koncesji na wydobycie kopalin ze złóż.

8.2. Obowiązek opracowania planu miejscowego w granicach zwartej zabudowy wsi.

Dla leżących ww. granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, dla których nie określono jednak zasad podziału na działki budowlane, zasad zabudowy i obsługi komunikacyjnej, ustala się obowiązek sporządzenia zmiany planu, jeśli będzie ona opracowana do dnia 31 grudnia 1999 r. lub sporządzenia nowego planu miejscowego, jeśli plan ten sporządzany będzie po 1 stycznia 2000 r.

Granice obszarów objętych obowiązkiem opracowania planów miejscowych zaznaczono na planszach poszczególnych sołectw.

8.3. Sporządzanie planów miejscowych w miarę potrzeb.

Na pozostałych terenach predysponowanych pod różnego rodzaju przeznaczenie, plany sporządzane będą:

- w miarę pojawiających się możliwości inwestycyjnych miasta i gminy oraz inwestorów,
- w związku z koniecznością przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze
- w związku z koniecznością scalania i podziału terenów rolnych przekształconych na tereny budowlane

Kolejność podejmowania prac planistycznych powinna być określona w stosownym programie gminnym, zależnym od możliwości gminy w zakresie wyprzedzającego podjęcia prac związanych z uzbrojeniem technicznym i komunikacją.

9. OBSZARY NIEZBĘDNE DLA REALIZACJI POLITYKI PAŃSTWA NA OBSZARZE GMINY

Do ponadlokalnych celów publicznych realizowanych na terenie miasta i gminy Szlichtyngowa zaliczyć należy budowę obwodnicy miasta, łączącej drogę krajową nr 34 relacji Głogów - Jarocin z drogą wojewódzką nr 324 relacji Szlichtyngowa - Załęcze oraz nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 324 wzdłuż miasta.

W dotychczasowym, obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy nie rezerwowano żadnego pasa terenu pod realizację postulowanych wyżej zadań.

Aby te zamierzenia zrealizować istnieje konieczność opracowania programu rządowego (dla drogi krajowej nr 34) i wojewódzkiego (dla drogi wojewódzkiej nr 324). Utrata mocy prawnej obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, przy równoczesnym braku ww. programów utrudni możliwość rezerwowania takiego terenu, ponieważ tylko takie programy (rządowy i wojewódzki) stanowić mogą podstawę negocjacji z gminą warunków ich wprowadzenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który z kolei stanie się podstawą wykupu lub wywłaszczenia terenów niezbędnych dla realizacji obwodnicy oraz nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 324 na długości miasta od strony południowej.

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA
SZLICHTYNGOWA**

GLÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Danuta Strembicka
PROJEKTANCI	mgr Andrzej Dobroń mgr Maria Dobroń mgr inż. Małgorzata Janiak dr inż. Andrzej Sakowicz tech. Urszula Stróżyk inż. Jacek Urban

INSTYTUT GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I KOMUNALNEJ
WARSZAWA

STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA SZLICHTYNGOWA

POLITYKA PRZESTRZENNA
MIASTA

PROJEKTANT GENERALNY

mgr inż. arch. Danuta Strembicka
nr upr. 472/88

Podpis

Danuta Strembicka
mgr inż. arch.
upr. urb. 472/88

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA
SZLICHTYNGOWA**

GLÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Danuta Strembicka
PROJEKTANCI	mgr Andrzej Dobroń mgr Maria Dobroń mgr inż. Małgorzata Janiak dr inż. Andrzej Sakowicz tech. Urszula Stróżyk inż. Jacek Urban

SPIS TREŚCI

I. KIERUNKI - CELE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZLICHTYNGOWA.....	2
II. POLITYKA W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ.....	3
1. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ BĄDŹ WSKAZANE DO ZMIAN W TYM ZAKRESIE.....	5
2. OCHRONA LOKALNYCH WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, ELIMINOWANIE ZAGROZEŃ	6
2.1. <i>Kształtowanie systemu przyrodniczego miasta.....</i>	6
2.2. <i>Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem.....</i>	7
2.3. <i>Poprawa stanu czystości powietrza atmosferycznego oraz ochrona środowiska przed hałasem i wibracjami.....</i>	7
3. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA.....	8
4. TERENY ZABUDOWANE I TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI	8
5. TERENY PREDYSPONOWANE DO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ.....	9
6. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI.....	10
6.1. <i>System komunikacji drogowej.....</i>	10
6.2. <i>Komunikacja piesza</i>	11
6.3. <i>Komunikacja rowerowa.....</i>	11
7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	11
7.1. <i>Zaopatrzenie w wodę.....</i>	11
7.2. <i>Oczyszczanie ścieków</i>	12
7.3. <i>Gospodarka odpadami</i>	12
7.4. <i>Elektroenergetyka</i>	13
7.5. <i>Gazyfikacja.....</i>	13
8. OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKOWYM SPORZĄDZENIEM PLANÓW MIEJSCOWYCH	13
9. OBSZARY NIEZBĘDNE DO REALIZACJI POLITYKI PAŃSTWA NA OBSZARZE MIASTA	14
10. POLITYKA GMINY NA RZECZ POWOŁANIA INSTYTUCJI WSPIERAJĄCEJ ROZWÓJ SPOŁECZNO- GOSPODARCZY.....	15

I. KIERUNKI – CELE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZLICHTYNGOWA

Biorąc za podstawę rozpoznane w trybie sporządzania studium uwarunkowania historyczne, przyrodnicze, funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne, a także uwarunkowania wynikające z:

- dotychczasowego zagospodarowania i uzbrojenia obszaru gminy,
- dotychczasowego przeznaczenia terenów i wniosków w sprawie zmiany przeznaczenia,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
- stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- prawa własności gruntów,
- jakości życia mieszkańców
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Głównymi celami rozwoju miasta są:

1. Ugruntowanie znaczenia miasta i jego zabytkowego charakteru
2. Ochrona środowiska kulturowego miasta o określonej tożsamości i kształtowanie zabudowy godnej ochrony przez następne pokolenia.
3. Podniesienie standardu zagospodarowania i ładu przestrzennego zapewniającego miastu wzmocnienie roli wielofunkcyjnego ośrodka obsługi, zarówno dla mieszkańców gminy jak i turystów.
4. Stworzenie podstaw do rozwoju funkcji związanych z obsługą lecznictwa, usług, turystyki i wypoczynku, szkolnictwa i nauki, a także nieuciążliwej działalności produkcyjnej.
5. Kształtowanie, przyjaznego mieszkańcom miasta, środowiska zamieszkania.

Określa się następujące cele – kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego dla miasta Szlichtyngowa:

1. Racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem zasad jego ochrony.
2. Uwzględnianie charakteru zabudowy zabytkowej przy lokalizacji nowej

zabudowy w sąsiedztwie a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Modernizacja i rehabilitacja zabudowy w centrum miasta.
4. Ochrona ujęć wody przez stosowanie zasad ochrony gleb przed zanieczyszczeniami i odpowiednie zagospodarowanie stref ochronnych.
5. Dążenie do sprzyjającego ekologii systemu ogrzewania przez zapewnienie dostawy gazu ziemnego dla potrzeb bytowych.
6. Pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu terenów nie nadających się do zabudowy.
7. Przeznaczenie terenów pod realizację budownictwa mieszkaniowego, usługowego oraz ustalenia dla nich precyzyjnych warunków zabudowy i zagospodarowania.
8. Uzupelnienie braków i modernizacja infrastruktury terenów zabudowanych oraz wyprzedzające przygotowanie terenów przeznaczonych do zabudowy.
9. Modernizacja systemu komunikacji w mieście pod kątem zmniejszenia uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludzi.
10. Aktywna polityka w zakresie gospodarki nieruchomościami niezbędnymi dla realizacji zadań własnych gminy i działalności ofertowej dotyczącej zagospodarowania przestrzennego.

Celem ustalania zasad kształtowania struktury miasta Szlichtyngowa, jest uzyskanie harmonijnej całości w aspektach: ekologicznym, funkcjonalnym, ekonomicznym, społecznym i technicznym, na miarę potrzeb, aspiracji i oczekiwań społeczeństwa i władz miasta w XXI wieku.

Procesy planistyczne i decyzje realizacyjne na poszczególnych terenach miasta będą poprawne, jeśli struktura miasta jako całości spełniać będzie cechy:

- ekologicznej równowagi,
- funkcjonalnej sprawności,
- estetycznej atrakcyjności.

II. POLITYKA W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Stosownie do przepisu art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415, z

późniejszymi zmianami) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się:

1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną.
2. Działania w zakresie ochrony lokalnych wartości środowiska przyrodniczego i przeciwdziałanie zagrożeniom środowiskowym.
3. Zasady ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
4. Działania dotyczące rehabilitacji i przekształceń w terenach zabudowanych.
5. Zasady przeznaczania terenów do zabudowy, w celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej w tym zakresie.
6. Kierunki rozwoju komunikacji
7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej
8. Obowiązki w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
9. Obszary niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze miasta.

Kształtowanie polityki przestrzennej w mieście oparte być musi o pryncypia zrównoważonego rozwoju w dziedzinach: ochrony zasobów przyrodniczych i kulturowych, optymalnego gospodarowania przestrzenią, organizacji społeczeństwa i wzrostu standardów cywilizacyjnych, wykształcenia i dobrobytu mieszkańców oraz rozwoju gospodarki. Rozwój bieżący, zdominowany krótkoterminowymi potrzebami efektów i zysków nie powinien całkowicie zdominować innowacyjnej i czasem trudniejszej drogi uzyskania trwałej zgodności celów społecznych, ekologicznych i ekonomicznych, ze szczególnym uwzględnieniem tożsamości kulturowej mieszkańców miasta.

Określenie w poszczególnych rozdziałach działania, przyjęte jako wyraz polityki przestrzennej w mieście stają się wytycznymi do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez takich planów, a także są podstawą opracowywania analiz zgodności ustaleń planów miejscowych z tą polityką.

Politykę w zakresie gospodarki przestrzennej ustala się jako działania mające doprowadzić do osiągnięcia określonych w rozdz. I celów - kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, w odniesieniu do określonego w ustawie zakresu studium.

1. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ BĄDŹ WSKAZANE DO ZMIAN W TYM ZAKRESIE

Szczególną ochroną objęte są obszary wpisane do rejestru zabytków na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz.U. Nr 10, poz. 48 z 1983 r. z późniejszymi zmianami).

Oprócz pojedynczych obiektów na obszarze miasta do rejestru zabytków wpisano układ urbanistyczny miasta.

Do cennych obiektów środowiska kulturowego należą:

- układ urbanistyczny miasta,
- szachownicowy układ ulic,
- Rynek, ze zwartą, kalenicową zabudową pochodzącą głównie z II połowy XIX w. i pocz. XX w.
- XVII - wieczny układ przestrzenny zamknięty ulicami: Daszyńskiego, Sienkiewicza, Miodową i Głogowską,
- ulica Dworcowa z zabudową z pocz. XX w. wraz z terenem dworca PKP,
- zabudowa ulicy Ogrodowej z pocz. XX w. (lata 30-te),
- odbudowany kościół parafialny p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego (poprzedni zabytkowy kościół drewniany spłonął w 1995 r.) - jako dominanta w krajobrazie miasta,
- dzwonnica drewniana, konstrukcji słupowej, szalowana deskami, w górnej części ażurowa, założona na planie kwadratu, nakryta dachem namiotowym,
- wzniesione w końcu XVIII lub na pocz. XIX w. budynki stanowiące część zabudowy Rynku, ułożone na planie prostokąta, piętrowe, usytuowane szczytowo (nr 7, 13, 19, 20) lub kalenicowo (nr 11, 36, 37),
- parterowy dom przy ul. Polnej 2.

W mieście Szlichtyngowa obowiązują następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- strefa "A" – założenie urbanistyczne i zespół budowlany miasta
– wiatrak koźlak
- strefa "K" - strefa ochrony krajobrazu i ekspozycji na panoramę miasta

Szczególnym znaczeniem w mieście odznaczają się przestrzeni publiczne. Taką przestrzeń stanowi centrum miasta - Rynek.

Rewaloryzacja i rehabilitacja "starego miasta" powinna stanowić jedno z podstawowych zadań dla władz miasta.

Należałoby wszelkimi możliwymi sposobami dążyć do uzyskania środków finansowych na ten cel, co spowoduje, że przestrzeń publiczna - centrum miasta stanie się bardzo atrakcyjna i przyciągająca turystów. Przywrócenie naturalnych funkcji Rynkowi powinno polegać na lokalizacji różnego rodzaju usług gastronomicznych, rzemiosła, kulturalnych itp. z jednoczesnym wykluczeniem w tym rejonie miasta działalności produkcyjnej.

Wszelkie modernizacje budynków istniejących, a także wymiana czy uzupełnienie zabudowy w sąsiedztwie obiektów zabytkowych musi nawiązywać do istniejącego charakteru zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Realizacja zadań w ww. zakresie jest niezbędna dla podniesienia standardu miasta, co korzystnie wpłynie na atrakcyjność tego historycznie ukształtowanego ośrodka dla mieszkańców i turystów.

2. OCHRONA LOKALNYCH WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, ELIMINOWANIE ZAGROŻEŃ

2.1. Kształtowanie systemu przyrodniczego miasta

Wpływ na funkcjonowanie systemu przyrodniczego miasta mają tereny otaczające zwartą zabudowę, zarówno w granicach administracyjnych miasta jak i poza nimi. Do elementów kształtujących system przyrodniczy zaliczono:

- niewielki fragment lasu w południowo – zachodniej części miasta, łączący się z dużym kompleksem leśnym na północny – zachód od doliny Odry,
- łąka w zachodniej części miasta wchodząca w skład większego kompleksu łąk poza jego granicami,
- ogródki działkowe w północnej części miasta wraz z sadem w Górczynie,
- tereny gruntów użytkowanych rolniczo w południowo - wschodniej części miasta,
- ogródki przydomowe w zabudowie jednorodzinnej,
- drzewa wzdłuż ulic.

Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta zaleca się:

- zachowanie w dotychczasowym stanie użytkowania: fragmentu

lasu, łąki, ogródków działkowych i istniejących zadrzewień wzdłuż ulic,

- w przypadku wyprowadzenia ruchu tranzytowego z centrum miasta, poprzez budowę obwodnicy po jego wschodniej stronie, zaleca się wprowadzenie pasów zieleni wzdłuż przebiegu trasy,
- grunty wysokich klas bonitacyjnych użytkowane rolniczo (po zajęciu niezbędnego fragmentu pod ewentualną budowę obwodnicy) pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu,
- ponieważ głównym kierunkiem napływu mas powietrza jest kierunek zachodni, nie należy tworzyć po tej stronie miasta barier ekologicznych w postaci zwartej zabudowy, a tereny wzdłuż cieków wodnych zagospodarować jako ogólnodostępne tereny zieleni miejskiej.

2.2. Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem

Szlichtyngowa leży w zasięgu struktury wodonośnej poziomu gruntowego bez warstwy izolacyjnej od powierzchni terenu. Zaopatrzenie wodę odbywa się z wodociągu grupowego, natomiast brak jest kanalizacji miejskiej.

W celu wyeliminowania negatywnego wpływu miasta na stan czystości wód powierzchniowych i podziemnych należy:

- podjąć działania zmierzające do budowy oczyszczalni i systemu kanalizacji sanitarnej w mieście,
- spowodować, by spływ wód opadowych z powierzchni utwardzonych dróg i ulic, odbywał się do kanalizacji deszczowej (zapobieganie przenikaniu metali ciężkich do gruntu i dalej do wód podziemnych),

2.3. Poprawa stanu czystości powietrza atmosferycznego oraz ochrona środowiska przed hałasem i wibracjami

- ♦ promowanie paliwa ekologicznego,
- ♦ gazyfikacja miasta,
- ♦ instalacja urządzeń redukujących zanieczyszczenia pyłowe i gazowe,
- ♦ kierowanie ruchu tranzytowego poza miasta (po jego wschodniej stronie)
- ♦ wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ewentualnej obwodnicy,

- ♦ budowanie w miarę konieczności ekranów akustycznych

3. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

W południowo – zachodniej części miasta znajduje się kompleks gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych. Zaleca się pozostawienie ich w dotychczasowym użytkowaniu, propagując ekologiczny system uprawy. Z uwagi na konieczność wyprowadzenia ruchu tranzytowego poza miasto, z kompleksu gruntów rolnych niezbędne będzie wydzielenie terenu koniecznego pod ewentualną budowę obwodnicy. Do czasu realizacji tego zamierzenia teren pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu.

4. TERENY ZABUDOWANE I TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI

W studium rozpoznano tereny zabudowane i ich rozmieszczeniem. Określenie ich na mapie oznacza, że uzupełnienie, wymiana i modernizacja zabudowy na tych terenach może następować bez sporządzania planów miejscowych, po spełnieniu następujących warunków przyjętych jako polityka przestrzenna miasta:

- utrzymanie skali i historycznego charakteru miasta,
- zachowanie istniejących linii zabudowy,
- nawiązanie charakteru i gabarytów zabudowy oraz rodzaju pokryć dachowych do zabudowy w sąsiedztwie,
- zakaz realizowania obiektów z dachami pulpitowymi i asymetrycznymi,
- Zakaz stosowania schodkowych zwieńczeń ścian,
- Przestrzeganie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także innych przepisów szczególnych.

Zasoby mieszkaniowe w mieście powinny być systematycznie modernizowane. Kompleksowego potraktowania problemu rehabilitacji zasobów

wymaga obszar najstarszej części miasta, z największą ilością obiektów zabytkowych tzn.: Rynek oraz XVII-wieczny układ przestrzenny zamknięty ulicami: Daszyńskiego, Sienkiewicza, Miodową i Głogowską.

Miasto Szlichtyngowa powinno mieć opracowane studium historyczno – urbanistyczno – konserwatorskie i projekt rewaloryzacji, obejmujący również tereny zieleni. Działania inwestycyjne na tym obszarze mogą być podejmowane z bezwzględnym zachowaniem układu zabytkowych ulic. Przy uzupełnianiu zabudowy należy zachowywać historyczne linie zabudowy ulic, a wysokość budynków ograniczyć do najwyższych na tym obszarze. Przy modernizacji istniejącej zabudowy należy modernizować bądź uzupełniać obiekty małej architektury i zieleni osiedlowej, co wpłynie na podniesienie standardu i estetyki zamieszkiwania społeczności lokalnej.

5. TERENY PREDYSPONOWANE DO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ

Po analizie wszystkich uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w mieście określa się:

- możliwość lokalizacji nowej zabudowy o funkcji i w granicach projektowanego zainwestowania wyznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego a przyjętych jako obowiązujące w niniejszym studium. Wyjątek w tej regule stanowi teren oznaczony w planie zagospodarowania przestrzennego jako teren pod zabudowę wysoką MW, leżący w północno – zachodniej części miasta, gdzie proponuje się zmianę funkcji na MN (budownictwo jednorodzinne)
- leżące w ww. granicach tereny przeznaczone pod zabudowę, dla których nie określono zasad podziału na działki budowlane i zasad zabudowy wyznacza się do obowiązkowego sporządzenia zmian w planie, polegających na uściśleniu zasad zabudowy (wykorzystując zasady określone we "Wzorniku architektury woj. leszczyńskiego" opracowanym przez WBPP w Lesznie), jeśli będą one sporządzone do dnia 31 grudnia 1999 r. lub do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeśli plan ten będzie sporządzony po dniu 1 stycznia 2000 r.
- na pozostałych terenach leżących w ww. granicach projektowanego zainwestowania, uzupełnianie, wymiana i modernizacja zabudowy odbywać się może wg zasad określonych w pkt 4

Ponadto, określa się następujące tereny predysponowane do zabudowy:

- pod działalność przemysłową zlokalizowane wzdłuż drogi krajowej nr 34, relacji Głógów – Jarocin, przy wylocie z miasta, po stronie zachodniej

- tereny pod działalność usługową, zlokalizowane przy wlocie do miasta (od strony Głogowa), po stronie zachodniej.

Dla ww. terenów predysponowanych do zabudowy należy podejmować działania planistyczne z odpowiednim wyprzedzeniem. W rozwiązaniach planistycznych muszą być bezwzględnie przestrzegane ustalenia przepisów szczególnych dot. ochrony środowiska i kształtowania środowiska kulturowego.

Wskazane tereny rozwojowe miasta przyjmuje się jako kierunek rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta, po wypełnieniu zabudową terenów leżących w granicach zainwestowania.

Przez uzupełnienie terenów zabudową rozumieć należy wybudowanie na nich obiektów budowanych lub wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzji o pozwoleniu na budowę.

6. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

W związku z zagospodarowaniem nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową należy wyprzedzająco realizować na nich drogi, ulice i chodniki dla pieszych.

6.1. System komunikacji drogowej

6.1.1. Główne cele rozwoju

Celem głównym rozwoju komunikacji drogowej w mieście Szlichtyngowa jest stwarzanie warunków materialnych, prawnych i organizacyjnych dla realizacji systemu transportowego miasta zapewniającego:

- efektywność i bezpieczeństwo połączeń w transporcie publicznym, indywidualnym i transporcie towarów
- ograniczenie uciążliwości dla otoczenia

6.1.2. Cele szczegółowe to:

- a/ zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji i ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko i zdrowie ludzi
 - wyprowadzanie ruchu tranzytowego oraz ruchu towarów niebezpiecznych z centrum miasta poprzez wybudowanie obwodnicy po wschodniej części miasta, łączącej drogę krajową nr 34 Głogów – Jarocin z drogą wojewódzką nr 324 Szlichtyngowa – Załęcze oraz nowego przebiegu drogi nr 324,

- modernizacja układu wewnętrznego poprzez rozbudowę i modernizację ulic i skrzyżowań,
- określenie i realizacja polityki parkingowej,
- zabezpieczenie obiektów mieszkaniowych i użyteczności publicznej przed oddziaływaniem transportu.

b/ podniesienie bezpieczeństwa ruchu:

- uwzględnienie wymogów osób niepełnosprawnych,
- wprowadzenie stref ruchu uspokojonego w obszarach zabudowy mieszkaniowej,
- wdrożenie do realizacji koncepcji ruchu rowerowego w mieście,
- realizacja dróg rowerowych i ciągów pieszych,
- intensyfikacja działań policji na rzecz porządku na drogach i parkingach,

6.2. Komunikacja piesza

W celu poprawienia funkcjonowania systemu komunikacji pieszej w mieście należy:

- poprawić stan techniczny chodników, a tam gdzie jest to możliwe oddzielić je pasem zieleni od jezdni,
- podjąć działania dla likwidacji barier architektonicznych i urbanistycznych w mieście.

6.3. Komunikacja rowerowa

- po realizacji obwodnicy we wschodniej części miasta wszystkie ulice miejskie powinny być w miarę możliwości przygotowane dla ruchu rowerowego,
- proponowane główne ciągi rowerowe przedstawiono w załączniku graficznym.

7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

7.1. Zaopatrzenie w wodę

Miasto Szlichtyngowa zaopatrywane jest w wodę z ujęcia w Górczynie. Dostawy wody w pełni pokrywają zapotrzebowanie. Ujście dysponuje również rezerwą pozwalającą na zwiększenie dostaw wody w miarę rozwoju miasta.

Polityka Władz Gminy powinna więc prowadzić do :

1. Utrzymania prawidłowego funkcjonowania komunalnego systemu zaopatrzenia miasta w wodę.
2. Dalszej poprawy jakości wody dostarczanej mieszkańcom.

Działania niezbędne w celu utrzymania funkcjonowania i ochrony ujęcia w Górczynie oraz ograniczenia kosztów produkcji wody podano w tekście dotyczącym terenu Gminy.

Dla potrzeb prawidłowego zasilania Miasta konieczna jest:

- wymiana doprowadzającego wodę rurociągu żeliwnego Dn 150 mm.

Ponadto uruchomienie nowych terenów budowlanych w mieście wymagać będzie rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.

7.2. Oczyszczanie ścieków

Miasto Szlichtyngowa uzbrojone jest w sieć kanalizacji deszczowej. Nie posiada natomiast systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych.

Polityka Władz Gminy w zakresie uregulowania gospodarki ściekowej miasta polegać powinna na :

1. Określeniu najefektywniejszego i ekonomicznie uzasadnionego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków.
2. Etapowej realizacji ww. systemu.

Realizacja inwestycji poprzedzona być musi opracowaniem koncepcji skanalizowania miasta wraz z koncepcją oczyszczalni.

Opracowanie to uwzględniać powinno różne warianty rozwiązania problemu wraz z ich analizą kosztową, np. ewentualne wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci deszczowej i realizację systemu ogólnospławnego dla miasta.

Rzetelna ocena kosztów kilku propozycji rozwiązań układu kanalizacji pozwolić może na znaczne oszczędności finansowe na etapie realizacji inwestycji.

7.3. Gospodarka odpadami

Miasto Szlichtyngowa objęte jest komunalnym systemem zbiórki odpadów. Odpady wywożone są na wysypisko śmieci w Dryżynie.

Polityka Władz Miasta i Gminy zmierzać powinna do :

- Wprowadzenia na terenie miasta segregacji odpadów stałych

Środki na powyższy cel pozyskać można m.in. z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej poprzez uczestnictwo w „Konkursie na

zagospodarowanie odpadów na terenach wiejskich”.

Obecnie nie przewiduje się organizacji nowego wysypiska odpadów.

7.4. Elektroenergetyka

Miasto Szlichtyngowa posiada prawidłowo działający system zasilania energetycznego.

Polityka Władz Gminy w tym zakresie sprowadzać się będzie do :

- Współuczestnictwa w utrzymaniu prawidłowego działania i sukcesywnym rozwoju sieci energetycznej miasta w związku z zagospodarowywaniem nowych terenów inwestycyjnych

Władze Gminy mogą być inwestorem lub współinwestorem obiektów energetycznych.

Na realizację zadań w tym zakresie pozyskać można środki z funduszu Energetyki Polskiej S.A., po podpisaniu odpowiednich umów.

7.5. Gazyfikacja

Miasto Szlichtyngowa, podobnie jak pozostała część gminy, nie posiada systemu zaopatrzenia w gaz.

Polityka Władz Gminy zmierzać więc musi do :

- Realizacji na terenie miasta systemu gazowniczego

System zaopatrzenia w gaz realizowany być winien w oparciu o „Program gazyfikacji gminy”, który określa zakres i etapowanie inwestycji.

Zgodnie z ww. programem, gazyfikacja miasta możliwa będzie po wybudowaniu:

- stacji redukcyjno – pomiarowej gazu I° wraz z gazociągami zasilającym w/c.

Inwestycja ta pozwoli również na rozpoczęcie gazyfikacji pozostałych jednostek osadniczych w Gminie.

8. OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKOWYM SPORZĄDZENIEM PLANÓW MIEJSCOWYCH

1. Stosownie do przepisu art. 53 ustawy z dnia 1 lutego 1994 roku „Prawo geologiczne i górnicze” (Dz.U. Nr 27, poz. 96 z późn. zm.) dla terenu

górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który powinien zapewnić integrację wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu:

- wykonania uprawnień określanych w koncesji,
- zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego
- ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych,

Koszty sporządzenia projektu planu ponosi przedsiębiorca. Jeżeli w ocenie wpływu wydobywania kopaliny na środowisko, przedstawionej wraz z wnioskiem o koncesję, nie przewiduje się ujemnych wpływów na środowisko, organ wydający koncesję może zwolnić ubiegającego się o tę koncesję od sporządzenia planu miejscowego dla terenu górniczego, utworzonego w związku z wydobywaniem kopaliny w górnictwie.

Największym obszarem, który może wymagać sporządzenia miejscowego planu z.p. jest teren położony w południowej części gminy - obszar górniczy obejmujący swym zasięgiem północną część miasta Szlichtyngowa oraz część sołectw: Gola, Zamysłów, Górczyna, i Dryżyna.

W związku z w/w przepisem decyzję o przystąpieniu do sporządzenia planu dla terenu górniczego należy podjąć na podstawie ustaleń zawartych w koncesji na wydobywanie kopaliny ze złóż.

2. Na pozostałych terenach predysponowanych pod różnego rodzaju przeznaczenie, plany sporządzane będą:

- w miarę pojawiających się możliwości inwestycyjnych miasta i inwestorów
- w związku z koniecznością przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze
- w związku z koniecznością scalania i podziału terenów rolnych przekształconych na tereny budowlane i ustalenia na nich warunków zabudowy.

Kolejność podejmowanych prac planistycznych powinna być określona w stosownym programie, zależnym od możliwości miasta w zakresie wyprzedzającego podjęcia prac związanych z uzbrojeniem technicznym i komunikacją terenów przeznaczonych do zabudowy.

9. OBSZARY NIEZBĘDNE DO REALIZACJI POLITYKI PAŃSTWA NA OBSZARZE MIASTA

Do ponadlokalnych celów publicznych realizowanych na terenie miasta zaliczyć należy drogę krajową nr 34 relacji Głogów - Jarocin. Przebieg tej drogi w

bezpośrednim sąsiedztwie rynku (centrum miasta) wymaga przełożenia jej przebiegu z zachodniej na południowo - wschodnią część miasta, do drogi wojewódzkiej nr 324 relacji Szlichtyngowa - Załęcze.

W dotychczasowym planie ogólnym Miasta i Gminy nie rezerwowano żadnego pasa terenu pod realizację postulowanej obwodnicy.

W celu realizacji powyższego przedsięwzięcia istnieje konieczność opracowania programu rządowego.

Utrata mocy prawnej obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta, przy równoczesnym braku ww. programu utrudni możliwość rezerwowania takiego terenu, ponieważ tylko taki program rządowy stanowić może podstawę negocjacji z gminą warunków jego wprowadzenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który z kolei stanie się podstawą wykupu lub wywłaszczenia terenów niezbędnych dla realizacji obwodnicy.

Ten sam problem dotyczy proponowanego nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 324 na długości miasta od strony południowej.

10. POLITYKA GMINY NA RZECZ POWOŁANIA INSTYTUCJI WSPIERAJĄCEJ ROZWÓJ SPOŁECZNO- GOSPODARCZY

1. Cele działania instytucji

W celu realizacji strategicznych kierunków rozwoju Gminy i Miasta Szlichtyngowa uznaje się za wskazane powołanie przez Gminę instytucji, której głównymi kierunkami działania byłoby:

- monitorowanie działań podejmowanych na rzecz rozwoju,
- nadzoru merytorycznego nad realizacją projektów podejmowanych przez Gminę (zgodność projektów z przyjętymi celami rozwoju),
- wspieranie i inspirowanie przedsiębiorczości,
- pozyskiwanie środków finansowych na realizację projektów.

Bazując na doświadczeniach innych gmin, które stanęły przed problemami pobudzenia aktywności gospodarczej na swoim terenie, podniesienia atrakcyjności inwestycyjnej, czy wzrostu konkurencyjności wobec innych gmin - skutecznym rozwiązaniem może być utworzenie *agencji* bądź *fundacji rozwoju gminy*.

Trudności związane z transformacją gospodarki powodują, że potencjalni przedsiębiorcy z dużą rezerwą odnoszą się do prób podejmowania działalności gospodarczej na własny rachunek. Bardzo mała jest w gminie liczba osób, a także instytucji z doświadczeniami w dziedzinie biznesu. Wiele małych firm potrzebuje fachowej pomocy zarówno w okresie przygotowania i rozpoczynania działalności

jak i w okresie jej prowadzenia i rozwijania. Dostęp do specjalistów i wiarygodnych firm konsultingowych jest trudny i dla wielu początkujących firm zbyt kosztowny. Część inicjatyw nie może być zrealizowana ze względu na brak podstawowych informacji i porad. Przedsiębiorcy nie uzyskują pomocy w wsparcia w zakresie procedur związanych ze staraniami o kredyty, rolnikom brak rozeznania odnośnie cen, możliwości zbytu produktów, a także źródeł finansowania podejmowanych przedsięwzięć.

Spółeczność gminy odczuwa brak szybkiej i pełnej informacji o sytuacji gospodarczej i inicjatywach podejmowanych na rzecz rozwoju gminy. Odczuwany jest także brak instytucji wspierającej i koordynującej inicjatywy społeczne i gospodarcze lokalnych liderów. Powyższe przesłanki uzasadniają pilną potrzebę utworzenia takiej instytucji.

Formę organizacyjną instytucji określi Zarząd i Rada Gminy i Miasta Szlichtyngowa.

2. Podstawowe zadania instytucji

- monitorowanie procesów społecznych i gospodarczych w gminie - gromadzenie, opracowywanie informacji i jej przekazywanie zainteresowanym osobom fizycznym i prawnym, rolnikom i ich grupom producenckim, przedsiębiorcom (wydawanie biuletynu zawierającego informacje o sytuacji na rynku, cenach, kredytach i innych źródłach pozyskiwania środków finansowych, możliwościach zaopatrzenia i zbytu, itp.),
- inicjowanie i pomoc w organizowaniu grup producenckich rolników,
- pomoc konsultingowa dla podmiotów podejmujących i prowadzących działalność gospodarczą w zakresie spraw organizacyjnych, prawnych, technologicznych, sporządzania wniosków kredytowych, biznesplanów, analiz marketingowych i rynkowych,
- pomoc konsultingowa w ww. zakresie dla rolników i ich grup producenckich,
- organizacja szeroko pojętego doradztwa ekonomicznego, organizacja kursów i szkoleń,
- zbieranie i udostępnianie informacji nt. wolnych terenów i obiektów pod działalność inwestycyjną (stworzenie komputerowego banku danych),
- zbieranie i udostępnianie informacji o niewykorzystanych środkach produkcji (maszyny, urządzenia, itp.),
- kojarzenie partnerów zainteresowanych podejmowaniem wspólnych działań,

- pozyskiwanie środków finansowych na realizację strategicznych projektów służących rozwojowi gminy (montaż środków prywatnych publicznych i zagranicznych),
- monitorowanie działań podejmowanych na rzecz rozwoju gminy, przygotowywanie raportów i analiz ostrzegawczych, sygnalizowanie podjęcia niezbędnych korekt realizacyjnych,
- popularyzacja i promocja działań strategicznych podejmowanych przez gminę,
- inicjowanie i organizowanie wszelkich form promocji gminy (informacje w lokalnej i regionalnej prasie, wydawanie biuletynów i broszur, organizacja konferencji, obecność w *internecie*, itp.).

3. Warunki i źródła finansowania

Warunkiem utworzenia ww. instytucji jest powołania przez gminę pełnomocnika ds. organizacyjnych, zgromadzenie niezbędnych środków finansowych do jej założenia, przygotowanie stosownej bazy materialnej do rozpoczęcia funkcjonowania, opracowanie statutu i struktury organizacyjnej.

Podstawowym źródłem finansowania tworzonej instytucji *agencji* bądź *fundacji rozwoju gminy* mogą być:

- dotacje celowe: środki gminne, rządowe, instytucji wspomagających rozwój gmin,
- subwencje, darowizny i zapisy,
- składki publiczne, składki podmiotów gospodarczych,
- zyski z działalności gospodarczej, odsetki z lokat bankowych,
- inne źródła przewidziane prawem.