

TEKST UJEDNOLICONY
ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY Nr XXXIV/231/10
RADY MIEJSKIEJ WIELICHOWA
Z DNIA 29 marca 2010 r.

BURMISTRZ WIELICHOWA

ZMIANA

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

TEKST UJEDNOLICONY

WIELICHOWO 2010

Nowa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z 2003 r. ze zmianami) w odróżnieniu od ustawy na mocy której dotychczasowe ustalenia studium obowiązują, wprowadziła zmiany w procedurze jego sporządzania. Przede wszystkim zakres rzeczowy studium odpowiadający zapisom ustawy uległ większemu uspołecznieniu poprzez:

- *ogłoszenia w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenia a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium lub jego zmiany,*
- *wprowadzenie możliwości składanie wniosków przez instytucje, organy właściwe do opiniowania i uzgadniania oraz przez obywateli,*
- *wyłożenie do publicznego wglądu projektu studium, zorganizowanie publicznej dyskusji, możliwości złożenia uwag i wniosków (przy konieczności rozstrzygania ich przez Burmistrza i Radę Gminy).*

Przedmiotowa zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielichowo została dokonana na podstawie uchwały Nr VI/32/2076 Rady Miejskiej Wielichowa z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielichowo oraz w oparciu o uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199 poz. 1227) w związku z uchwałą Rady Miejskiej Wielichowa nr VI/32/07 z dnia 28 lutego 2007 r.

Podstawowym jej celem jest wyznaczenie nowych terenów rozwojowych oraz częściowa zmiana planowanego przeznaczenia terenów istniejących - na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Treść wprowadzonych zmian zapisano pogrubioną kursywą.

Zapisy nie aktualne wykreślono. ~~(wykreślono)~~.

Niniejszy tekst stanowi treść ujednoliczoną Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielichowo.

WIELICHOWO

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY**

Wielichowo 2010

G M I N A W I E L I C H O W O

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Krzysztof Wiza

mgr inż. arch. Małgorzata Szafran

mgr Anna Zielińska

mgr Małgorzata Czerniak

mgr Janina Łyszczak

mgr inż. Halina Kościelska – Juszcak

mgr inż. Zenon Sprada

mgr Mateusz Krygier

2002 r.

zmiana studium:

- *mgr inż. arch. Jerzy Bolanowski – główny projektant*
- *mgr inż. arch. Magdalena Bolanowska*
- *tech. Elżbieta Pilarska*

aktualizacja 2010

Spis treści

1. WSTĘP
 - 1.1. Podstawa opracowania
 - 1.2. Zespół autorski
 - 1.3. Materiały składające się na całość opracowania
 - 1.4. Materiały wejściowe
 - 1.5. Zakres czynności formalno – prawnych
 - 1.6. Zadania „Studium...”
2. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE
 - 2.1. Położenie i powierzchnia gminy
 - 2.2. System powiązań zewnętrznych
 - 2.3. Ludność
 - 2.4. Wiodące funkcje
3. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO
 - 3.1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna
 - 3.2. System osadniczy
 - 3.3. Warunki przyrodnicze i stan środowiska
 - 3.4. Środowisko kulturowe
 - 3.5. Sytuacja społeczna gminy
 - 3.6. Strefa gospodarcza
 - 3.7. Komunikacja
 - 3.8. Infrastruktura techniczna
4. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY
 - 4.1. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z dotychczasowego zainwestowania terenów
 - 4.2. Przyrodnicze uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy
 - 4.3. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z wartości kulturowych
 - 4.4. Społeczne i gospodarcze uwarunkowania rozwoju gminy
 - 4.5. Uwarunkowania rozwoju gminy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej
5. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY
 - 5.1. Cele rozwoju gminy
 - 5.2. Podział przestrzeni gminy
 - 5.3. Zasady i kierunki rozwoju struktur funkcjonalno – przestrzennych
 - 5.4. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kierunki jego kształtowania
 - 5.5. Zasady ochrony dóbr kultury
 - 5.6. Kierunki i zasady rozwoju w sferze społecznej i gospodarczej
 - 5.7. Kierunki i zasady rozwoju infrastruktury technicznej
6. USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH FORM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. WSTĘP

1.1. Podstawa opracowania

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139)
- Uchwała Nr III/20/98 Rady Miejskiej w Wielichowie z dnia 29.12.1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- Umowa – zlecenie nr 8322/19/99 zawarta między Zarządem Miasta i Gminy w Wielichowie a generalnym projektantem „Studium...” w dniu 23.04.1999r.

1.2. Zespół autorski

- mgr inż. arch. Krzysztof Wiza – generalny projektant planu,
- mgr inż. arch. Małgorzata Szafran – zagospodarowanie przestrzenne,
- mgr Małgorzata Czerniak – ochrona i kształtowanie środowiska Przyrodniczego,
- mgr Anna Zielińska – program i czynności formalno – prawne,
- mgr Janina Łyszczak – program,
- mgr Mateusz Krygier – środowisko kulturowe,
- mgr inż. Halina Kościelska – Juszczaka – zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków,
- mgr inż. Zenon Sprada – komunikacja i energetyka.

zmiana studium:

- *mgr inż. arch. Jerzy Bolanowski – główny projektant*
- *mgr inż. arch. Magdalena Bolanowska*
- *tech. Elżbieta Pilarska*

1.3. Materiały składające się na całość opracowania

Końcowy dokument „Studium...” zawiera:

- część graficzną, którą stanowi plansza pt.: „Gmina Wielichowo – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” w skali 1:10000 wraz z planszą uzupełniającą – „Środowisko kulturowe”,
- część tekstową, z której uchwały podlegają:
 - rozdz. V – Kierunki rozwoju przestrzennego gminy,
 - rozdz. VI – Ustalenia dla poszczególnych form zagospodarowania przestrzennego,
- dokumenty formalno – prawne,
- materiały inwentaryzacyjne, analityczne i studialne wykonane w ramach prac nad „Studium...”.

1.4. Materiały wyjściowe

- Podkłady sytuacyjno – wysokościowe w skali 1:10 000; opracowanie topograficzne – 1978r., kartograficzne – 1980r., Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno – Kartograficzne w Poznaniu.
- Zdjęcia lotnicze w skali 1:10 000 wykonane w 1996r. przez Centralny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.
- Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wielichowo z 1991r.
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wykonane do 1995r. i od tego roku oraz wykaz terenów objętych uchwałami o podjęciu prac nad planem.
- Wytyczne z Planu zagospodarowania przestrzennego woj. Wielkopolskiego.
- Materiały statystyczne publikowane.
- Wykaz obiektów objętych ochroną konserwatorską; oprac: Państwowa Służba Ochrony Zabytków w Poznaniu.
- Wykaz obiektów archeologicznych objętych ochroną; oprac: Poznańskie Towarzystwo Prehistoryczne
- „Miasta i gminy województwa poznańskiego”, J. Pietrzyk, wyd.: Wielkopolskie Towarzystwo Kulturalne.
- Wytyczne w zakresie komunikacji zgłoszone do „Studium...” przez:
 - Generalną Dyрекcyję Dróg Publicznych, Oddział Zachodni w Poznaniu,
 - Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu.
- Wytyczne w zakresie infrastruktury technicznej zgłoszone do „Studium...” przez:
 - Polskie Sieci Elektroenergetyczne – Zachód Spółka z o. o w Poznaniu,
 - Energetykę Poznańską SA w Poznaniu,
 - Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA, Wielkopolski Okręgowy Zakład Gazownictwa w Poznaniu,
 - Telekomunikację Polską SA w Poznaniu.
- Wytyczne z zakresu ochrony i kształtowania środowiska dotyczące gospodarki zadrzewieniowej; opracowanie wykonane w ramach aktualizacji Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wielichowo w 1990r. przez WBPP Poznań.
- Mapa geomorfologiczna, skala: 1:100 000, WBPP – wg opracowania L. Pilarczyka.
- Mapa hydrograficzna – w skali 1:50 000, O.P.G.K.
- Atlas Hydrograficzny Polski w skali 1:200 000, IMGW, Warszawa 1980r.
- Problematyka przyrodnicza w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, IGPiK, Warszawa 1997r., pod redakcją M. Teissere – Sierpińskiej.

- Balcerowicz St., Wojterska M., Filokompleksy krajobrazowe i ich znaczenie w studiach nad koncepcją sieci wieloprzestrzennych obszarów chronionych Środkowej Wielkopolski – Badania Fizjograficzne nad Polską Zach., PTPN T. XLII seria B, Poznań 1993r.
- Merling L., Prawo ochrony środowiska, Wydawnictwo prawnicze LEX.
- Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych województwa poznańskiego w ujęciu gminnym, Miasto i Gmina Wielichowo – Przedsiębiorstwo Geologiczne we Wrocławiu, „PROXIMA” Oddział w Poznaniu.
- Warunki przyrodnicze produkcji rolnej – woj. Poznańskie, IUNG, Puławy 1989r.
- Kondracki J., Geografia regionalna Polski, PWN, Warszawa 2000r.
- Parki zabytkowe miasta i gminy Wielichowo, Wytyczne do opracowań planistycznych i realizacyjnych, I.Goryńska, WGP UW w Poznaniu.
- Ostoje ptaków w Polsce, Ogólnopolskie Towarzystwo Ochrony Ptaków, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Gdańsk 1994r.
- Inwentaryzacja ujęć wód podziemnych wraz z inwentaryzacją stanu zwierciadła wody na terenie Poznańskiego Dorzecza Warty w podziale administracyjnym – gminnym, Miasto i Gmina Wielichowo – Przedsiębiorstwo Geologiczne we Wrocławiu „PROXIMA” Oddział w Poznaniu, 1996r.
- Koncepcja sieci Natura 2000 w Polsce – Raport końcowy Phare, czerwiec 2001r.
- Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECONET – POLSKA, Fundacja IUCN Poland, Warszawa 1995r.
- Program perspektywiczny inwestycji melioracyjnych do roku 2015, Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu, Rejonowy Oddział w Nowym Tomyślu.
- L. Mroczkiewicz, Podział Polski na krainy i dzielnice przyrodniczo – leśne.
- K. Falińska, Ekologia Roślin, PWN 1996r.
- Raport o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2000, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Poznań 2001r.
- Szafer W., Podstawy geobotanicznego podziału Polski. Szata roślinna Polski niżowej, 1972r.
- J. M. Matuszkiewicz, Krajobrazy roślinne i regiony geobotaniczne Polski, Prace geograficzne nr 158, PAN 1993r.
- Wojterski T., Wojterska H., Wojterska M., Potencjalna roślinność naturalna Środkowej Wielkopolski, Zakład Ekologii Roślin i Ochrony Środowiska UAM, „Badania Fizjograficzne nad Polską Zachodnią” tom XXXII B Botanika, PTPN, Poznań 1979r.
- Zasobność i zanieczyszczenie gleb; stan na rok 2000, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Poznań 2001r.
- Ruch drogowy 2000r., Biuro Projektowo – Badawcze Dróg i Mostów Spółka z o. o, Warszawa 2001r.

1.5. Zakres czynności formalno - prawnych

- 29.12.98r. – podjęcie przez Radę Miejską w Wielichowie uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania „Studium...”,
- 23.04.99r. – podpisanie umowy na opracowanie „Studium...”,
- 29.11.99r. – zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia „Studium...”,
- 29.05.00r. – zaprezentowanie materiałów wyjściowych do „Studium...”, Zarządowi Miasta i Gminy w Wielichowie,
- 30.08.01r. – omówienie z Zarządem Miasta i Gminy w Wielichowie Problemów gminy i procedur związanych z opracowaniem „Studium...”,
- 24.04.02r. – przedłożenie projektu Radzie Miejskiej w Wielichowie do wstępnej akceptacji,
- 6-7.02.02r. – opiniowanie projektu,
02r. – uchwalenie „Studium...” przez Radę Miejską w Wielichowie.

1.6. Zadania „Studium...”

Podstawowym celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest określenie polityki przestrzennej, jaką należy prowadzić. Będzie to jedyny dokument planistyczny sporządzony dla całego jej obszaru gdy straci swą moc obowiązujący obecnie miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Wielichowo.

Przedmiotem studium są treści dwojakiego rodzaju:

- diagnoza stanu istniejącego i uwarunkowania rozwoju gminy, które – zgodnie z art. 6 ust.4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym – wynikają głównie z:
 - dotychczasowego przeznaczenia, istniejącego zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
 - występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
 - stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - prawa własności gruntów,
 - jakości życia mieszkańców,
 - zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- kierunków rozwoju przestrzennego i zasad polityki przestrzennej, a więc zgodnie z art. 6 ust. 5 ww ustawy – w szczególności:
 - obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego,
 - lokalne warunki środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
 - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej w tym wyłączone z zabudowy,

- obszary zabudowane, ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem terenów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków,
- obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

Studium winno wydożyć związki między rozwojem przestrzennym gminy a podstawami jej rozwoju społeczno – gospodarczego, wydożytymi w „Strategii rozwoju społeczno – gospodarczego”, która powinna być opracowana.

Studium jest najważniejszym punktem odniesienia i źródłem informacji koordynacyjnych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie tylko w sensie formalnej spójności tych dokumentów, ale racjonalnej zgodności działań i konsekwentnej realizacji obranych w studium kierunków w rozwoju przestrzennego gminy.

Jako ostatnie z podstawowych zadań studium można wymienić promocję rozwoju gminy. Ponieważ studium jest dokumentem zawierającym bardzo szeroki zestaw informacji na temat środowiska gminy, jej społeczności i gospodarki, może stanowić podstawę dla sporządzenia programów gospodarczych i inwestycyjnych oraz opracowania ofert ukierunkowanych na potencjalnych inwestorów.

2. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE

2.1. Położenie i powierzchnia gminy

Gmina Wielichowo jest jedną z pięciu gmin powiatu grodzkiego i usytuowana jest w jego południowej części.

W bezpośrednim sąsiedztwie gminy Wielichowo leżą gminy:

- Rakoniewice i Kamieniec z powiatu grodzkiego,
- Przemęt z powiatu wolsztyńskiego,
- Śmigiel z powiatu kościańskiego.

Wielichowo jest gminą miejsko – wiejską. Zaliczyć ją można do gmin średniej wielkości; zajmuje obszar 107,4 km², w tym:

- grunty orne - 5 878 ha = 54,7%
- sady i ogrody - 30 ha = 0,3%
- łąki i pastwiska - 2 361 ha = 22,0%
- lasy - 1 580 ha = 14,7%
- pozostałe tereny - 894 ha = 8,3%

2.2. System powiązań zewnętrznych

Gminę Wielichowo z sąsiednimi obszarami łączą naturalne formy przyrodnicze oraz elementy zainwestowania, z których najważniejszym dla mieszkańców jest komunikacja.

Formami przyrodniczymi, obejmującymi nie tylko gminę Wielichowo, ale również sąsiadujące z nią tereny są:

- Wał Lwówecko – Rakoniewicki obejmujący północno – zachodnią i zachodnią część gminy,
- Równina Opalenicka obejmująca obszar od Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej w kierunku północnym,
- Łęg Obrzański (Dolina Środkowej Obry) obejmujący południową część gminy od krawędzi pradoliny.

Oś komunikacyjną gminy stanowi droga wojewódzka nr 312 Rakoniewice – Wielichowo – Czacz, a z sąsiednimi terenami gminę Wielichowo łączą następujące drogi powiatowe:

- Kamieniec – Wielichowo – Prochy – Tarnowa,
- Wilkowo Polskie – Śmigiel,
- Wilkowo Polskie – Boszkowo,
- Ziemin – Włoszakowice,
- Prochy – Dębsko,
- Rakoniewice – Tarnowa,
- Wielichowo – Drzymałowo – droga nr 32
- Gradowice – Łubnica – Parzęczewo,
- Gnin – droga nr 32 – Zielęcín – Wąblewo

2.3. Ludność

Wg danych WUS w 2000r. gmina Wielichowo liczyła 6,9 tys. mieszkańców, w tym:

- miasto – 1,6 tys. osób = 23% ludności gminy,
- wieś - 5,3 tys. osób = 77% ludności gminy.

Wielichowo należy do gmin o średnim zaludnieniu: 65 osób/km². Jest to wprawdzie znacznie mniej niż wynosi średnia dla województwa (112 osób/km²), ale wartość ta zbliżona jest do takiej, jaką charakteryzuje się większość gmin miejsko – wiejskich województwa.

Sieć osadniczą gminy tworzą miasto Wielichowo i 20 wiejskich jednostek osadniczych, w tym 15 wsi sołeckich (13 wiejskich obrębów geodezyjnych i miejski).

2.3. Wiodące funkcje

Miasto Wielichowo jest ośrodkiem pełniącym przede wszystkim:

- funkcję administracyjną związaną z siedzibą władz samorządowych,
- funkcję usługową dla mieszkańców gminy.

Na obszarach wiejskich dominuje funkcja rolnicza we wszystkich jednostkach osadniczych. Pozarolnicza funkcja – produkcyjna – występuje we wsiach: Wielichowo – Wieś, Augustowo, Łubowo i Ziemin.

3. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO

3.1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna

O strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy Wielichowo w znaczącym stopniu decyduje wielka forma geomorfologiczna jaką jest Pradolina Warszawsko – Berlińska przecinająca jej obszar na kierunku równoleżnikowym. Naturalne obniżenia terenu w pradolinie wykorzystano dla realizacji kanałów Obry: jedno – dla Północnego i Środkowego Kanału Obry, drugie – dla Południowego Kanału Obry. Między nimi, jakby na wyspie, leżą wsie Ziemin i Reńsko. Łąki zajmujące w pradolinie wyjątkowo duże powierzchnie, pocięte są licznymi rowami melioracyjnymi.

Lasów w gminie jest stosunkowo niewiele i występują w kilku rozczłonkowanych enklawach.

Obszar gminy jest wyraźnie wydłużony na kierunku południkowym, a odległość między najdalej wysuniętymi krańcami gminy, liczona wzdłuż drogi Zielęcín – Łubnica – Wielichowo – Ziemin – Śniaty – Wilkowo Polskie, wynosi prawie 20 km.

Kanały Obry utrudniają komunikację pomiędzy poszczególnymi częściami gminy i sprowadzają ją do przepraw mostowych na drodze wojewódzkiej nr 312 Radoniewice – Wielichowo – Czacz. Szczególnie izolowane jest Reńsko, które leży między kanałami i w pewnej odległości od ww drogi wojewódzkiej.

Miasto położone jest nieco na północ w stosunku do centrum gminy. Schodzą się tu promieniście drogi łączące siedzibę gminy z poszczególnymi wsiami, natomiast kontakt z wsiami położonymi w południowej części gminy możliwy jest wyłącznie drogą wojewódzką nr 312.

Na sferę społeczną i gospodarczą zachodniej części gminy pewien wpływ wywiera bliskie położenie Rakoniewice – miasta większego od Wielichowa i korzystniej usytuowanego pod względem powiązań komunikacyjnych (przy drodze krajowej nr 32). Z kolei silna wieś Wilkowo Polskie oddziałuje na wsie położone w sąsiednich gminach Śmigiel i Przemęt.

Wielichowo jest małym, zadbanym miasteczkiem z objętym ochroną konserwatorską układem urbanistycznym, pozbawionym obiektów o architekturze rażąco niedostosowanej do otoczenia. Wsie są skupione i tylko Gradowice oraz wsie położone w zachodniej części gminy mają zabudowę rozproszoną.

Południowa część gminy – z kanałami Obry, o bardziej urozmaiconym urzeźbieniu terenu, w większym stopniu zalesiona – jest najatrakcyjniejsza krajobrazowo.

3.2. System osadniczy

Na sieć osadniczą gminy składa się miasto Wielichowo i 20 wsi. Geodezyjnie gmina podzielona jest na 14 obrębów geodezyjnych (miejski i 13 wiejskich), w ramach których znajdują się następujące wsie i przysiółki:

1. Dębsko
2. Gradowice Augustowo
3. Łubnica
4. Piotrowo
5. Prochy
6. Pruszkowo
7. Reńsko
8. Śniaty
9. Trzcinica
10. Wielichowo – Wieś Borek, Odbudowa – Las, Odbudowanie,
Pawłówko, Probstwo
11. Wilkowo Polskie Celinki
12. Zielęcin
13. Ziemin
14. miasto Wielichowo

Dla scharakteryzowania wielkości wsi podzielono je na 5 grup:

Tabela nr 1

Grupa wsi	Liczba M ilość wsi % ludności	Wsie
b. duże > 1000 M	—	—
duże 500-1000 M	2 912 4 56,1%	Gradowice, Łubnica, Śniaty, Wilkowo Polskie
średnie 150-500 M	1 712 7 33%	Dębsko, Piotrowo, Prochy, Trzcinica, Wielichowo – Wieś, Ziemin
małe 50 – 150 M	439 4 8,5%	Augustowo, Celinki, Pruszkowo, Reńsko
b. małe do 50 M	127 5 2,4%	Borek, Odbudowa-Las, Odbudowanie, Pawłówko, Probstwo

Ludność miejska – wg danych z Urzędu Gminy Wielichowo – w lipcu 2001r. wynosiła 1 788 mieszkańców i stanowiła 25% ludności całej gminy.

Ponad połowa ludności wiejskiej skoncentrowana jest we wsiach dużych; wsi bardzo dużych, liczących ponad 1000 mieszkańców, brak. Charakterystyczny dla gminy jest bardzo mały udział ludności zamieszkującej wsie małe i bardzo małe (łącznie około 11%).

3.3. Warunki przyrodnicze i stan środowiska

Położenie fizyczno – geograficzne gminy

Według podziału Polski na regiony fizyczno – geograficzne, opracowanego przez J. Kondrackiego, obszar gminy Wielichowo położony jest w obrębie dwóch mezoregionów: Pojezierza Poznańskiego (315.51) – północny obszar gminy oraz Doliny Środkowej Obry (315.63) – południowa część gminy.

W ramach Pojezierza Poznańskiego wyraźnie wyodrębniają się na terenie gminy dwa makroregiony: Wał Lwówecko – Rakoniewicki i Równina Opalenicka.

Północno – zachodnią część gminy obejmuje południowy skłon Wału Lwówecko – Rakoniewickiego, podłużnej formy terenu o długości ok. 40 km, ciągnącej się od okolic Lwówka na północny do okolic Rakoniewic na południu. Wał stanowi wysoczyznę falistą o deniwelacjach średnio od 3 – 10 m i spadkach 5 – 8%, miejscami powyżej 8%, porozcinaną erozyjnymi dolinkami cieków wpływających do Północnego Kanału Obrzańskiego. Najbardziej urozmaicona część wału na terenie gminy występuje w rejonie wsi: Dębsko, Piotrowo, Prochy.

Północną i wschodnią część gminy stanowi fragment Równiny Opalenickiej. Jest to płaska wysoczyzna morenowa rozciągająca się od okolic Lwówka, poprzez Opalenicę do Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej (do ujścia Mogielnicy do Kanału Mosińskiego). Jest to rejon charakteryzujący się wysoką kulturą rolną.

Południową część gminy stanowią Łęgi Obrzańskie przebiegające niemal równoleżnikowo przez gminę Wielichowo i obejmujące zatorfione obniżenie pomiędzy doliną Warty a Kotliną Kargowską. Naturalne cieki zastąpiono tu kanałami melioracyjnymi, z których najważniejsze to Kanały: Północny i Środkowy, odprowadzające wody Obry do Rynny Zbąszyńskiej oraz Południowy – kierujący część wody Obry do Obrzycy i przez nią do Odry. Jest to rejon o charakterze głównie łąkowo – leśnym.

Położenie w systemie przyrodniczym województwa wielkopolskiego

Gmina Wielichowo położona jest poza istniejącym systemem obszarów chronionych, który obejmuje wyższe formy ochrony przyrody, tj.: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe i obszary chronionego krajobrazu. Mimo to południową część gminy stanowi ważna przyrodniczo – w skali międzynarodowej i krajowej – ostoja rzadkich i zagrożonych ptaków. Ostoja obejmuje fragment Doliny Środkowej Obry o charakterze łąkowo – leśnym wraz z Kanałami Obry – Północnym, Środkowym i Południowym. Środkową część ostoi zajmuje południowy fragment gminy Wielichowo. Wysokie walory przyrodnicze doliny Obry przyczyniły się do wytypowania go do obszarów europejskiej sieci ekologicznej NATURA 2000 (Wielki Łęg Obrzański, o kodzie PL0000277), mających na celu utrzymanie bioróżnorodności w państwach członkowskich UE poprzez ochronę najcenniejszych siedlisk oraz gatunków fauny i flory.

Także w innej koncepcji sieci ekologicznej – ECONET – POLSKA obszar ten stanowi ważny przyrodniczo węzeł o znaczeniu krajowym (obszar 4K – obszar Pojezierza Leszczyńskiego), odznaczający się dużą różnorodnością gatunkową oraz różnorodnością form krajobrazowych i siedliskowych. Obszary węzłowe to formy wyspowe, których prawidłowe funkcjonowanie zapewnia przestrzenna sieć powiązań przyrodniczych – korytarzy ekologicznych. Obszar Pojezierza Leszczyńskiego styka się od zachodu z korytarzem ekologicznym o znaczeniu międzynarodowym (korytarz ekologiczny 17 m – Lubuski Odry), a od północy i zachodu z korytarzami o znaczeniu krajowym (korytarze ekologiczne: 23k – Zbąszyński Obry i 24k – Kanału Mosińskiego).

Dotychczas tylko zachodni fragment Wielkiego Łęgu Obrzańskiego objęty jest formami ochrony przyrody. Są to: Przemęcki Park Krajobrazowy oraz Przemęcko – Wschowski Obszar Chronionego Krajobrazu.

Północna część gminy poprzecinana jest dolinami rzek (Kanał Grabarski i Kanał Gniński) oraz mniejszych cieków doprowadzających swe wody do Północnego Kanału Obry. Stanowią one ważne łączniki ekologiczne w lokalnym systemie przyrodniczym gminy i powiatu.

Ważnym przyrodniczo obszarem o funkcji ekologicznej i rekreacyjnej, wyodrębniającym się pod względem struktury przyrodniczej spośród terenów rolnych zachodniej i północno – zachodniej części gminy, jest Wał Lwówecko – Rakoniewicki. Stanowi on znaczący element wojewódzkich powiązań ekologicznych.

Charakterystyka i ocena zasobów oraz walorów środowiska przyrodniczego gminy

Rzeźba terenu

Gmina charakteryzuje się młodoglacjalną rzeźbą terenu będącą pozostałością działalności lądolodu skandynawskiego. Charakterystyczną cechą gminy są trzy różniące się zasadniczo jednostki morfologiczne:

- Wał Lwówecko – Rakoniewicki na zachodzie,
- Równina Opalenicka w centrum i na wschodzie,
- Dolina Środkowej Obry na południu.

Wał Lwówecko – Rakoniewicki wyraźnie zaznacza się w morfologii terenu, stanowi wysoczyznę morenową falistą z kulminacjami do 101 m (okolice Gradowic i Pruszkowa). Jest to teren bezjezierny i częściowo porośnięty lasami. Zbocza płaskiej, miejscami falistej wysoczyzny o spadkach przeważnie 5 – 8%, miejscami powyżej 8%, są silnie porozcinane dolinkami cieków wpływających do Północnego Kanału Obry. Na terenie gminy Wielichowo znajduje się południowy skłon Wału Lwówecko – Rakoniewickiego. W obrębie gminy najbardziej urozmaicona część Wału występuje w rejonie wsi: Dębsko, Piotrowo i Prochy.

Równina Opalenicka to wysoczyzna morenowa płaska o deniwelacjach 3 – 5 m, zbudowana głównie z osadów gliniastych – glin pylastych i piaszczystych.

Dolina Środkowej Obry stanowi fragment przebiegającej prawie równoleżnikowo przez obszar województwa wielkopolskiego Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej. Dno doliny leży średnio na wysokości około 72,5 m n.p.m. Wyróżniają się tu trzy poziomy terasowe. Najbardziej rozległa jest terasa zalewowa rozciągająca się pomiędzy rzędnymi 61,0 – 62,0 m n.p.m. Na terenie terasy środkowej, w rejonie miejscowości Ziemin i Reńsko występują liczne fragmenty wydm oraz ostańce wysoczyznowe.

Warunki litologiczne i surowce mineralne

Gmina Wielichowo położona jest w obrębie monokliny przedsudeckiej. Na utworach permsko – mezozoicznych spoczywają osady młodszych kresów geologicznych: trzeciorzędu i czwartorzędu. Trzeciorząd reprezentowany jest głównie przez osady oligocenu, miocenu i pliocenu. Bezpośrednio pod warstwą czwartorzędową zalegają ropy.

Utwory czwartorzędowe to głównie osady plioceńskie oraz holoceniowe o niewielkiej miąższości. Osady plejstoceniowe występują w postaci glin zwałowych, lokalnie rozdzielonych piaszczysto – żwirowymi utworami wodnolodowcowymi.

Wał Lwówecko – Rakoniewicki zbudowany jest z glin zwałowych i piasków fluwioglacjalnych starszych zlodowaceń.

Równina Opalenicka zbudowana jest z osadów moreny dennej – gliny zwałowej, o małej miąższości oraz utworów lodowcowych – glin pylastych i piaszczystych.

W południowej części gminy, w pradolinie, występują przede wszystkim plejstoceńskie piaski rzeczne. Piaski eoliczne występują głównie w zachodniej i południowej części gminy: w obrębie Wału Lwówecko – Rakoniewickiego i w dolinie Obry. Są to formy wypukłe, przeważnie paraboliczne, usypane przez wiatry zachodnie, w znacznej mierze porośnięte lasami. Utwory holoceniowe występują w dolinach rzek oraz izolowanych zagłębieniach bezodpływowych. Są to przeważnie torfy i namuły.

Na terenie gminy Wielichowo występuje 5 udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego oraz 2 złoża surowców ilastych. Spośród udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego eksploatowane są: „Ziemin”, „Reńsko I”, „Reńsko II”, „Reńsko III”, „Reńsko IV”, złożo „Reńsko III” jest eksploatowane z powodu położenia na obszarach leśnych. Złóż ceramiki budowlanej „Wilkowo Polskie” i „Augustowo” w chwili obecnej nie eksploatuje się. W gminie Wielichowo rozpoznano także złoża torfu, które zakwalifikowano jako złoża o zasobach szacunkowych. Złoża te nie są eksploatowane.

Gmina Wielichowo znajduje się w rejonie poszukiwania złóż gazu ziemnego. Nowo odkryte złoża „Wielichowo”, „Ruchocice” i „Brońsko” znajdują się w fazie rozpoznania. Zasoby wydobywcze tych złóż szacuje się na:

złożo „Wielichowo” ~ 1,6 mld/m³

złożo „Ruchocice” ~ 1,0 mld/m³

złożo „Brońsko” ~ 15,4 mld/m³

Położone w strefie od Kościana do Nowego Tomysła złoża gazu ziemnego (w tym w gminie Wielichowo) będą miały istotne znaczenie dla zaopatrzenia w gaz rejonu w okresie 10 – 20 lat.

Warunki klimatyczne

Obszar gminy Wielichowo leży w granicach XV Środkowowielkopolskiego rejonu klimatycznego Polski wyznaczonego na podstawie częstości występowania różnych typów pogody. Cechą charakterystyczną pogody tego regionu jest występowanie znacznej ilości dni ciepłych, a zarazem pochmurnych, ale bez opadu. Podobnie występują częściej dni z pogodą przymrozkowi, bardzo chłodną, ale bez opadów.

Klimat gminy znajduje się pod wpływem mas powietrza oceanicznego. Charakteryzuje się on większą roczną amplitudą powietrza, wczesną wiosną, długim latem, łagodną zimą z mało i krótko trwającą pokrywą śnieżną. Zima trwa tu około 75 dni, a lato około 94 dni. Liczba dni pogodnych wynosi 60, a pochmurnych 110.

Gmina Wielichowo położona jest w rejonie o najniższym w Polsce opadzie atmosferycznym. Średni roczny opad podany – na podstawie obserwacji wieloletnich (1955 – 1980) – wynosi w rejonie Grodziska Wielkopolskiego 615 mm i Opalenicy 586 mm. Najbardziej wilgotnymi miesiącami są: luty, marzec i styczeń.

Na terenie gminy przeważają wiatry zachodnie i południowo – zachodnie, natomiast najrzadziej wieją wiatry północne. Średnia prędkość wiatrów wynosi 2m/sek.

Klimat lokalny zróżnicowany jest w zależności od morfologii terenu. Najkorzystniejszy klimat lokalny posiada Wał Lwówecko – Rakoniewicki. Większą wilgotnością powietrza, częstymi mgłami i możliwością występowania inwersji charakteryzują się tereny położone w dolinie Obry i na Równinie Opalenickiej.

Wody powierzchniowe

Obszar gminy Wielichowo położony jest w obrębie dwóch zlewni: rzeki Obry i rzeki Obrzycy.

W skład zlewni Obry (III rzędu) na terenie gminy wchodzi następujące zlewnie cząstkowe:

- 2c1 Kanał Grabarski w północno – wschodniej części gminy,
- 2c2 Kanał Gniński,
- 3 Obrzański Kanał Północny, od Kanału Grabarskiego do mostu na drodze Tarnowa – Terespol; w skład tej zlewni cząstkowej wchodzi niemal 50% powierzchni gliny,
- 7a Obrzański Kanał Środkowy, od oddzielenia się od Kanału Południowego do mostu na drodze Wielichowo – Ziemin,
- 7b Obrzański Kanał Środkowy, od mostu na drodze Wielichowo – Ziemin do Kopanicy łącznie.

W skład zlewni Obrzycy (II rzędu) na terenie gminy wchodzi następujące zlewnie cząstkowe:

- 3b4 Obrzański Kanał Południowy, od Samicy do dopływu z Jez. Dominickiego
- 3b3b Samica, od mostu na drodze Śmigiel – Sławie do ujścia do Obrzańskiego Kanału Południowego.

Osią hydrograficzną gminy są Kanały Obrzańskie, niemal równoleżnikowo przepływające w południowej części gminy.

Do końca XVII wieku Dolina Obry Środkowej stanowiła naturalne rozlewisko, do którego spływały wody z Pojezierza Poznańskiego – od północy i Pojezierza Leszczyńskiego – od południa. Korytem rzeki Obry odbywał się odpływ wód poprzez Bruzdę Zbąszyńską do rzeki Warty.

Prace melioracyjne w dorzeczu rzeki Obry, które w sposób sztuczny ukształtowały dolinę, były prowadzone już od 1797 roku i trwały kilkadziesiąt lat. Powstały w początkach XIX w. Kanał Mosiński spowodował odpływ części wód z doliny w kierunku wschodnim, bezpośrednio do rzeki Warty.

Na terenie Wielkiego Łęgu Obrzańkiego wybudowano natomiast trzy kanały: Północny, Środkowy i Południowy.

Kanały Północny i Środkowy odprowadzają wodę do Obry, a następnie do Warty w rejonie Skwierzyny. Północny Kanał Obry wielokrotnie łączy się poprzez rowy melioracyjne z innymi kanałami odwadniającymi pradolinę. W początkowym biegu prowadzi on wody drenażowe, a zasilany jest dopiero poprzez Rów Grodziski, Rów Gniński oraz rzekę Dojcę, Środkowy Kanał Obry odwadnia niżej położoną część doliny Obry Środkowej. Topograficzny dział wodny przebiega wałami Obrzańkiego Kanału Północnego i Południowego i jest niepewny. Natomiast Kanał Południowy odprowadza wody do Jeziora Rudno i dalej Obrzycą do Odry w rejonie Cigacic. Obecnie znacznie ograniczono odpływ wód Kanałem Południowym, kierując je korytem do rzeki Soleckiej, do Kanału Północnego i dalej do Obry. Zabieg ten był konieczny w związku z zabezpieczeniem czystości Obrzycy i ochroną ujęć wód pitnych dla Zielonej Góry.

Na skutek zabiegów melioracyjnych bagna i rozlewiska Łęgu Obrzańkiego zostały osuszone, a ich miejsce zajęły łąki i pastwiska. Pierwsze ujemne skutki obniżenia poziomu wód gruntowych, wyrażające się degradacją gleb w zlewni Obry, zaobserwowano już w połowie XIX wieku.

Południowa część gminy położona jest w zasięgu występowania wód powodziowych. Ostatnie katastrofalne wylewy rzeki Obry wystąpiły w 1947 i 1958r. Powierzchnia zalanych obszarów sięgnęła do rzędnej 63,0 m n.p.m. i objęła między innymi tereny położone w południowej części miasta Wielichowa.

Na Kanałach Obry zlokalizowane są pompownie mające na celu odwadnianie terenu. Łącznie ponad 2000 ha objętych jest ochroną przed zalaniem. Przy wschodniej granicy gminy Wielichowo położony jest polder Parzęczewo – Puszczykowo, którego funkcje odwadniające spełnia sześć pompowni, a mianowicie: Łęgi Wielkie, Puszczykowo, Puszczykówiec, Sepno lub Parzęczewo na Północnym Kanale Obry, Reńsko na Środkowym Kanale Obry i Wilkowo Polskie na Południowym Kanale Obry.

Na terenie gminy przewiduje się przeprowadzenie zadań inwestycyjnych w zakresie melioracji szczegółowych obejmujących między innymi do roku 2010: regulację Rowu Gnińskiego, odbudowę zbiorników małej retencji w Gradowinach i Wilkowie Polskim, odbudowę rowów melioracyjnych na użytkach zielonych w rejonie miejscowości Prochy, budowę nowych drenowań w rejonie Reńska oraz budowę urządzenia piętrzącego w rejonie Trzciny. Do roku 2015 przewiduje się odbudowę rowów melioracyjnych w rejonie Wielichowa, Ziemia, Reńska i Gradowic.

Na terenie gminy brak jest jezior. Sztuczne zbiorniki wodne to stawy przeciwpowodziowe, stawy rybne i małe zbiorniki wiejskie, między innymi w Prochach, Augustowie, Wielichowie Dębsku i Trzciny.

Wody podziemne

Na terenie gminy Wielichowo występują dwa użytkowe piętra wodonośne: czwartorzędowy i trzeciorzędowy. Podstawowe znaczenie dla zaopatrzenia gminy w wodę odgrywa poziom czwartorzędowy piętra plejstoceńskiego, charakteryzujący się bogatym wodonoścem.

W obrębie piętra czwartorzędowego poziom użytkowy zalega głównie na obszarze Doliny Środkowej Obry będącej fragmentem jednego z najbardziej zasobnych czwartorzędowych głównych zbiorników wód podziemnych w województwie wielkopolskim – Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej (GZWP Nr 150). Osady piaszczysto – żwirowe tworzą tu warstwę wodonośną odznaczającą się znaczną miąższością (około 20 m) i zasobnością. Wydajność jednostkowa warstwy wodonośnej wynosi około 30 m³/h m.

Znaczenie poziomu wód gruntowych (poza pradoliną) dla celów zaopatrzenia w wodę jest znikome. Poziom ten ujmowany jest tylko w studniach kopanych. Głębokość zalegania wody gruntowej uzależniona jest od wielu czynników, między innymi: opadów atmosferycznych, gęstości sieci rzecznej, budowy geologicznej, rzeźby terenu. Poziom międzyglinowy górny zalega na głębokości około 10 m ppt. i obejmuje swym zasięgiem prawie całą gminę z wyjątkiem zachodniej części. Woda ta wskazuje nieznaczne zanieczyszczenie, wymaga jednak nieskomplikowanego uzdatniania.

Piętro wód trzeciorzędowych – poziom mioceński złożony z trzech warstw wodonośnych, związane jest z serią piasków w obrębie kompleksu osadów burowęglowych. Poziom użytkowy w utworach trzeciorzędowych występuje na głębokości 80 – 130 m, a wydajność waha się w granicach 10 – 30 m³/h.

Wody podziemne z utworów trzeciorzędowych ujmowane są głównie w Prochach i w Wielichowie (ujęcia komunalne).

Gleby

Gmina Wielichowo pod względem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej zajmuje 146 miejsce w województwie wielkopolskim. Ogólny wskaźnik waloryzacji przestrzeni produkcyjnej wynosi 55,6 punktów, przy średniej dla województwa wielkopolskiego 63,4 punkty.

Metoda waloryzacji jest niejako sposobem oceny jakości rolniczych terenów w ujęciu obszarowym. Ocenie wpływu warunków środowiska na produkcję rolną podlegają podstawowe elementy środowiska przyrodniczego: gleby, klimat, rzeźba terenu oraz warunki wodne. To właśnie powiązania pomiędzy poszczególnymi czynnikami tworzą różne układy mniej lub bardziej korzystne dla wegetacji roślin.

Pod względem użytkowania gruntów gmina charakteryzuje się średnim udziałem gruntów ornych (54,0%), dużą ilością użytków zielonych (23,8%), małą lesistością (14,1%) oraz małą powierzchnią wód otwartych (0,9%). Użytki rolne łącznie stanowią 77,8% powierzchni gminy.

Klasy bonitacyjne gruntów ornych wyrażone w procentach przedstawiają się następująco:

IIIa klasa	-	2%
IIIb klasa	-	6%
IVa klasa	-	31%
IVb klasa	-	12%
V klasa	-	29%
VI klasa	-	19%
VIz klasa	-	1%

Na obszarze gminy występują gleby w kompleksach glebowo – rolniczych:

- grunty orne	
2 – pszenny dobry	1,9%
3 – pszenny wadliwy	2,4%
4 – żytni bardzo dobry	8,2%
5 – żytni dobry	25,9%
6 – żytni słaby	24,8%
7 – żytni bardzo słaby	21,3%
8 – zbożowo – pastewny mocny	2,4%
9 – zbożowo – pastewny słaby	13,1%
- użytki zielone:	
2a użytki zielone średnie	37,9%
3 Użytki zielone słabe i b. słabe	62,1%

Grunty orne to przeważnie gleby brunatne wylugowane, bielice, czarne ziemie i czarne ziemie zdegradowane oraz mursze.

Na obszarze gminy przeważają gleby o odczynie lekko kwaśnym (45% powierzchni użytków rolnych), kwaśne i obojętne (po 24% powierzchni użytków rolnych), bardzo kwaśne i zasadowe (po 2% powierzchni użytków rolnych). Wapnowania, wpływającego korzystnie na właściwości fizyczno – chemiczne i biologiczne gleb, wymaga niemal 50% powierzchni użytków rolnych (konieczne wapnowanie – 2% pow. uż. rol., potrzebne – 8%, wskazane 16%, ograniczone – 26%).

Rozmieszczenie przestrzenne gleb uwarunkowane jest morfologią powierzchni (Wał Lwówecko – Rakoniwicki, Równina Opalenicka i Dolina Środkowej Obry). Gleby słabe i najslabsze związane są morfologicznie z występowaniem dolin rzecznych (szczególnie Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej) zbudowanych głównie z piasków różnoziarnistych. Są to gleby w kompleksach przeważnie 6 i 7 oraz 9. Dna dolin i obniżeń terenowych zajęte są przez łąki, a także gleby w 8 i 9 kompleksie zbożowo – pastewnym mocnym (kl. III i IV) i słabym (kl. V i VI) oraz gleby w 6 i 7 kompleksie żytnio – ziemniaczanym słabym (kl. V) i żytnio – łubinowym (kl. V i VI).

Z występowaniem wysoczyzny morenowej (Równiny Opalenickiej) związane są gleby wysokich i średnich klas w kompleksie 2 – pszenym dobrym (kl. III), 3 – pszenym wadliwym (kl. III i IVa), 4 żytnim b. dobrym (kl. IVa i IVb) oraz 5 – żytnim dobrym (kl. IVa i IVb).

Gleby 3 kompleksu pszennego wadliwego, położone głównie w zachodniej części gminy, charakteryzują się występowaniem zrywów i okresowym niedoborem wilgoci.

Gmina Wielichowo leży na pograniczu dwóch regionów glebowo – rolniczych charakteryzujących się odmiennymi warunkami przyrodniczymi. Centralna i południowa część gminy należą do regionu Rakoniewicko – Nowotomyskiego, obejmującego dwa podregiony: Rakoniewicki (2a) i Wilkowo Polskie (2c). Część północno – wschodnia gminy należy do regionu Szamotulsko – Opalenickiego (3).

Podregion Rakoniewicki w zachodniej części gminy wyróżnia się dominacją kompleksów 6, 5 i 7. Są to w większości gleby pseudobielicowe i brunatne, wyługowane, położone na terenach wysoczyznowych o zróżnicowanej rzeźbie, w przewadze słabo falistej oraz na równinach sandrowych (kompleks 7). Są one okresowo lub stale za suche. Podregion ten charakteryzuje się małym udziałem użytkowo zielonych, a na terenie gminy Wielichowo małą lesistością. Obejmuje swym zasięgiem Wał Lwówecko – Rakoniewicki. W centralnej części podregionu (rejon wsi Łubnica, Dębsko, Wielichowo Wieś), obejmującej wysoczyznę morenową Równiny Opalenickiej, występują gleby pszenne, pszenno – żytnie i zbożowo – pastewne. Są to gleby kompleksów glebowo – rolniczych 2 – 5, czarne ziemie, gleby brunatne właściwe i bielicowe wytworzone z piasków gliniastych mocno podścielonych gliną.

Podregion Wilkowo Polskie obejmuje obrzański odcinek Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej i południową część gminy Wielichowo. Najniższe partie dna doliny zajęte są przez znaczne kompleksy użytków zielonych na glebach murszowych, torfowych i mułowo – torfowych. Wymagają one kompleksowego uregulowania stosunków wodnych i racjonalnego nawożenia dla podniesienia ich produktywności. Na wyżej wyniesionych płaskich terasach leżą grunty orne z glebami murszowymi w kompleksie 9 i piaszczystymi w kompleksie 7, porośnięte w znacznej części lasami. Na ostańcach wysoczyznowych zajmowanych przez wsie Reńsko i Ziemin występują gleby pseudobielicowe i brunatne wyługowane żytnie dobre i żytnie słabe z małymi fragmentami gleb pszenno – żytnich.

Najmniejszym powierzchniowo regionem jest Region Szamotulsko-Opalenicki. Obejmuje zaledwie północno – wschodni skrawek gminy Wielichowo w rejonie wsi Zielęcín. Przeważają tu gleby kompleksu 4, 2 i 5. Dużą powierzchnię zajmują też gleby brunatne właściwe i czarne ziemie. Przeważają użytki zielone kompleksów 2z i 3z, które koncentrują się głównie w wąskich dolinach rzecznych.

Rzeźba terenu charakteryzuje się dominacją równin korzystnych do upraw polowych. Gleby są na ogół dobrze uwilgotnione, cechują się korzystną retencją wód opadowych. Cały region charakteryzuje się wysoką kulturą rolną.

Szata roślinna

Obszar gminy Wielichowo położony jest pod względem geobotanicznym na terenie rozległego Okręgu Poznańsko – Gnieźnieńskiego w ramach Krainy Wielkopolsko – Kujawskiej i Pododdziału Pasa Wielkich Dolin.

Na obszarze gminy dominują dwa typy krajobrazów roślinnych: krajobraz łąkowy związany głównie z obszarami wysoczyzn morenowych oraz krajobraz łągów jesionowo – olszowych związanych z rozległą pradoliną.

Jak wynika z mapy potencjalnej roślinności naturalnej Środkowej Wielkopolski na terenie gminy dominują ubogie siedliska środkowo – europejskiego łągu jesionowo – wiązowego, w pradolinie – łągów jesionowo – olszowych a w dolinach rzecznych – łągów jesionowo – wiązowych.

Geobotaniczna struktura gminy Wielichowo, mierzona wartością krajobrazową fitokompleksów, jest mało zróżnicowana. Przeważają krajobrazy polne ze znacznym udziałem elementów naturalnych lub seminaturalnych (25 – 50%), leśno – łąkowo – polne i łąkowo – polne na siedliskach łągów. W dolinie Środkowej Obry przeważają krajobrazy antropogeniczne seminaturalne, wybitnie łąkowe (łąki > 75%) na siedliskach łągów olszowo – jesionowych.

Ważną rolę w otwartym krajobrazie gminy odgrywają zadrzewienia śródpolne, przydrożne, zieleń przywodna, zieleń parkowa, cmentarna, sady i ogrody przydomowe, które spełniają nie tylko funkcję krajobrazową ale także ochronną.

Wpływają na kształtowanie lokalnego klimatu obszarów, na których występują, podnoszą walory estetyczno – krajobrazowe, spełniają rolę wiatro – i glebochronną.

Cechą charakterystyczną południowej części gminy (Doliny Środkowej Obry) są bardzo liczne i dobrze rozmieszczone zadrzewienie i zakrzewienia śródpolne i przywodne. Roślinność spełnia tu rolę regulatora stosunków wodnych.

Odrębną grupę zieleni wysokiej stanowią parki dworskie o dużych walorach estetyczno – krajobrazowych. 4 parki posiadają sporządzoną dokumentację ewidencyjną, 3 wpis do rejestru zabytków.

Zieleń cmentarna stanowi zazwyczaj małoobszarowe powierzchnie roślinności dekoracyjnej, pełniąc funkcję ochronną i ozdobną.

Na terenie miasta występują zbiorowiska roślinności antropogenicznej powstałej pod działaniem czynników zależnych od człowieka, na siedliskach przekształconych lub nowo utworzonych. Obejmują one roślinność ozdobną parków, skwerów, zieleńców, ogrodów przydomowych i zadrzewień przydrożnych.

Uprawom polowym towarzyszą zbiorowiska roślinności segetalnej – chwastów jedno – lub dwuletnich, rzadziej bylin, pozostające w zależności od rodzaju i pory zabiegów agrotechnicznych.

Lasy

Do naturalnych zespołów roślinnych należą lasy. Gmina Wielichowo leży w obrębie Krainy Wielkopolsko – Pomorskiej i dzielnicy Wielkopolsko – Kujawskiej. Dzielnicą ta charakteryzuje się warunkami sprzyjającymi rozwojowi borów sosnowych świeżych z domieszką gatunków liściastych: dębu, buku i grabu.

Lasy zajmują około 14,1% powierzchni całej gminy. Pod względem lesistości Wielichowo należy do grupy o małym stopniu zalesienia, znacznie poniżej średniej wojewódzkiej (25,1%) i krajowej (28%). Kompleksy leśne należą administracyjnie do Nadleśnictwa Żegrowo. Lasy ochronne występują w pradolinie. Większość kompleksów leśnych występuje w pradolinie na siedliskach wilgotnych. Są to: lasy wilgotne, bory mieszane wilgotne, lasy mieszane wilgotne i lasy olsowo – jesionowe. Na wyniesieniach, często na terenach zwydmionych, spotyka się bory świeże. Najczęściej spotykanym typem siedliskowym w lasach gminy Wielichowo jest bór mieszany świeży (BM św), las mieszany (LM) oraz las wilgotny (LW). Panującym gatunkiem jest sosna z domieszką dębu i brzozy, a na terenach podmokłych olsza. W lesie mieszanym w drzewostanie przeważa sosna z domieszką dębu, brzozy, topoli, a w lesie świeżym – dąb z topolą, modrzewiem i świerkiem.

Lasy w gminie Wielichowo charakteryzują się małą atrakcyjnością dla rekreacji, zwłaszcza dla wypoczynku pobytowego, nadają się natomiast dla penetracji turystycznej indywidualnej.

Wybrane elementy fauny

Na obszarach leśnych żyją – podobnie jak w innych rejonach Wielkopolski – sarny, jelenie, dziki, kuny i lisy. Na polach występują głównie zające, kuropatwy i bażanty.

Największym bogactwem przyrodniczym gminy jest Dolina Środkowej Obry o charakterze łąkowo – leśnym, stanowiąca na odcinku od Brońska do Wroniaw ważną w skali międzynarodowej i krajowej ostoję rzadkich i zagrożonych ptaków. Gniazdują tu między innymi: bocian czarny, bocian biały, gęgawa, kania czarna, błotnik stawowy, błotnik, orlik krzykliwy i żuraw.

Obszary i obiekty chronione

Największymi wartościami środowiska przyrodniczego, warunkującymi stabilność całego systemu, są obszary o małym stopniu przekształcenia zarówno roślinności, jak i sieci rzecznej oraz morfologii. Stanowią je obszary i obiekty o dużej wartości przyrodniczej poddane ochronie prawnej.

Na obszarze gminy Wielichowo są to:

- pomniki przyrody; w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody znajduje się 12 pojedynczych okazów drzew oraz 2 grupy drzew:
 - Prochy – dąb szypułkowy,
 - Śniaty – dąb szypułkowy
 - Wielichowo – dąb szypułkowy, grupa dwóch dębów szypułkowych, lipa drobnolistna, buk zwyczajny,
 - Wilkowo Polskie – klon zwyczajny, jesion wyniosły, świerk syberyjski, grab pospolity, dąb czerwony, grupa dwóch dębów szypułkowych,
 - Zielęcín – wiąz szypułkowy i lipa drobnolistna;
- parki dworskie objęte ochroną Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Do rejestru zabytkowych parków wpisano 3 obiekty parkowe, 4 parki natomiast posiadają dokumentację ewidencyjną.

Tabela nr 2

Miejscowość	Powierzchnia	Układ przestrzenny	Czas powstania
Prochy	4,4	krajobrazowy	II połowa XVIII w.
Wielichowo	7,0	krajobrazowy	Koniec XIX w. Przekształcenia po 1889r.
Wilkowo Polskie	10,6	krajobrazowy	I połowa XIX w.
Zielęcín	3,0	krajobrazowy	Połowa XIX w.

Parki zabytkowe są cennym elementem krajobrazu w płaskiej, rolniczej gminie. Stanowią często naturalne zespoły lasów liściastych wzbogacone licznymi obcymi gatunkami drzew. Często jednak dowolne i przypadkowe sadzenie drzew bywa niezgodne z kompozycją parków i pierwotnym doborem gatunkowym drzew;

- gleby klasy III, torfowiska i bagna – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz.78),
- lasy ochronne w dolinie Obry – zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz. U. Nr 101, poz.444).

Degradacja i zanieczyszczenie środowiska

W wyniku działalności gospodarczej i procesów urbanizacyjnych na terenie miasta i gminy Wielichowo nastąpiły przeobrażenia środowiska przyrodniczego. Nie są one znaczne. Praktycznie zagrożenia nie występują lub mają charakter punktowy. Nie oznacza to, że nie ma problemów związanych z degradacją środowiska przyrodniczego. Podstawowymi problemami są:

- degradacja powierzchni terenu,
- stan czystości wód powierzchniowych,
- jakość wód podziemnych,
- zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego,
- zagrożenie środowiska hałasem, szczególnie komunikacyjnym.

Degradacja powierzchni terenu

Zjawisko to obejmuje przekształcenia terenu zarówno pod względem rzeźby terenu jak i litologii. W ramach degradacji powierzchni terenu wyodrębniono:

- degradację gleb;

Przekształcenie gleb następuje najczęściej na skutek nadmiernej chemizacji (przenawożenia oraz skażenia środkami ochrony roślin), a zmniejszenie powierzchni gleb – w wyniku powierzchniowej eksploatacji kruszywa i procesów urbanizacyjnych.

Chemiczne zanieczyszczenie gleb prowadzi do ich zakwaszenia, naruszenie równowagi jonowej, a zgłasza nagromadzenia związków chemicznych czynnych biologicznie. Źródłami skażenia biologicznego są tu przede wszystkim rolnictwo i komunikacja. Z analizy danych monitoringu regionalnego gleb Wielkopolski, prowadzonego przez Stację Chemiczną – Rolniczą w Poznaniu wraz z Wojewódzkim Inspektoratem Ochrony Środowiska (w 1999r. w Prochach, a w 2000r. w Zielęcinie) wynika, że zawartość metali ciężkich i zanieczyszczenie tymi składnikami gleb jest stosunkowo niewielkie i kształtuje się głównie na poziomie zawartości naturalnej (miedzi, kadmu, żelaza, chromu i arsenu). Także zawartość cynku, ołowiu i niklu utrzymywała się w granicach normy.

Na skutek zabiegów melioracyjnych prowadzonych od XVIII w. również nastąpiła degradacja gleb. Rozlewiska Łęgu Obrzańskiego zostały osuszone, a ich miejsce zajęły łąki i pastwiska. Pierwsze ujemne skutki obniżenia poziomu wód gruntowych w zlewni Obry zaobserwowano już w połowie XIX w.

- powierzchniowa eksploatacja kruszywa naturalnego;

Odbywa się w południowej części gminy, na zboczach ostańców wysoczyznowych. W procesie eksploatacji nie naruszane są tereny sąsiednich użytków rolnych. Zgodnie z informacją użytkownika terenu („KRUSZGEO”) kopalnie są sukcesywnie rekultywowane, a usuwane w ramach robót nadkład oraz pulpa powstała podczas sortowania kruszywa są w całości zagospodarowywane do kształtowania powierzchni terenu

poeksploatacyjnego, przygotowania warunków do odtworzenia gleby oraz stworzenia możliwości przystąpienia do rekultywacji biologicznej.

Po zakończeniu eksploatacji ustanie wszelkie korzystanie ze środowiska.

- zagrożenie środowiska odpadami;

W gminie istnieją dwa składowiska śmieci w Łubnicy i Światach.

Wysypisko w lutnicy położone jest na wysoczyźnie morenowej, otoczone lasami. Uruchomione zostało w 1983r., posiada uregulowania prawne, lecz nie ma zabezpieczenia podłoża. Powierzchni składowiska wynosi 0,4 ha.

Drugie wysypisko położone jest w dolinie Środkowej Obry przy granicy z gminą Przemęt. Otoczone jest lasami. Uruchomione zostało w roku 1989, posiada uregulowania prawne, ale również nie ma zabezpieczenia podłoża. Powierzchnia składowiska wynosi 0,8 ha.

W Wielichowie Wsi zlokalizowany jest jeden z 4 czynnych na terenie województwa wielkopolskiego mogilników – „Prochy”.

Z przeprowadzonych w 1999 roku badań (Biuro Studiów i Badań Hydrogeologicznych i Geofizycznych w Warszawie, Oddział w Poznaniu HYDROCONSULT Spółka z o. o), wynika, że jakość wód powierzchniowych oraz wód podziemnych pierwszej warstwy wodonośnej w rejonie mogilnika nie budzi zastrzeżeń. Również opracowany w 1999 roku „Wpływ mogilnika we wsi Prochy na jakość wód gruntowych i powierzchniowych” wykazał, że zawartość chlorków, fosforanów i siarczanów była w pobranych próbach minimalna lub na poziomie typowym dla wód niezanieczyszczonych.

- nadzwyczajne zagrożenie środowiska;

W ustawie o ochronie i kształtowaniu środowiska z dnia 31 stycznia 1980r. (tekst jednolity: Dz. U z 1994r. Nr 49, poz. 196) zdefiniowano pojęcie nadzwyczajnego zagrożenia środowiska. Jest to zagrożenie spowodowane gwałtownym zdarzeniem nie będącym klęską żywiołową, a niosącym powszechnie niebezpieczeństwo dla ludzi i środowiska. Niebezpieczeństwo wystąpienia takiego zagrożenia środowiska związane jest z istnieniem na terenie gminy mogilnika w Prochach.

Stan zanieczyszczenia wód powierzchniowych

Ocenę stanu czystości wód powierzchniowych przeprowadzono w oparciu o dane z raportów o stanie środowiska w Wielkopolsce (w latach 1997 – 2000). Przeprowadzone badania stanu czystości wód Południowego Kanału Obry i odcinków ujściowych jego dopływów wykazały ponadnormatywne zanieczyszczenie w punktach pomiarowo – kontrolnych położonych poza gminą Wielichowo (w Kiełczewie i Brońsku na Kościańskim Kanale Obry). Przekroczona została zawartość substancji organicznych (BZT5) i biogennych (wszystkie formy azotu i fosforu). Zmodernizowanie oczyszczalni komunalnej w Kościanie (rok 1997) wpłynęło na stopniową poprawę stanu wód rzeki. Wyeliminowanie kolejnych źródeł zanieczyszczeń przyczyni się do dalszej poprawy stanu czystości wód Południowego Kanału Obry.

Wody mniejszych cieków na obszarze gminy nie są objęte regionalnym monitoringiem środowiska prowadzonym przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu.

Jakość wód podziemnych

Degradacja i zanieczyszczenie wód podziemnych spowodowane są niewłaściwą gospodarką wodno – ściekową, sztucznym podnoszeniem i obniżaniem poziomu zwierciadła wód, powstawaniem lejów depresyjnych, a także ich zanieczyszczeniem bakteriologicznym i chemicznym. Najbardziej narażone na zanieczyszczenie są wody gruntowe oraz zbiorniki wodonośne występujące w obrębie utworów czwartorzędowych. Szczególnie na oddziaływanie zanieczyszczeń antropogenicznych narażony jest główny zbiornik wód podziemnych (GZWP Nr 150) Pradolina Warszawsko – Berlińska, gdzie wydzielono dodatkowo obszary wymagające najwyższej ochrony (ONO) i wysokiej ochrony (OWO).

Wody podziemne objęte zostały programem monitorowania w celu ograniczenia ujemnego wpływu czynników antropogenicznych. Badania jakości wód podziemnych w ramach monitoringu krajowego przeprowadzone przez Państwowy Instytut Geologiczny (PIG) wykazały, że wody występujące w Pradolinie Warszawsko – Berlińskiej w piętrach trzeciorzędowym i jurajskim posiadają średnią jakość – klasa II (punkt badawczy w Sepnie gm. Kamieniec).

Zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego

Na terenie gminy nie jest dokonywany monitoring powietrza atmosferycznego. Ochrona powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem polega na ograniczeniu i eliminowaniu wprowadzanych do powietrza substancji zanieczyszczających przez zakłady produkcyjne i usługowe, pojazdy samochodowe, hałdy i wysypiska oraz inne źródła zanieczyszczeń.

Zanieczyszczenia powietrza w gminie związane są z powierzchniowym odprowadzeniem substancji zanieczyszczających:

- powodujących tzw. emisję niską pochodzącą z rozproszonych małych źródeł punktowych (z różnych urządzeń technologicznych i wentylacyjnych małych zakładów przemysłowych, lokalnych kotłowni komunalnych, palenisk domowych),
- do których zaliczyć można składowiska odpadów, oczyszczalnie ścieków, przeładunek i transport materiałów sypkich lub substancji lotnych, zabiegi agrotechniczne, pojazdy samochodowe, źródła naturalne (pyły kosmiczne, pożary lasów).

Zagrożenia klimatu akustycznego

Potencjalnym źródłem hałasu na terenie miasta i obszarów wiejskich są trasy komunikacyjne. Na analizowanym obszarze przeprowadzony był w 2000r. pomiar ruchu między innymi na drodze wojewódzkiej nr 312 Rakoniewice – Czacz. Średniodobowy ruch pojazdów samochodowych na odcinku Rakoniewice – Wielichowo wynosił 1998 pojazdów na dobę, a na odcinku Wielichowo – Czacz 1353 pojazdy na dobę,

Źródłem hałasu o charakterze lokalnym mogą być na terenie miasta i gminy różne drobne warsztaty, zakłady przemysłowe i rzemieślnicze, obiekty handlowe, sportowe, rozrywkowe. Stopień uciążliwości akustycznej zależy od rodzaju produkcji lub działalności, przyjętych technologii, rozmieszczenia akustycznego głównych źródeł hałasu, stosowanych rozwiązań budowlanych, systemu pracy oraz funkcji urbanistycznych otaczających terenów.

Wartości progowe poziomów hałasu w środowisku określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002r. w sprawie wartości progowych poziomów hałasu (Dz. U. Nr 8, poz.81).

3.4. Środowisko kulturowe

Informacje ogólne

Informacje zawarte w niniejszym rozdziale zaczerpnięte z materiałów wskazanych w rozdziale 1.4. oraz zebrane zostały w Wojewódzkim Oddziale Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu i u Archeologa Wojewódzkiego.

Zasoby środowiska kulturowego, niejednorodne pod względem wartości, wyszczególniono niżej i zamieszczono na planszy pt.: „Środowisko kulturowe” w skali 1:10 000. Ze względu na skalę opracowania nie można było precyzyjnie zlokalizować wszystkich obiektów (dotyczy to szczególnie domów mieszkalnych). Jedyne obiekty ujęte w rejestrze Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, prawnie chronione posiadają dokładną lokalizację.

Zamieszczony niżej wykaz obiektów zabytkowych może posłużyć jedynie jako materiał pomocniczy przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż zmiany następujące w tym zakresie są duże: wykaz ten może być umniejszony (co nie powinno mieć miejsca ale zdarza się często z powodu doprowadzenia obiektów chronionych do ruiny i konieczności ich rozbiórki, z powodu zatracenia walorów kulturowych przez dokonanie bezprawnych przeróbek itp.) lub wzbogacony o dodatkowe obiekty („starzenie się” budynków, nowe spojrzenie na obiekty, które wcześniej ocenione zostały jako nie przedstawiające szczególnych walorów itp.). Również granice zespołów pałacowych, dworskich i folwarcznych są jedynie orientacyjne, nie poparte dokumentacjami historyczno – urbanistycznymi, a wyznaczone na podstawie występowania obiektów, które funkcjonalnie i przestrzennie związane były z danym zespołem.

Stanowiska archeologiczne naniesione na planszy pt.: „Środowisko kulturowe” w skali 1:10 000 są jedynie symbolem – znakiem informującym, że przy wydawaniu wszelkich decyzji i wytycznych dotyczących tego rejonu należy sięgnąć do szczegółowych materiałów archeologicznych (mapy w skali 1:10 000 zamieszczonej w oddzielnej teczce).

Zabytki archeologiczne

Na terenie gminy Wielichowo znanych jest dotychczas 177 stanowisk archeologicznych. Na podstawie badań tych stanowisk można stwierdzić, że:

- najstarsze ślady osadnictwa pochodzą ze środkowej epoki kamienia – mezolitu (8 000 – 4 500 lat p.n.e.) – stanowiska w Łubnicy i Trzcinicy;
- ślady osadnictwa pochodzące z młodszej epoki kamienia – neolitu (4 500 – 1 800 lat p.n.e.) – występują na ponad 20 stanowiskach;
- najstarszą kulturą rolniczą tego obszaru jest kultura pucharów lejkowatych, znana z Trzcinicy i Wielichowa. Kolejna kultura rolnicza neolitu, tzw. kultura amfor kulistych, wystąpiła w Prochach; tam też oraz w Wielichowie występują ślady nieco młodszej kultury ceramiki sznurowej;
- rozwój osadnictwa następuje w epoce brązu i wczesnej epoce żelaza, w czasach tzw. kultury łużyckiej (1 300 – 400 lat p.n.e.). Z tego okresu pochodzą cmentarzyska popielicowe z Prochów, Trzcinicy i Wielichowa. Osady kultury łużyckiej występują w Dębsku, Gradowinach i Wielichowie, a na obszarze całej gminy znajdują się punkty i ślady osadnicze tej kultury;
- kultura pomorska (400 – 200 lat p.n.e.) reprezentowana jest przez cmentarzysko w Dębsku. Ślady osadnictwa z czasów rzymskich (pierwsze wieki naszej ery – kultura przeworska) znajdują się w Prochach, Trzcinicy, gradowinach i Wielichowie, gdzie odkryto domniemane cmentarzysko tej kultury;
- najliczniej reprezentowane jest osadnictwo z okresu średniowiecza. W tym czasie kształtuje się obecny układ miejscowości, stąd koncentracja osadnictwa średniowiecznego w rejonie większości miejscowości. Z tego okresu pochodzi domniemane cmentarzysko w Trzcinicy oraz grodziska w Prochach, Reńsku i Trzcinicy.

Rys historyczny

Pierwsza wzmianka o wsi z tego obszaru pochodzi z 1297r., kiedy biskup poznański Jan II lokował na prawie niemieckim wieś Łubnicę. Pierwsza wzmianka o Wielichowie pochodzi z 1304r. Tego dnia biskup poznański Andrzej wystawił w Wielichowie dwa dokumenty. Kolejną wzmianką jest dokument księcia głogowskiego Henryka z 1308r. o zmianie nazwy wsi Gradowice przez biskupa poznańskiego Andrzeja. W tym dokumencie jest mowa, że Wielichowo graniczy z Gradowinami. Następny dokument to przywilej Kazimierza Wielkiego z 1350r. Wielichowo pierwotnie było lokowane a prawie niemieckim przywilejem Władysława Jagiełły z 1429r.,

w którym ustanowiono dzień targów i jarmarku. Biskup Stanisław Ciołek otrzymał przywilej na lokowanie wsi Ciołkowice obok Wielichowa, ale nazwa ta nie utrzymała się.

W połowie XV w. znaczenie i wielkość Wielichowa była podobna jak najmniejszych miast Wielkopolski: Ryczywołu, Kórniku czy Ślesina.

W XVII w. miasto przejęła kapituła poznańska z zamian za młyn na Cybinie.

Pierwszy ratusz w Wielichowie pochodził z 1668r. W 1740r. zbudowano nowy budynek, który w roku 1760 spłonął i nie został odbudowany.

W tym czasie następował powolny wzrost miasta ponieważ duża odległość od arterii komunikacyjnych, bagna i rozlewiska Obry oraz silne ośrodki wokół miasta (Grodzisk, Śmigiel, Przemęt, Wolsztyn, Rostarzewo i Ziemin)

tamowały jego rozwój. Dodatkowo pożary i przemarsze wojsk wpływały niekorzystnie na rozwój Wielichowa. Aby poprawić jego sytuację król Zygmunt III przywilejem z 1592r. nadaje prawo do targów i jarmarków.

Prawo to miasto utraciło w XVIII w., by ponownie je odzyskać w XIX w.

W tym czasie upada rzemiosło na skutek silnej konkurencji innych miast.

Spis pruski z 1793 i 1794r. mówi, że w Wielichowie w tym czasie nie było

budynków użyteczności publicznej poza drewnianym więzieniem. Planowano odebranie praw miejskich, ale do tego nie doszło.

W 1797r. pułkownik Fryderyk Wilhelm von Zastrov otrzymuje od króla pruskiego Wilhelma II klucz do miasta. Wcześniej, bo w 1795r. zamiast magistratu, który składał się z 10 osób ustanowiono burmistrza i jednego rajcę mianowanego. W 1850r. ukończono budowę grobli przez błota Obry.

Od 1840r. znów organizowano w mieście jarmarki. W XIX w.

przeprowadzono również komasację gruntów miejskich oraz wybrukowano

większość ulic w mieście. Wielichowo w tym czasie przeszło największe

przemiany architektoniczne oraz ludnościowe. Po spadkobiercach von

Zastrova klucz przechodził w kolejne ręce, a ostatnimi właścicielami miasta byli Lubomirscy.

Podczas Powstania Wielkopolskiego ludność miasta wystawiła Kompanię Wielichowską, a podczas II Wojny Światowej prowadziła działania konspiracyjne. Miasto zostało wyzwolone w styczniu 1945r.

Rozwój przestrzenny i analiza układu przestrzennego miasta

Po pierwotnej wsi Wielichowo nie ma obecnie żadnych śladów.

Podobno była ona położona na zachód od dzisiejszego miasta i na północ od byłego folwarku proboszczowskiego leżącego przy drodze do Prochów.

W dawnej wsi znajdował się dwór biskupi, o czym świadczą dwa dokumenty z 1304r. Jeszcze na początku XV w. istniał we wsi kościół parafialny, potem

wieś zaniknęła. Nowe miasto lokowane w 1429r. powstało obok starej wsi

gdzie były dogodniejsze warunki do rozwoju oraz lepsze położenie przy przeprawie między Zieminem a Wielichowem.

Zasadnicza oś układu urbanistycznego miasta przebiega z północy na południe. Pierwotnie z wydłużonego placu rynkowego wychodziły drogi prowadzące do Grodziska, Wolsztyna, Rakoniewic, do starej wsi Wielichowo oraz ku przeprawie. Od południa miasto graniczyło z bagnami i rozlewiskami Obry, a od wschodu z folwarkiem biskupim.

Obszar na północ od rynku przeznaczono pod budowę kościoła. Został on wzniesiony po 1510r., wcześniej istniał kościół parafialny we wsi Wielichowo. Na przedmieściu osiedliła się ludność rolnicza, dlatego ta część miasta rozwinęła się szybciej od właściwego miasta gdzie zamieszkiwała ludność rzemieślnicza.

W XVII w. na peryferiach miasta istniały dwa kościoły cmentarne: p.w. Narodzin NMP „Na Błoniu” oraz p.w. św. Walentego. Na środku rynku w tym wieku wzniesiono pierwszy ratusz. Po 1725r. przeniesiono z rynku znajdujący się tam szpital na parcelę gdzie teraz znajduje się szkoła.

Lepsze warunki dla rozwoju miasta pojawiają się w XIX w. Wielichowo rozbudowuje się na zachód, a po pożarze w 1834r. następuje dalsze jego powiększenie oraz regulacja ulic. W tym czasie zbudowano również groblę przez bagna Obry. Na początku XX w. zbudowano kościół ewangelicki w którym obecnie mieści się Centrum Kultury.

Obecny rozwój miasta postępuje nadal w kierunku zachodnim. Większość zabytkowej zabudowy miasta pochodzi z 2 poł. XIX w. i początku XX w. a część z 1 poł. i poł. XIX w. Zabudowa ta jest w większości parterowa i występuje w zwartych kompleksach w układzie kalenicowym.

Ewidencja zabytków

WIELICHOWO

UKŁAD URBANISTYCZNY w XV, XIX.

1. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. MARII MAGDALENY, ul. Szkolna:

- a. kościół, mur., 1762-1784, ukończony 1795, 1934-1937 – rozbudowany poprzecznie do osi, arch. Jan Ciesliński
- b. plebania, mur., k. XIX

2. KOŚCIÓŁ FIL. P.W. ŚW. WALENTEGO, mur., 1872.

3. POZOSTAŁOŚCI KOŚCIOŁA EWANGELICKIEGO, ul. Poczтова, 1912-1913, adaptacja na dom kultury 1986-1986.

4. ZESPÓŁ OBIEKTÓW CMENTARZA KAT.:

- a. kościół cmentarny p.w. Narodzenia NMP, drewn., 1793, restaur. 1865, 1957, restauracja wnętrza 1992,
- b. kostnica, ob. budynek gospodarczy, mur., k. XIX
- c. ogrodzenie i brama, mur., k. XIX

5. RATUSZ, Rynek, mur., k. XIX - pocz. XX.

6. SZKOŁA, ul. Szkolna 18, mur., 1887.
7. BANK, ul. Grodzka, ob. Bank Spółdzielczy, mur., pocz. XX.
8. POCZTA, ul. Pocztowa, mur., ok. 1910.
9. DWORZEC KOLEJKI WĄSKOTOROWEJ, ul. Dworcowa, szach., ok. 1902.
10. GOSPODA, ob. restauracja, Rynek nr 13, mur., pocz. XX.
11. ZESPÓŁ PAŁACOWO – FOLWARCZNY:

- zespół pałacowy:

- a. pałac, mur., 1805-1815, rozbud. 1884,
- b. park krajobrazowy, pocz. XIX, przekształcony k. XIX,
- c. ogrodzenie i brama, mur., k. XIX,

- podwórze folwarczne:

- d. rządkówka, ob. biura i dom mieszkalny, mur., 4 ćw. XIX,
- e. stajnia, ob. stajnia, remiza, garaż, mur., 4 ćw. XIX,
- f. stajnia II, ob. obora, mur., k. XIX, przebud.
- g. obora I, ob. chlewnia mur., 4 ćw. XIX,
- h. stodoła, mur., 1898,
- i. spichlerz, ob. biura i magazyn, mur., 4 ćw. XIX,
- j. gorzelnia, mur., mur., 4 ćw. XIX,

- kolonia domów pracowników folwarcznych:

- k. czworak, ob. ul. Dworcowa nr 71 mur., 4 ćw. XIX,
- l. ośmiorak, ob. ul. Dworcowa nr 7b, mur., 4 ćw. XIX, przebud.

ul. Dworcowa

12. DOM NR 1, mur., ok. poł. XIX, przebud.
13. DOM NR 2, mur., ok. poł. XIX, przebud.
14. DOM NR 4, mur., ok. poł. XIX, przebud.
15. DOM NR 6, mur., ok. poł. XIX.
16. DOM NR 8, mur., ok. poł. XIX.

ul. Grodziska

17. ZESPÓŁ DOMU NR 39:

- a. dom, mur., 2 poł. XIX, przebud.
- b. budynki gospodarcze, mur., ok. 1900

18. DOM NR 1, mur., 4 ćw. XIX, przebud.

19. DOM NR 2, mur., 4 ćw. XIX.

20. *DOM NR 3, mur., ok. 3 ćw. XIX.*
21. *DOM NR 4/6, mur., 1 poł. XIX, cz. przebud.*
22. *DOM NR 7, mur., 4 ćw. XIX.*
23. *DOM NR 9, mur., 1 poł. XIX.*
24. *DOM NR 10, mur., pocz XX.*
25. *DOM NR 12, mur., 1 poł. XIX., przebud.*
26. *DOM NR 13, mur., ok. poł. XIX.*
27. *DOM NR 14, mur., 2 poł. XIX, przebud.*
28. *DOM NR 15, mur., ok. 1870.*
29. *DOM NR 16, mur., ok. poł. XIX, przebud.*
30. *DOM NR 17/19, mur., ok. 3 ćw. XIX.*
31. *DOM NR 18, mur., ok. poł XIX przebud.*
32. *DOM NR 20, mur., ok. 3 ćw. XIX, przebud.*
33. *DOM NR 21, mur., ok. poł. XIX, przebud.*
34. *DOM NR 22, mur., ok. poł. XIX, przebud.*
35. *DOM NR 23, mur., 1 poł. XIX, cz. przebud.*
36. *DOM NR 24, mur., ok. poł. XIX, przebud.*
37. *DOM NR 25/27, mur., ok. 3 ćw. XIX, przebud.*
38. *DOM NR 26, mur., ok. 1880, przebud.*
39. *DOM NR 28, mur., 4 ćw. XIX, przebud.*
40. *DOM NR 29, mur., 2 poł. XIX, przebud.*
41. *DOM NR 30, mur., 2 poł. XIX, przebud.*
42. *DOM NR 31, mur., 2 poł. XIX, przebud.*
43. *DOM NR 33, mur., 2 poł. XIX, przebud.*
44. *DOM NR 34, mur., pocz. XIX,*

45. DOM NR 35, mur., 2 poł. XIX, przebud.
46. DOM NR 37, mur., ok. 1920, przebud.
47. DOM NR 43, mur., 2 poł. XIX, przebud.
48. DOM NR 47, mur., 2 poł. XIX,
49. DOM NR 55, mur., 4 ćw. XIX, przebud.
50. DOM NR 55a, mur., 2 poł. XIX,
51. DOM NR 57, mur., 4 ćw. XIX, przebud.
52. DOM NR 59, mur., 2 poł... XIX, przebud.
53. DOM NR 61, mur., 4 ćw. XIX, przebud.
54. DOM NR 63, mur., 4 ćw.. XIX, przebud.
55. DOM NR 69, mur., 4 ćw.. XIX, przebud.
56. DOM NR 71, mur., 4 ćw.. XIX, przebud.

ul. Jesionowa

57. DOM NR 1, mur., 4 ćw. XIX.

ul. Kościelna

58. ZESPÓŁ DOMU NR 11:
a. dom, mur., pocz. XX,
b. budynek gospodarczy, mur., pocz. XX.

ul. Leśna

59. ZESPÓŁ DOMU NR 3:
a. dom, mur., pocz. XX
b. obora, mur., pocz. XX.

ul. Lipowa

60. DOM NR 6, mur., 2 poł. XIX.
61. DOM NR 7, mur., 4 ćw. XIX.
62. DOM NR 8, mur., pocz. XX.
63. DOM NR 9, mur., 2 poł. XIX, cz. przebud.

64. DOM NR 19, mur., 2 poł. XIX, cz. przebud.

65. DOM NR 29/31, mur., k. XIX.

66. DOM NR 33, mur., 4 ćw. XIX.

67. DOM NR 37, mur., 2 poł. XIX.

68. DOM NR 39, mur., 2 poł. XIX.

69. DOM NR 41, mur., pocz. XX.

70. DOM NR 41a, mur., pocz. XX.

71. DOM NR 71, mur., 2 poł. XIX.

ul. Młyńska

72. DOM NR 1, mur., ok. 1900.

73. DOM NR 3, mur., k. XIX.

ul. Nowa

74. DOM NR 3, mur., 2 poł. XIX, przebud.

75. DOM NR 4/6, mur., 2 poł. XIX, przebud.

ul. Parkowa

76. DOM NR 1, mur., ok. 1880.

ul. Poczтовая

77. DOM NR 1, mur., ok. 1900.

78. DOM NR 3, mur., ok. poł. XIX.

79. DOM NR 4, mur., 3 ćw. XIX.

80. DOM NR 5, mur., 2 poł. XIX, przebud.

81. DOM NR 7, mur., 1 poł. XIX.

82. DOM NR 8, mur., 2 poł. XIX, przebud.

83. DOM NR 9, mur., 1 poł. XIX.

84. DOM NR 10, mur., 2 poł. XIX, przebud.
85. DOM NR 12, mur., ok. poł. XIX, przebud.
86. DOM NR 13, mur., 4 ćw. XIX.
87. DOM NR 19, mur., 4 ćw. XIX, przebud.
88. DOM NR 20, mur., 4 ćw. XIX, przebud.
89. DOM NR 21, mur., 4 ćw. XIX, przebud.
90. DOM NR 22, mur., 4 ćw. XIX, przebud.
91. DOM NR 23, mur., 4 ćw. XIX, przebud.
92. DOM NR 25/27, mur., 4 ćw. XIX.
93. DOM NR 29/31, mur., 1902.

ul. Polna

94. DOM NR 1, mur., 4 ćw. XIX, przebud.
95. DOM NR 2, mur., 1900 – 1910, przebud.
96. DOM NR 5, mur., 4 ćw. XIX, przebud.
97. DOM NR 7, mur., 4 ćw. XIX, przebud.
98. DOM NR 9, mur., 4 ćw. XIX, przebud.

ul. Rakoniewicka

99. DOM NR 3, mur., ok. 1920.
100. DOM NR 4, mur., ok. 1920
- warsztat, mur., 1 ćw. XX.
101. DOM NR 6, mur., ok. 1920.
102. DOM NR 9, mur., 4 ćw. XIX.
103. DOM NR 12, mur., 4 ćw. XIX.
104. DOM NR 13, mur., k. XIX, cz. przebud.

105. DOM NR 15, mur., ok. 1900.

106. DOM NR 17, mur., 4 ćw. XIX, przebud.

ul. Rolna

107. DOM NR 2, mur., pocz. XX.

Rynek

108. ZESPÓŁ DOMU NR 14:

a. dom, mur., ok. poł. XIX,

b. budynek gospodarczy, mur., 4 ćw. XIX.

109. DOM NR 1, mur., ok. poł. XIX., przebud.

110. DOM NR 2, mur., ok. poł. XIX., przebud.

111. DOM NR 3, mur., 1 poł. XIX.

112. DOM NR 4, mur., ok. poł. XIX.

113. DOM NR 5, mur., 3 ćw. XIX.

114. DOM NR 6, mur., ok. poł. XIX.

115. DOM NR 8, mur., ok. poł. XIX.

116. DOM NR 9, mur., ok. poł. XIX, cz. przebud.

117. DOM NR 13, mur., ok. poł. XIX, przebud.

118. DOM NR 15, mur., ok. poł. XIX, przebud.

119. DOM NR 16, mur., ok. poł. XIX, przebud.

120. DOM NR 17, mur., 2 poł. XIX.

121. DOM NR 18, mur., 4 ćw. XIX.

122. DOM NR 19, mur., ok. poł. XIX.

123. DOM NR 20, mur., 2 ćw. XIX.

124. DOM NR 21, mur., 2 ćw. XIX.

125. DOM NR 22, mur., ok. poł. XIX.

126. DOM NR 23, mur., 2 ćw. XIX.

127. DOM NR 24, mur., ok. poł. XIX.

ul. Szkolna

128. ZESPÓŁ DOMU NR 1:

a. dom, mur., ok. 1900,

b. budynek gospodarczy, mur., ok. 1900.

129. DOM NR 3, mur., 4 ćw. XIX.

130. DOM NR 5, mur., ok. poł. XIX.

131. DOM NR 6, mur., 3 ćw. XIX.

132. DOM NR 8, mur., 4 ćw. XIX.

133. DOM NR 10, mur., 3 ćw. XIX.

134. DOM NR 12, mur., 3 ćw. XIX.

135. DOM NR 14, mur., pocz. XX.

136. DOM NR 16, mur., ok. poł. XIX.

137. DOM NR 22, mur., 3 ćw. XIX.

ul. Świerczewskiego

138. DOM NR 1, mur., 4 ćw. XIX, przebud.

139. DOM NR 2, mur., 2 ćw. XIX.

140. DOM NR 3, mur., 1875.

141. DOM NR 4, mur., 1 poł. XIX, przebud.

142. DOM NR 5, mur., k. XIX.

143. DOM NR 6, mur., ok. poł. XIX.

144. DOM NR 7, mur., 2 poł. XIX.

145. DOM NR 9, mur., pocz. XX.

146. DOM NR 15, ok. poł. XIX.

147. DOM NR 17, mur., 4 ćw. XIX.

148. DOM NR 19, mur., 2 poł. XIX, przebud.

149. DOM NR 20, mur., 3 ćw. XIX.

150. DOM NR 21, mur., 4 ćw. XIX.

151. DOM NR 23, mur., pocz. XX.

152. DOM NR 25, mur., 4 ćw. XIX.

153. DOM NR 27, mur., 4 ćw. XIX, przebud.

154. DOM NR 29, mur., 4 ćw. XIX.

155. DOM NR 31, mur., 2 poł. XIX, przebud.

156. MŁYN, ul. Rakoniewicka nr 16, MUR., 1913.

157. STODOŁA, ul. Kościelna nr 9, mur. – szach. 4 ćw. XIX.

158. STODOŁA, ul. Kościelna nr 15, mur. – szach. 4 ćw. XIX.

159. STODOŁA, ul. Kościelna, mur., k. XIX.

WIELICHOWO – PROBOSTWO

160. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, Wielichowo – Probostwa nr 2:

a. dom prac. Folwarcznych, mur., k. XIX,

b. dom prac. Folwarcznych, mur., pocz. XX,

- budynek gospodarczy pracowników, mur., pocz. XX,

c. obora, mur., k. XIX,

d. budynek inwentarski, mur., k. XIX,

e. stodoła, mur., k. XIX.

AUGUSTOWO

161. DOM NR 1, mur., pocz. XX.

162. DOM NR 22, mur., pocz. XX.

163. ZESPÓŁ CEGIELNI:

a. dom, ob. nr 5, mur., 4 ćw. XIX

b. budynek cegielni, mur., 4 ćw. XIX,

c. komin, mur., 4 ćw. XIX.

DĘBSKO

164. REMIZA STRAŻACKA, ul. Wyzwolenia 22, ob. OSP, mur., 1 ćw. XX

165. SZKOŁA, ul. Wyzwolenia, mur., ok. 1900,

166. POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU FOLWARCZNEGO:

a. rządówka, ul. Sadowa nr 6, mur., 2 poł. XIX,

b. dom pracowników folwarcznych, ul. Sadowa nr 1, mur., k. XIX.

ul. Polna

167. DOM NR 9, mur., 1929.

168. DOM NR 16, mur., k. XIX.

169. OBORA w zagrodzie nr 4, mur., 4 ćw. XIX.

170. OBORA w zagrodzie nr 6, mur., 4 ćw. XIX.

ul. Wyzwolenia

171. ZAGRODA NR 9:

a. dom, mur., 1891,

b. zabudowania gospodarcze, mur., 1891.

172. DOM NR 4, szkieł. glin, ok. poł. XIX.

173. DOM NR 8, mur., k. XIX.

174. DOM NR 19, mur., 1936.

175. DOM NR 29, mur., k. XIX.

176. DOM NR 30, mur., ok. 1910.

GRADOWICE

177. ZESPÓŁ SZKOŁY, ul. Szkolna:

a. szkoła, mur., 1897- 8,

b. budynek inwentarski, mur., 1897 – 8,

c. stodoła, mur., 1897 – 8,

d. szalety, szach., 1897 – 8

178. POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU FOLWARCZNEGO, ob. ul. M. Drzymały nr 19:

a. dom, mur., 4 ćw. XIX.

ul. Drzymały

179. ZAGRODA NR 1:

a. dom, mur., k. XIX,

b. budynek inwentarski, mur., k. XIX.

180. ZAGRODA NR 33:

a. dom, mur., pocz. XX,

b. obora I, mur., pocz. XX,

c. budynek mieszkalno – inwentarski, mur., pocz. XX.

181. DOM NR 8, mur., ok. 1900.

182. DOM NR 10, mur., ok. 1900.

183. DOM NR 11, mur., 1904.

184. DOM NR 13, mur., ok. 1900.

185. DOM NR 24/26, mur., k. XIX.

186. DOM NR 34, mur., 2 poł. XIX.

187. DOM NR 36, mur., k. XIX.

ul. Fabryczna

188. DOM NR 6, 4 ćw. XIX.

ul. Grodziska

189. DOM NR 2, mur., ok. 1900.

190. DOM NR 4, glin., pocz. XX.

ul. Krótka

191. DOM NR 7, mur., ok. 1900.

192. DOM, mur., k. XIX.

ul. Kwiatowa

193. DOM NR 1, mur., ok. 1910.

194. DOM NR 2, mur., 1938.

ul. Ogrodowa

195. DOM NR 3, mur., ok. 1900.

ul. Rzemieślnicza

196. DOM NR 3, mur., k. XIX.

ul. Szkolna

197. DOM NR 7.

198. DOM NR 15, mur., 1928.

199. DOM NR 23, mur., 1913:
- brama i ogrodzenie, mur. żel, pocz. XX.

200. DOM NR 33, mur., k. XIX.

ul. Wojska Polskiego

201. DOM NR 2, glin., ok. poł XIX.

202. DOM NR 3, glin., ok. poł. XIX.

203. KUŹNIA, ul. Drzymały nr 27, mur., 4 ćw. XIX.

ŁUBNICA

204. SZKOŁA, mur., ok. 1910.

205. GOSPODA, ob. dom ul. Wielichowska nr 15, mur., 4 ćw. XIX.

206. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, ul. Dożynkowa nr 5:
a. obora, ob. magazyn i mieszalnia pasz, mur., k. XIX,
b. stajnia, mur., 4 ćw. XIX,
c. stodoła, ob. magazyn, mur., k. XIX.

ul. Bohaterów

207. DOM NR 1, mur., 1 ćw. XX.

208. DOM NR 5, mur., 4 ćw. XIX.

ul. Odrodzenia

209. DOM NR 6, mur., ok. poł XIX.

210. dom nr 23, MUR., 4 ćw. XIX.

211. DOM NR 39, mur., 1903.

MOKRZEC

211A. ZESPÓŁ FOLWARCZNY:
a. stajnia, mur., k. XIX, cz. przebud.
b. b. stodoła, mur., k. XIX.

PAWŁÓWKO

212. DOM NR 1, mur., 2 poł. XIX, rozbud., pocz. XX.

PIOTROWO WIELKIE

213. ZESPÓŁ SZKOŁY:

- a. szkoła, mur., 4 ćw. XIX,*
- b. budynek gospodarczy I, mur., 4 ćw. XIX,*
- c. budynek gospodarczy II, mur., 4 ćw. XIX*

214. DOM NR 3, mur., 4 ćw. XIX.

215. DOM NR 20, mur., ok. 1910.

PROCHY

216. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. MIKOŁAJA:

- zespół kościoła:

- a. kościół, drewn., ok. 2 poł. XVIII, 1861 – remont kaplicy, remonty – 1955, 1962,*
- b. dzwonnica, drewn., ok. 1900, odbud. po 1945r.,*
- c. ogrodzenie, mur., 2 poł. XIX,*
- zespół plebanii:*
- d. plebania, mur., 1816,*
- e. brama do ogrodu, mur., ok. 1900.*

217. ZESPÓŁ SZKOŁY, ul. Szkolna nr 2:

- a. szkoła, mur., 4 ćw. XIX,*
- b. budynek gospodarczy, mur., 4 ćw. XIX.*

218. ZESPÓŁ DWORSKO – FOLWARCZNY:

- zespół dworski:

- a. dwór, mur. – szach., przed 1763, rozbud. 1778, 1893, remont od 1992r.,*
- b. pozostałości krajobrazowego parku, XIX,*
- c. oficyna, ul. Mieszka I nr 2, mur., 2 poł. XIX,*
- d. domek ogrodnika, ul. Parkowa nr 2, mur.-szach., pocz. XX,*
- zespół folwarczny, rozparcelowany ok. 1905 – 1910:*
- e. stajnia, ob. mieszkanie i magazyn, ul. Mieszka I nr 4, mur., 1893,*
- f. budynek inwentarski, ul. Mieszka I nr 2, mur., ok. poł. XIX,*
- g. owczarnia (?), ul. Szkolna nr 6,*
- h. stodoła, obora i dom oborowego, ul. Mieszka I nr 3 i 5, mur., k. XIX,*
- i. spichlerz, mur., ok. poł. XIX,*
- j. sieczkarnia (?), ul. Mieszka I nr 1, mur., k. XIX,*
- kolonia domów pracowników folwarcznych:*
- k. dom, ul. Szkolna nr 8, mur., k. XIX,*
- l. dom, ul. Szkolna nr 10, mur., k. XIX,*
- m. dom, ul. Szkolna nr 12, mur., k. XIX.*

ul. Dąbrówki

219. DOM NR 9, mur., 4 ćw. XIX, przebud.

PRUSZKOWO

220. SZKOŁA, mur., ok. 1910.

221. ZAGRODA NR 22:

a. dom, mur., ok. 1910,

b. stodoła, glin., k. XIX

222. DOM NR 5, mur., ok. 1900.

223. DOM NR 14, mur., 1908

224. DOM NR 15, mur., 1926.

225. DOM NR 16, mur., ok. 1900.

226. DOM NR 18, mur., 1879.

227. STODOŁA NR 9, glin., k. XIX.

REŃSKO

228. ZESPÓŁ SZKOŁY:

a. szkoła, mur., ok. 1910,

b. budynek gospodarczy, mur., ok. 1910,

c. szalety, szach., ok. 1910.

ul. Łąkowa

229. DOM NR 2, mur., pocz. XX.

ul. Polna

230. ZAGRODA NR 7:

a. dom, mur. – drewn, 4 ćw. XIX,

b. obora, mur., 1929.

231. DOM NR 9, szach., 4 ćw. XIX, cz. przebud.

ul. Śmigielska

232. ZAGRODA NR 1:

a. dom, mur., k. XIX,

b. obora, mur., 1925,

c. stodoła, mur., 1929.

233. DOM NR 6, glin., szach., ok. poł. XIX.

ul. Tysiąclecia

234. ZAGRODA NR 16:
a. dom, szach., 2 poł. XIX,
b. stodoła, szach., 2 poł. XIX.

235. ZAGRODA NR 27:
a. dom, szach., 2 poł. XIX
b. stodoła, szach., 2 poł. XIX.

236. DOM NR 1, mur., 1864.

237. DOM NR 4, mur., 1930.

ŚNIATY

238. ZESPÓŁ SZKOŁY, ul. Szkolna nr 3:
a. szkoła, mur., 1910,
b. budynek gospodarczy, mur., 1910.

239. ZAJAZD, ul. Wielichowska nr 52, mur., ok. poł. XIX.

240. KARCZMA, ul. Wielichowska nr 8, ob. dom, mur., 1897.

241. ZESPÓŁ FOLWARCZNY ŚNIATY I, ul. Szkolna:
a. dworek rządcy, mur., 2 poł. XIX, ob. ruina,
b. stajnia, ob. magazyn, mur., 2 poł. XIX.

242. POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU FOLWARCZNEGO ŚNIATY II,
ul. Fr. Ratajczaka nr 41:
a. dom, mur., 3 ćw. XIX.

ul. Ratajczaka

243. ZAGRODA NR 84:
a. dom, mur., 4 ćw. XIX,
b. obora, mur., 4 ćw. XIX,
c. stodoła, szach., 1894.

244. DOM NR 6, mur., 4 ćw. XIX.

245. DOM NR 16, mur., ok. 1910.

246. DOM NR 21, mur., 1887.

247. DOM NR 22, glin., 4 ćw. XIX.

248. DOM NR 23, glin., 1880.

249. DOM NR 24, szach., ok. poł. XIX.

250. DOM NR 25, mur., ok. 1900.

251. DOM NR 32, mur., 1923.

252. DOM NR 40, mur., ok. 1900.

253. DOM NR 41, mur., 4 ćw. XIX.

254. DOM NR 43, mur., ok. 1900.

ul. Szkolna

255. DOM NR 2, mur., 1 ćw. XX.

ul. Wielichowska

256. ZAGRODA NR 51:

a. dom, szach., 1 poł. XIX,

b. stodoła, mur. – glin., ok. poł. XIX.

257. DOM NR 14, mur., ok. 1900.

258. DOM NR 15, glin., 1 poł. XIX.

259. DOM NR 22, mur., pocz. XX.

260. DOM NR 27, mur., 4 ćw. XIX.

261. DOM NR 31, mur., pocz. XX.

262. DOM NR 33, mur., ok. 1900.

ul. Wierzbowa

263. DOM NR 4, mur., 4 ćw. XIX.

TRZCINICA

264. ZESPÓŁ SZKOŁY:

a. szkoła, mur., ok. 1900,

b. budynek gospodarczy, szach., ok. 1910,

c. budynek gospodarczy, mur. – szach., pocz. XX.

ul. Grodziska

265. DOM NR 6, szach., ok. poł. XIX.

ul. Sienkiewicza

266. DOM NR 22, mur., ok. 1910.

267. DOM NR 27., mur., ok. 1910.

268. DOM NR 35, mur., 1935.

269. DOM NR 38, mur., pocz. XX.

WILKOWO POLSKIE

270. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. JADWIGI,

- zespół kościoła, ul. Główna:

a. kościół, mur., ok. 1540, remont. Ok. 1800, 1969-70,

b. wieża obronna, ob. dzwonnica, mur., 2 poł. XIX,

c. brama cmentarza, mur., ok. poł. XVI,

d. mur kościelny, mur., 1712,

- zespół plebanii, ul. Przemysłowa nr 9:

e. plebania, mur., 1816, rozbud. W okresie międzywojennym,

f. mur przy plebanii, mur., 3 ćw. XIX,

g. obora, mur., 4 ćw. XIX,

h. stodoła, mur., 4 ćw. XIX.

271. ZAJAZD, ob. dom, ul. Kościańska nr 13, mur., 1858.

272. ZESPÓŁ DWORSKO – FOLWARCZNY:

- zespół dworski:

a. pałac, ob. szkoła, mur., ok. 1860,

b. park krajobrazowy, poł. XIX.

- zespół folwarczny:

c. rządówka, ob. poczta i budynek mieszkalny, mur., 4 ćw. XIX,

d. dwojak, mur., 4 ćw. XIX,

e. ośmiorak, mur., 4 ćw. XIX,

f. obora, mur., 1859,

g. stodoła, mur., 1860,

h. spichlerz, mur., ok. 1860.

ul. Główna

273. ZAGRODA NR 4:

a. dom, mur., 1911,

b. obora, mur., 1910.

274. DOM NR 1, mur., 4 ćw. XIX.

275. DOM NR 2, mur., 1909.

276. DOM NR 6, mur., 4 ćw. XIX.

277. DOM NR 10, mur., k. XIX.

278. DOM NR 12, mur., k. XIX.

279. DOM NR 15, szach., ok. poł. XIX.

280. DOM NR 19, mur., 4 ćw. XIX.

281. DOM NR 20, mur., 1933.

282. DOM NR 23, szach., 2 poł. XIX.

283. DOM NR 30, mur., 4 ćw. XIX.

284. DOM NR 44, mur., 1913.

285. DOM NR 48, mur., ok. 1910.

286. DOM NR 53/55, mur., k. XIX.

287. DOM NR 57, glin., ok. poł. XIX.

288. DOM NR 71, mur., 4 ćw. XIX.

289. DOM NR 79, mur., pocz. XX.

290. DOM NR 84, mur., 4 ćw. XIX.

291. DOM NR 90, mur., ok. 1914.

ul. Kościańska

292. ZAGRODA NR 18:

a. dom, mur., ok. poł. XIX,

b. chlew, mur., 4 ćw. XIX,

c. obora, mur., 4 ćw. XIX.

293. DOM NR 9, mur., pocz. XX.

294. DOM NR 17, mur., ok. 1910.

295. DOM NR 29, mur., pocz. XX.

ul. Krótka

296. DOM NR 3, mur., 3 ćw. XIX.

ul. Przemysłowa

297. ZAGRODA NR 12:

a. dom., mur., ok. 1900,

b. chlew, mur., ok. 1900.

298. DOM NR 10, mur., 4 ćw. XIX.

299. DOM NR 11, mur., pocz. XX.

ul. Śmigielska

300. DOM NR 11, mur., ok. 1880.

301. DOM NR 72/73, mur., ok. 1890.

302. ZESPÓŁ PIEKARNI, ul. Główna nr 21:

a. dom, mur., 1904.,

b. budynek gospodarczy, mur., ok. 1910.

303. KUŹNIA, ul. Kościańska nr 22, mur., 4 ćw. XIX.

ZIELEĆCIN

304. KOŚCIÓŁ PAR. P.W. ŚW. KLEMENSA, drewn., 1 poł. XVII, restaur. 1781, 1971.

305. SZKOŁA, ul. Szkolna nr 22, mur., 4 ćw. XIX.

306. ZESPÓŁ PAŁACOWO – FOLWARCZNY:

- pozostałości zespołu pałacowego, pałac całkowicie przebudowany po 1945r.:

a. park krajobrazowy, 2 poł. XIX,

- zespół folwarczny:

b. rządownia i kuchnia pałacowa, mur., 4 ćw. XIX,

c. dom dla pracowników sezonowych, mur., 4 ćw. XIX,

d. stajnia, mur., 4 ćw. XIX, cz. przebud.,

e. obora I, ob. magazyn, mur., 4 ćw. XIX,

f. obora II, ob. magazyn, mur., 4 ćw. XIX,

g. obora III, mur., 4 ćw. XIX, cz. przebud.,

h. stodoła I, mur., 4 ćw. XIX,

i. stodoła II, mur., 4 ćw. XIX,

j. stodoła III, mur., ok. poł. XIX,

- kolonia domów pracowników folwarcznych:

k. czworak, ul. Grodziska nr 5, mur., k. XIX.

ul. Grodziska

307. DOM NR 1, mur., 1887.

ul. Orzechowa

308. DOM NR 7, mur., 1878.

309. DOM NR 9, mur., k. XIX.

310. DOM NR 11, mur., 1914.

ul. Szkolna

311. DOM NR 10, mur., 1888.

ZIEMIN

312. ZESPÓŁ SZKOŁY, ul. Powstańców Wlkp. nr 20:

- a. szkoła, mur., ok. 1910,
- b. budynek gospodarczy, mur. – drewn., ok. 1910,
- c. budynek gospodarczy, mur., ok. 1910.

313. POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU FOLARCZNEGO:

- podwórze folwarczne:

- a. rządówka, mur., 1902,
- b. stajnia i wozownia, mur., ok. 1900,
- c. obora, mur., ok. 1900,
- d. chlewnia, mur., ok. 1900.

- kolonia domów pracowników folwarcznych:

- e. ośmiorak, ul. Powstańców Wlkp. nr 1, 1895.

ul. Polna

314. DOM NR 1, mur., 4 ćw. XIX.

ul. Powstańców Wlkp.

315. ZAGRODA NR 5:

- a. dom, szach., ok. poł. XIX,
- b. chlew, mur., ok. poł. XIX.

316. ZAGRODA NR 8:

- a. dom, mur., 4 ćw. XIX,
- b. obora, mur., 4 ćw. XIX,
- c. chlew, mur., 4 ćw. XIX,
- d. ogrodzenie z bramą, mur., 4 ćw. XIX.

317. KUŹNIA, ul. Sienkiewicza nr 1, mur., 4 ćw. XIX.

Na terenie gminy znajduje się sześć stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków:

- Prochy nr rej. 1974/A
- Prochy nr rej. 1974/A
- Reńsko nr rej. 1137/A
- Trzcinica nr rej. 2053/A
- Zielęcín nr rej. 1290/A
- Ziemin nr rej. 1333/A

Są one objęte ścisłą ochroną konserwatorską.

Rejestr zabytków:

Wielichowo

Historyczny układ urbanistyczny miasta Wielichowa wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 689/Wlkp./A z dnia 07.08.2008 r.

Prochy

- kościół p.w.św. Mikołaja, drewn., 2 poł. XVIII, nr rej.: 2380/A z 25.11.1932
- dwór, k.XVIII, nr rej.: 1559/A z 24.07.1974

Obiekty objęte ochroną

Szczegółowy wykaz obiektów objętych ochroną konserwatorską, z określeniem ich wieku, pierwotnego i obecnego sposobu użytkowania oraz obecnego właściciela, zamieszczono w teczce z materiałami inwentaryzacyjnymi do niniejszego studium. W tym podrozdziale zasygnalizowano jedynie występowanie tych obiektów w poszczególnych jednostkach osadniczych z podziałem według pierwotnego przeznaczenia.

A. Obiekty ujęte w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, chronione prawnie na mocy ustawy o ochronie dóbr kultury (Dz. U. z 1999r. Nr 98, poz. 1 150):

Prochy:

- dwór
- grodzisko wkłęsłe
- grodzisko wkłęsłe
- kościół św. Mikołaja
- wyposażenie kościoła św. Mikołaja (30 pozycji)

Reńsko:

- grodzisko wczesnośredniowieczne

Trzcinica:

- grodzisko

Wielichowo:

- dom
- dom
- kościół św. Marii Magdaleny
- kościół cmentarny Narodzenia NMP
- pałac
- park
- wyposażenie kaplicy św. Walentego (6 pozycji)
- wyposażenie kościoła Św. Marii Magdaleny (26 pozycji)
- wyposażenie kościoła cmentarnego (12 pozycji)
- wyposażenie kościoła cmentarnego (6 pozycji)
- zespół folwarczny

Wilkowo Polskie:

- dom
- drzwi drewniane
- dzwonnica
- kościół św. Jadwigi
- pałac, park, budynki gospodarcze, kuźnia
- wyposażenie kościoła św. Jadwigi (26 pozycji)

Zielęcín:

- kościół św. Klemensa
- osada wczesnośredniowieczna
- zespół pałacowo – folwarczny

Ziemin:

- grodzisko wczesnośredniowieczne.

B. Obiekty objęte ochroną, cenne kulturowo – według wykazu Wojewódzkiego Oddziału Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu:

1. Układ urbanistyczny miasta Wielichowo (XV – XIX w.).

2. Zespoły pałacowo – folwarczne:

Wielichowo:

pałac, park krajobrazowy, ogrodzenie i brama; folwark: rządówka, stajnie (2), obora, stodoła, spichlerz, gorzelnia; kolonia mieszkalna: czworak, ośmiorak,

Wilkowo Polskie:

pałac, park krajobrazowy; folwark: rządówka, obora, stodoła, spichlerz, dwojak, ośmiorak,

Zielęcín:

pałac (przebudowany całkowicie po 1945r.), park krajobrazowy; folwark: rządówka i kuchnia pałacowa, dom dla pracowników sezonowych, stajnia, obory (3), stodoły (3), czworak,

Ziemin:

rządówka, stajnia i wozownia, obora, chlewnia, ośmiorak.

3. Zespoły dworsko – folwarczne:

Prochy:

dwór, oficyna, domek ogrodnika, park krajobrazowy (pozostałość); folwark: stajnia, budynek inwentarski, owczarnia, stodoła, obora i dom oborowego, spichlerz, sieczkarnia, domy pracownicze (3).

4. Zespoły folwarczne:
 - Dębsko:
 - rządcówka, dom pracowników folwarcznych,
 - Gradowice:
 - dom folwarczny,
 - Łubnica:
 - stajnia, obora, stodoła,
 - Mokrzec:
 - stajnia, stodoła,
 - Śniaty:
 - dworek rządcy, stajnia (folwark Śniaty I), dom folwarczny (pozostałości folwarku Śniaty II),
 - Wielichowo:
 - dom pracowników folwarcznych, dom pracowników folwarcznych z budynkiem gospodarczym, obora, budynek inwentarski, stodoła
 - Ziemin:
 - rządówka, stajnia i wozownia, obora, chlewnia, ośmiorak,

5. Zespoły sakralne:
 - Prochy:
 - kościół p.w. św. Mikołaja, dzwonnica, ogrodzenie, plebania, brama do ogrodu,
 - Wielichowo:
 - kościół p.w. św. Marii Magdaleny, plebania, kościół p.w. Narodzenia NMP, kostnica, ogrodzenie i brama,
 - Wilkowo Polskie:
 - kościół p.w. św. Jadwigi, wieża obronna, brama, ogrodzenie, plebania, obora, stodoła, ogrodzenie.

6. Obiekty sakralne:
 - Wielichowo:
 - kościół ewangelicki(pozostałości), kaplica św. Walentego,
 - Zielęcín:
 - kościół p.w. św. Klemensa.

7. Obiekty użyteczności publicznej:
 - Dębsko:
 - szkoła, remiza strażacka,
 - Gradowice:
 - szkoła (4 obiekty),
 - Łubnica:
 - szkoła, gospoda,
 - Piotrowo Wielkie:
 - szkoła (budynek szkoły i 2 budynki gospodarcze),

Prochy: szkoła (budynek szkoły i budynek gospodarczy),
Pruszkowo: szkoła,
Reńsko: szkoła (3 obiekty),
Śniaty: szkoła (2 obiekty), zajazd, karczma,
Trzcinica: szkoła (budynek szkoły i 2 budynki gospodarcze),
Wielichowo: ratusz, szkoła, bank, poczta, dworzec kolejki wąskotorowej, gospoda
Wilkowo Polskie: zajazd,
Zielęcin: szkoła
Ziemin: szkoła (budynek szkoły i 2 budynki gospodarcze).

8. Obiekty przemysłowe i magazynowe:

Augustowo: zespół cegielni (cegielnia, komin, dom),
Gradowice: kuźnia,
Śniaty: wiatrak koźlak,
Wielichowo: młyn,
Wilkowo Polskie: piekarnia (dom, budynek gospodarczy), kuźnia, wiatrak koźlak,
Ziemin: kuźnia.

9. Domy (numery policyjne):

Augustowo: 1, 22,
Dębsko: 4, 8, 16, 19, 29, 30,

Gradowice:

ul. Drzymały 8, 10, 11, 13, 24/25, 34, 36,
ul. Fabryczna 6,
ul. Grodziska 2,4,
ul. Krótka 7, dom bez numeru,
ul. Kwiatowa 1,2,
ul. Ogrodowa 3,
ul. Rzemieślnicza 3,
ul. Szkolna 7, 15, zespół domu 23 (dom, ogrodzenie z
bramą), 33,
ul. Wojska Polskiego 2,3,

Łubnica:

1, 5, 6, 23, 39,

Pawłówko:

1,

Piotrowo Wielkie:

3, 20,

Prochy:

ul. Dąbrówki 9,

Pruszkowo:

5, 14, 16, 18,

Reńsko:

ul. Łąkowa 2,
ul. Polna 9,
ul. Śmigielska 6,
ul. Tysiąclecia 1,4,

Śniaty:

ul. Ratajczaka 6, 16, 21-25, 32, 40, 41, 43,
ul. Szkolna 2,
ul. Wielichowska 14, 15, 22, 27, 31, 33,
ul. Wierzbowa 4,

Trzcinica:

ul. Grodziska 6,
ul. Sienkiewicza 22, 27, 35, 38,

Wielichowo:

ul. Dworcowa 1, 2, 4, 6, 8,
ul. Grodziska 1, 2, 3, 4/6, 7, 9, 10, 12-16, 17/19, 18,
20-24, 25/27, 26, 28-31, 33-35, 37, zespół domu 39 (dom,
budynki gospodarcze), 43, 47, 55, 55a, 57, 59, 61, 63, 69,
71,
ul. Jesionowa 1,
ul. Kościelna - zespół domu 11 (dom, budynek
gospodarczy),
ul. Leśna - zespół domu 3 (dom, obora),
ul. Lipowa 6-9, 19, 29/31, 33, 37, 39, 41, 41a, 71,
ul. Młyńska 1, 3,

ul. Nowa 3, 4/6,
ul. Parkowa 1,
ul. Poczтовая 1, 3-5, 7-10, 12, 13, 19-23, 25/27, 29/31,
ul. Polna 1, 2, 5, 7, 9,
ul. Rakoniewicka 3 – zespół domu 4 (dom, warsztat), 6, 9,
12, 13, 15, 17,
ul. Rolna 2,
Rynek 1-6, 8, 9, 13, zespół domu 14 (dom, budynek
gospodarczy), 15-24,
ul. Szkolna – zespół domu 1 (dom, budynek
gospodarczy), 3, 5, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 22,
ul. Świerczewskiego 1-7, 9, 15, 17, 19, 20, 21, 23, 25, 27,
29, 31,

Wilkowo Polskie:

ul. Główna 1, 2, 6, 10, 12, 15, 19, 20, 23, 30, 44, 48,
53/55, 57, 71, 79, 84, 90,
ul. Kościańska 9, 17, 29,
ul. Krotka 3,
ul. Przemysłowa 10, 11,
ul. Śmigielska 11, 72/73,

Zielęcín:

ul. Grodziska 1,
ul. Orzechowa 7, 9, 11,
ul. Szkolna 10,

Ziemin:

ul. Polna 1.

10. Zagrody:

Dębsko:

ul. Wyzwolenia 9 (dom, zabudowania gospodarcze),
ul. Polna 4 (obora), 6 (obora),

Gradowice:

ul. Drzymały 1 (dom, budynek inwentarski), 33 (dom,
obora, budynek mieszkalno – inwentarski),

Pruszkowo:

9 (stodoła), 22 (dom, stodoła),

Reńsko:

ul. Polna 1 (dom, obora, stodoła),
ul. Tysiąclecia 16 (dom, stodoła), 27 (dom, stodoła),
ul. Śmigielska 1 (dom, obora, stodoła),

Śniaty:

ul. Ratajczaka 84 (dom, stodoła),
ul. Wielichowska 51 (dom, stodoła),

Wielichowo:

ul. Kościelna 9 (stodoła), 15 (stodoła) dom bez numeru
(stodoła),

Wilkowo Polskie:

ul. Główna 4 (dom, obora),
ul. Kościańska 18 (dom, obora, chlew),
ul. Przemysłowa 12 (dom, chlew),

Ziemin:

ul. Powstańców Wielkopolskich 5 (dom, chlew), 8 (dom,
obora, chlew, ogrodzenie z bramą).

11. Cmentarze:

czynne:

rzymsko – katolickie: Prochy, Wielichowo, Wilkowo
Polskie, Zieleńcin, Ziemin,

zamknięte:

rzymsko – katolickie: Prochy, Wilkowo Polskie
ewangelickie: Prochy, Pruszkowo, Reńsko, Wielichowo.

12. Parki krajobrazowe:

Prochy, Wielichowo, Wilkowo Polskie, Zieleńcin.

3.5. Sytuacja społeczna gminy

Demografia

W lipcu 2001r. gmina Wielichowo liczyła 6978 mieszkańców (według danych z Urzędu Miasta i Gminy), w tym:

miasto – 1 788 osób

wsie – 5 190 osób, w tym:

Augustowo	– 95
Celinki	– 93
Dębsko	– 373
Gradowice	– 607
Łubnica	– 760
Piotrowo Wielkie	– 154
Prochy	– 193
Pruszkowo	– 120
Reńsko	– 131
Śniaty	– 652
Trzcinica	– 323
Wielichowo Wieś	– 287
Wilkowo Polskie	– 893
Zieleńcin	– 314
Ziemin	– 195

Gęstość zaludnienia gminy na 1 km² wynosi 64 osoby i jest niższa prawie o połowę od średniej gęstości zaludnienia województwa wielkopolskiego, wynoszącej 112 osób.

Na 100 mężczyzn w mieście przypadają 103 kobiety, a na wsi 99 kobiet. Miasto Wielichowo nie jest wyjątkiem wśród innych miast województwa wielkopolskiego i potwierdza jedynie regułę liczebnej przewagi kobiet nad mężczyznami.

Rozwój ludności gminy Wielichowo w latach 1975 – 1999 przedstawia się następująco:

Tabela nr 3

Ludność w tysiącach

	1975	1980	1985	1990	1995	1999	Przyrost ludności w latach 1975-1999 w %
Miasto	1,4	1,4	1,4	1,6	1,6	1,6	117,4
Wsie	4,7	4,7	4,9	5,0	5,3	5,3	113,3
Ogółem gmina	6,1	6,1	6,3	6,6	6,9	6,9	114,2

Miasto zwiększyło liczbę mieszkańców od 1975r. zaledwie o 0,2 tys. osób, tj. o około 17%. Średnio rocznie w tym okresie przyrastała tylko po 10 osób. Ludność wiejska w tych samych latach przyrosła o ponad 600 osób, co stanowi około 13%. Średnio roczny przyrost na wsi był nieco wyższy i wynosił 26 osób.

Dynamika rozwoju ludności w pięcioleciach kształtowała się następująco:

Tabela nr 4

	Przyrost, spadek ludności					
	Miasto			Wieś		
	osób	%	średnio-rocznie	osób	%	średnio-rocznie
1975 – 1980	- 11	99,2	-2	63	101,3	13
1980 – 1985	86	103,4	17	160	103,4	32
1985 – 1990	141	109,7	28	159	103,2	32
1990 – 1995	36	102,2	7	194	103,8	39
1995 – 1999	- 11	99,3	- 2	45	100,8	9
1975 – 1999	241	117,4	10	621	113,3	26

W mieście tendencję wzrostową ludności obserwuje się w latach 1980 – 1990: od 86 osób w pięcioleciu 1980 – 85 do 141 osób w następnym pięcioleciu. Po 1990r. przyrost wyraźnie maleje, a w latach 1995 – 99 występuje nawet nieznaczny spadek ludności. Na wsi trend wzrostowy ludności widoczny jest w pięcioleciach od 1975 do 1995r. Po 1995 roku nastąpił radykalny spadek przyrostu ludności, osiągając w latach 1995 – 99 zaledwie 45 osób.

Dla przeanalizowania kierunków zmian ludnościowych gminy w układzie przestrzennym wzięto pod uwagę liczbę mieszkańców poszczególnych wsi z 1989r. oraz z lipca bieżącego roku. W ciągu minionych 11 lat na ogólną liczbę 15 wsi w 8 wsiach liczba mieszkańców nie uległa zmianie (lub zmiany były minimalne – do 10 osób). Jedynie większe przyrosty ludności, o około 70 osób, osiągnęły wsie Łubnica i Wilkowo Polskie. Przyrosty mieszkańców już znacznie mniejsze, o około 20 osób, wystąpiły we wsiach: Dębsko, Piotrowo Wielkie oraz w jednostkach osadniczych należących do sołectwa Wielichowo Wieś. Wieś Gradowice oraz przysiółek Celinki zmniejszyły liczbę mieszkańców o około 20 osób.

Występujące coraz niższe tempo przyrostu ludności gminy spowodowane było głównie spadającym przyrostem naturalnym od 11,8‰ w 1985r. do 0,9‰ w 1998r.

Przyrost naturalny w mieście Wielichowo oraz we wsiach w osobach na 1000 mieszkańców przedstawiał się następująco:

Tabela nr 5

Przyrost naturalny ludności

Lata	Miasto	Wieś	Ogółem
1975	1,4	13,7	10,9
1980	6,6	10,8	9,8
1985	15,2	10,7	11,8
1990	6,2	3,9	4,5
1995	0,6	5,5	4,4
1996	- 0,6	5,8	3,0
1997	7,9	3,8	4,7
1998	- 6,1	3,0	0,9
1999	9,2	3,6	4,9

W mieście przyrost naturalny spadał os 15,2‰ w 1985r. do 6,0‰ w 1996r., co oznacza przewagę liczby zgonów nad liczbą urodzeń, czyli ubytek ludności. Po 1996r. w przyroście naturalnym miasta wystąpiły wahania. Wsie wykazały mniej drastyczny spadek przyrostu naturalnego: od 13,7‰ w 1975r. do 3,9‰ w 1990r. W latach 1995 – 96 wystąpił nieznaczny wzrost tego wskaźnika do około 6,0‰, by w trzech następnych latach spaść do około 3,5‰.

Na stan ludności gminy wpływ miały również migracje, których saldo na przestrzeni lat 1975 – 1999 kształtowało się następująco:

Tabela nr 6

Migracje ludności

Lata	Miasto	Wieś	Ogółem gmina
1975	- 4	- 95	- 99
1980	- 1	- 57	- 58
1985	- 9	- 15	- 24
1990	- 1	- 15	- 16
1995	3	- 10	- 7
1996	- 8	10	- 2
1997	3	- 14	- 11
1998	- 16	- 26	- 42
1999	3	- 1	2

Od 1975r. saldo migracji ludności gminy Wielichowo było ujemne. Jedynie wyjątek stanowią lata 1996 i 1999, w których liczba osób migrujących do gminy minimalnie przewyższała liczbę osób z niej ubywających.

W mieście na przestrzeni analizowanych lat ruchy migracyjne ludności były niewielkie, o czym świadczy saldo migracji wahające się od 3 do – 16 osób. Na wsi w latach 80 –tych widoczna była większa przewaga osób wyjeżdżających nad przybywającymi. „Ucieczka” ludności ze wsi do miast w tych latach była procesem charakterystycznym dla większości gmin województwa, co wiązało się z rozwojem spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego głównie w miastach. Od lat 90 – tych obserwuje się tendencję powolnej stabilizacji w ruchach migracyjnych ludności wiejskiej.

Struktura wieku ludności gminy z podziałem na miasta i wieś (wg danych Urzędu Statystycznego w Poznaniu, grudzień 1999r.) przedstawia się następująco:

Tabela nr 7

Grupy wiekowe	Miasto		Wieś		Ogółem gmina	
	osób	%	osób	%	osób	%
Wiek przedprodukcyjny (0 – 17 lat)	498	30,7	1652	31,2	2150	31,1
W tym:						
0 – 2 lat	72	4,4	204	3,8	276	4,0
3 – 6 lat	90	5,5	367	6,9	457	6,6
7 – 14 lat	222	13,7	747	14,1	969	14,0
15 – 17 lat	114	7,1	334	6,4	448	6,5
Wiek produkcyjny (18 – 64 lat mężczyźni 18 – 59 lat kobiety)	935	57,6	2965	56,0	3900	56,4
Wiek poprodukcyjny (65 lat i więcej mężczyźni 60 lat i więcej kobiety)	191	11,7	674	12,8	865	12,5
Ogółem	1624	100,0	5291	100,0	6915	100,0

W strukturze wieku ludności miejskiej widoczny jest minimalnie wyższy udział ludności w wieku produkcyjnym w porównaniu z ludnością wiejską, natomiast niższy jest udział grupy poprodukcyjnej. Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym, zarówno w mieście jak i na wsi, kształtuje się na dość wysokim poziomie w stosunku do średniej wojewódzkiej, na co wpływ mają liczniejsze roczniki dzieci starszych i młodzieży.

Zatrudnienie

Zatrudnienie dla stanu istniejącego jest praktycznie niemożliwe do ustalenia bez przeprowadzenia inwentaryzacji wszystkich zakładów pracy działających na terenie gminy, a taka szczegółowość danych do studium nie jest konieczna. W tym celu wykorzystano: niepełne dane Urzędu Statystycznego dotyczące pracujących w gospodarce narodowej, dane Powszechnego Spisu Rolnego 1966r. dotyczące pracujących w rolnictwie indywidualnym, informacje zebrane do planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, oraz inne pomocnicze materiały, na podstawie których metodą szacunkową określono zatrudnienie w gminie. Dla ustalenia miejsc pracy, jakimi obecnie dysponują miasto i wieś gminy Wielichowo przyjęto, że:

- liczba pracujących podana w materiałach U.S. równa się ilości miejsc pracy (zupełny brak danych dotyczących dojazdów i wyjazdów do pracy uniemożliwia zróżnicowanie tych wartości),
- małe zakłady zatrudniające do 9 pracowników, których nie uwzględniają dane statystyczne, stanowią około 90% ogólnej liczby podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze KRUPGN – REGON, których w 1999r. było 409 (w tym około 370 małych zakładów),
- liczba zatrudnionych w małych zakładach w poszczególnych działach gospodarki jest proporcjonalna do liczby zatrudnionych w zakładach dużych i średnich,
- liczba zatrudnionych w indywidualnych gospodarstwach rolnych, wynosząca około 2000 osób wg spisu rolnego z 1996r., nie uległa znacznym zmianom.

Zatrudnienie w poszczególnych działach gospodarki narodowej z rozbiciem na miasto i wieś przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela nr 8

Zatrudnienie

Lp.	Działy gospodarki narodowej	Liczba zatrudnionych					
		Ogółem		Miasto		Wieś	
		osób	%	osób	%	osób	%
1.	przemysł i budownictwo	495	14,7	310	26,1	185	8,5
2.	rolnictwo i leśnictwo	2100	62,4	330	27,7	1170	81,4
3.	usługi	770	22,9	550	46,2	220	10,1
		3365	100,0	1190	100,0	2175	100,0

W ogólnej liczbie zatrudnionych w gminie przeważają osoby pracujące w rolnictwie, natomiast bardzo niski jest udział zatrudnionych w przemyśle i budownictwie – niecałe 15%.

Również udział zatrudnionych w usługach jest niewiele wyższy i wynosi około 23%. Analiza struktury zatrudnienia wykazuje duże zróżnicowanie między miastem a wsią. W mieście prawie połowa zatrudnienia przypada na usługi, a cechą charakterystyczną jest stosunkowo wysoki udział zatrudnionych w przemyśle i budownictwie. Na wsiach przewaga zatrudnionych w rolnictwie jest tak znaczna, że na pozostałe działy gospodarki narodowej przypada zaledwie 18,5%.

Wskaźnik aktywności zawodowej gminy wynosi 48%.

Z rynkiem pracy wiąże się zjawisko bezrobocia, które przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela nr 9

Bezrobocie

	1995	1996	1997	1998	1999
Liczba bezrobotnych	316	297	175	224	248
w tym kobiety	127	122	87	110	122
Stopa bezrobocia w rejonie/powiecie grodziskim	13,4	11,3	6,8	8,8	10,7

Liczba bezrobotnych w mieście i gminie malała od 316 osób w 1995r. do 175 osób w 1997r. Od 1999r. nastąpił jej wzrost, by w 2000r. osiągnąć prawie 250 osób, co spowodowane było dalszą restrukturyzacją i prywatyzacją gospodarki państwowej. Wśród bezrobotnych prawie połowę stanowią kobiety. Najwyższym bezrobociem charakteryzuje się grupa wieku do 24 lat. Najniższe jest w grupie wiekowej 55 lat i więcej. Podobne tendencje w zakresie bezrobocia obrazuje stopa bezrobocia w całym powiecie grodziskim.

Mieszkalnictwo

W 1999r zasoby mieszkaniowe gminy przedstawiały się następująco:

mieszkania	1 625
izby	6 804
powierzchnia użytkowa w m ²	138 387

co daje wskaźniki:

powierzchnia użytkowa w m ² /osobę	20,0
osoby/mieszkanie	4,2
osoby/izbę	1,0
powierzchnia użytkowa w m ² /mieszkanie	85,2

W ostatnich latach tempo budownictwa mieszkaniowego w gminie drastycznie zmalało, podobnie jak w całym kraju.

Analiza ilości mieszkań oddawanych do użytku w gminie na przestrzeni lat 1990 – 1999 wykazuje spadek z 14 do braku ich realizacji.

Wzrastają natomiast standardy oddawanych mieszkań; głównie dotyczy to wskaźnika powierzchni użytkowej na 1 mieszkanie, który w porównaniu z rokiem 1990 wzrósł o 12%.

Brak aktualnych danych dotyczących zasobów mieszkaniowych w poszczególnych wsiach uniemożliwia ocenę sytuacji, ale z pewnością najniższymi wskaźnikami charakteryzują się te wsie, w których istnieje budownictwo wielorodzinne, a więc: Łubnica i Zielecin.

Obiekty użyteczności publicznej

Aktualny poziom wyposażenia gminy w obiekty użyteczności publicznej można uznać za zadowalający. Urzędy, placówki finansowe, poczta, policja, straż pożarna itp. Mają swoje obiekty, które są w miarę dobrze utrzymane i właściwie zlokalizowane.

W zakresie urządzeń oświaty na terenie gminy Wielichowo znajdują się:

- 4 przedszkola wraz z klasami „0” – wymi:
 - w Wielichowie i Łubnicy – 3 oddziałowe,
 - w Wilkowie Polskim i Światach – 2 oddziałowe,
- 4 szkoły podstawowe 6 – klasowe:
 - w Wielichowie – 446 uczniów,
 - w Wilkowie Polskim – 146 uczniów,
 - w Łubnicy – 134 uczniów,
 - w Gradowinach – 75 uczniów,
- szkoła podstawowa – 3 klasowa w Światach, do której uczęszcza 23 uczniów,
- gimnazjum - w kompleksie obiektów oświatowych w Wielichowie, w którym uczy się 139 dzieci.

Służbę zdrowia reprezentują 2 przychodnie lekarza rodzinnego: w Wielichowie i Wilkowie Polskim oraz prywatna przychodnia działająca również w Wielichowie.

Z obiektów kultury istotne znaczenie dla obsługi ludności gminy odgrywają: Centrum Kultury „Pod Wieżą” w Wielichowie wraz z salą widowiskową na 120 miejsc, 2 biblioteki publiczne w Wielichowie, świetlice we wsiach: Wilkowo Polskie, Śniaty, Ziemin, Prochy, Dębsko i Trzcinią oraz 5 kościołów rzymsko – katolickich w: Wielichowie (2), Wilkowie Polskim, Zielęcinie i Prochach oraz kaplica w Wielichowie.

Obiektami służącymi zaspokajaniu potrzeb kultury fizycznej mieszkańców gminy są: 2 boiska sportowe w Wielichowie oraz boiska znajdujące się przy szkołach w Wilkowie Polskim, Łubnicy i Gradowinach. Ponadto zajęcia sportowe prowadzone są w Sali gimnastycznej i siłowni Centrum Kultury w Wielichowie.

3.6. Strefa gospodarcza

Działalność gospodarcza

Do działalności gospodarczej zaliczono wszelkiego rodzaju działalność produkcyjną, magazynowo – składową, budowlaną oraz bazy transportowe, zakłady usługowe i wszelkiego rodzaju działalność, która odbywa się na wydzielonych działkach (nie zawsze stanowiących własność), a zainwestowanie posiada charakter „przemysłowy”.

W ramach niniejszego „Studium...” nie przeprowadzono szczegółowej inwentaryzacji istniejących zakładów, a informacje zebrane w Urzędzie Gminy i dane statystyczne są niepełne. Nie ma to jednak istotnego znaczenia, gdyż:

- sytuacja w tym zakresie ulega ciągle szybkim zmianom (choć ostatnio stabilizuje się),
- dla potrzeb „Studium...” większa szczegółowość jest niepotrzebna.

Do największych zakładów produkcyjnych na terenie gminy Wielichowo, zatrudniających od 20 do 50 osób należą zakłady branży rolno – spożywczej: 2 ubojnie drobiu we wsi Pawłówko i w Wielichowie, przetwórnia pieczarek i warzyw w Lutnicy oraz Zakład Rolno – Przemysłowy „Wielpol” w Wielichowie prowadzący: skup i sprzedaż produktów rolnych, głównie pieczarek, produkcję koszyczków do pieczarek oraz usługi transportowe. Ponadto na terenie gminy działają również: wytwórnia siatek „Ginter Systeme” Spółka z o. o w Wilkowie Polskim, zwirowania „Kruszgeo” Wielkopolskie Kopalnie Spółka z o. o w Reńsku, zakład krawiecki odzieży damskiej i wytwórnia waty kosmetyczno – higienicznej, obydwa zakłady w Wielichowie.

Udział zatrudnionych w przemyśle i budownictwie gminy jest skromny i wynosi około 15% ogółu zatrudnionych.

Tereny działalności gospodarczej zajmują powierzchnię ca 12 ha. W ramach tych terenów znajduje się tylko część zakładów. Nie zostały zbilansowane zakłady mniejsze, zlokalizowane w obrębie zabudowy mieszkaniowej oraz ośrodków produkcyjnych rolnictwa (pomieszczenia dzierżawione różnym firmom i działalność prowadzona przez same zakłady rolne).

Rolnictwo i leśnictwo

Najogólniej rolnictwo i leśnictwo gminy Wielichowo można scharakteryzować następującymi wskaźnikami i wielkościami:

- lesistość = 14,1%, jest więc znacznie mniejsza od średniej dla woj. wielkopolskiego, która wynosi 25,1%,
- wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest mało korzystny i wynosi 55,6 punktów (na 42,6 – 94,9 możliwych dla gmin woj. wielkopolskiego),
- bonitacja jakości gleb i ich przydatności rolniczej mieści się w przedziale 30 – 40 punktów (na 20 – 80 możliwych dla woj. wielkopolskiego),
- udział najłagodniejszych gleb (kl. V, VI i VIz) jest wysoki i wynosi około 65% ogólnej powierzchni użytków rolnych gminy (przy 5 – 90% dla poszczególnych gmin woj. wielkopolskiego),
- udział łąk i pastwisk jest wysoki i wynosi 22% ogólnej powierzchni gminy i jest tym samym ponad dwukrotnie wyższy od średniego udziału użytków zielonych dla woj. wielkopolskiego,
- średnia powierzchnia indywidualnego gospodarstwa rolnego wynosi 7 ha.

Na terenie gminy Wielichowo gospodarka rolna prowadzona jest:

 w sektorze publicznym - ca 1030 ha = 12%

 w sektorze prywatnym - ca 7239 ha = 88%

 w tym: gospodarstwa indywidualne - ca 6865 ha

 gospodarstwa spółdzielcze - ca 374 ha

Lasy, które zajmują 1580 ha powierzchni gminy, tj. 14,1% należą do Nadleśnictwa Kościan (prócz lasów prywatnych).

Sektor prywatny

Powierzchnia gospodarstw indywidualnych w gminie Wielichowo w 2000r. wynosiła 7353 ha (w tym powierzchnia użytków rolnych 6865 ha).

Struktura użytkowania gruntów przedstawia się następująco:

- użytki rolne 93,4%
- grunty orne 64,8%
- sady 1,0%
- łąki i pastwiska 27,6%
- lasy 3,3%
- tereny pozostałe 3,3%

Struktura gospodarstw rolnych:

- 1 – 2 ha – 398 gospodarstw – 35,2%
- 2 – 5 ha – 246 gospodarstw – 21,7%
- 5 – 10 ha – 213 gospodarstw – 18,8%
- 10 – 15 ha – 153 gospodarstw – 13,6%
- powyżej 15 ha – 121 gospodarstw – 10,7%

razem 1131 gospodarstw – 100,0%

W strukturze gospodarstw indywidualnych dominują gospodarstwa małe do 5 ha. W związku z tym średnia powierzchnia indywidualnego gospodarstwa rolnego jest również niewielka i wynosi zaledwie 7 ha. Do wsi z silną indywidualną gospodarką należą Zielęcín i Łubnica.

W zakresie produkcji roślinnej przeważają zboża. Natomiast w produkcji zwierzęcej dominuje hodowla trzody chlewnej. Specyfiką gminy (jak również gmin sąsiednich) jest produkcja pieczarek, która prowadzi większość gospodarstw rolnych w celu zwiększenia swoich dochodów. Hodowla pieczarek spowodowała, że rozpoczęto również produkcję podłoża pieczarkowego. Indywidualne gospodarstwa rolne specjalizują się także w uprawie szparagów, szczególnie na słabszych glebach oraz roślin jagodowych (truskawek).

Rolniczy Kombinat Spółdzielczy w Łubnicy gospodaruje na 374 ha gruntów, które rozmieszczone są w następujących wsiach: Augustowo, Śniaty, Reńsko i Wilkowo Polskie. Posiada także grunty w gminie Kamieniec. Dla Kombinatów charakterystyczne są uprawy warzyw w Augustowie i pieczarek oraz hodowla koni wierzchowych w Łubnicy, lisów w Światach i kur w Augustowie.

Sektor publiczny

Na gruntach państwowych gospodaruje Rolniczy Zakład Doświadczalny Wielichowo należący do Instytutu Uprawy, Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach Spółka z o. o o powierzchni 466 ha. Zakład posiada najlepsze grunty w gminie, na których oprócz uprawy zbóż hoduje rzepak dla celów badawczo – doświadczalnych. W swoich uprawach stosuje nieszkodliwe środki ochrony roślin oraz naturalne nawozy, co wpływa pozytywnie na jakość uzyskiwanych plonów i sprzyja środowisku przyrodniczemu.

3.7. Komunikacja

Komunikacja drogowa

W północnej części gminy, bezpośrednio przylegając do jej granicy, przebiega droga krajowa nr 32 granica państwa – Zielona Góra – Sulechów – Wolsztyn – Stęszew. Do tej drogi włączają się (poza granicami gminy) droga wojewódzka nr 312 oraz drogi powiatowe 32724 i 32727.

Oś komunikacyjną gminy stanowi droga wojewódzka nr 312 Rakoniewice – Wielichowo – Czacz. Przez Wielichowo droga przechodzi zabudowanym układem ulicznym. Istnieje pilna potrzeba realizacji obejścia miasta.

Drogi powiatowe na obszarze gminy to:

- 32710 – Kamieniec – Wielichowo – Prochy – Tarnowa
- 32718 – Wilkowo Polskie – Śmigiel
- 32719 – Wilkowo Polskie – Boszkowo
- 32720 – Ziemin – Włoszakowice
- 32721 – Prochy – Dębsko – droga nr 312
- 32722 – Rakoniewice – Tarnowa
- 32724 – Wielichowo – Drzymałowo – droga nr 32
- 32725 – Wielichowo – Grodzisk Wielkopolski
- 32726 – Gradowice – Łubnica – Parzęczewo
- 32727 – Gnin – droga nr 32 – Zielęcín – Wąblewo

W gminie obowiązuje sieć dróg gminnych o długości 25,7 km ustalona przez Urząd Miasta i Gminy w lutym 2001r. Na tę część składa się 12 odcinków:

- 5737 – Prochy – Piotrowo Wielkie
- 5738 – Pruszkowo – Piotrowo Wielkie
- 5739 – Pruszkowo – droga wojewódzka nr 312
- 5740 – Dębsko – Augustowo
- 5741 – Łubnica – Augustowo – gr. Gminy Rakoniewice
- 5742 – droga powiatowa nr 32727 – gr. Gminy Kamieniec
- 5743 – droga powiatowa nr 32725 – droga powiatowa nr 32710
- 5744 – droga powiatowa nr 32724 – droga wojewódzka nr 312
- 5745 – Wilkowo Polskie – Popowo
- 5746 – Śniaty – Siekowo
- 5747 – Śniaty – droga powiatowa 32720
- 5748 – Trzcínica – Puszczykowie

Komunikacja kolejowa

Północnym skrajem gminy przebiega linia kolejowa normalnotorowa Sulechów – Luboń k. Poznania. Kontakt gminy z przewozami kolejowymi na liniach normalnotorowych zapewnia stacja osobowo – towarowa w Rakoniewicach, do której dojazd z gminy Wielichowo jest możliwy wyłącznie transportem drogowym.

Od strony południowej do Wielichowa dochodzi linia kolejowa wąskotorowa ze Starego Bojanowa przez Śmigiel, Wilkowo Polskie. Linia ta jest czynna w ruchu towarowym do stacji końcowej zlokalizowanej w południowej części miasta Wielichowa, a w ruchu osobowym do stacji Wilkowo Polskie. Odcinek linii wąskotorowej z Wielichowa do Rakoniewic został zlikwidowany.

3.8. Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę

Miasto Wielichowo jako jedyne w województwie wielkopolskim nie posiada wodociągu. Natomiast wsie, oprócz Wielichowa Wsi i Ziemina, są zwodociągowane. Na terenie gminy działają trzy wodociągi: komunalny w Prochach oraz zakładowe w Światach i Augustowie należące do RKS Łubnica.

Wodociąg Prochy obsługuje wsie: Dębsko, Piotrowo Wielkie, Prochy i Pruszkowo. Wodociąg pracuje w oparciu o ujęcie trzeciorzędowe o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych $16 \text{ m}^3/\text{h} = 384 \text{ m}^3/\text{db}$. Produkcja wody w 2000r. wynosiła 36,9 tys. m^3 , tj. średnio ca $100 \text{ m}^3/\text{db}$, a sprzedaż wody mieszkańcom na cele bytowe wynosiła 22 tys. $\text{m}^3/\text{rok} = 60 \text{ m}^3/\text{db}$. Ogólny wskaźnik produkowanej wody na statystycznego mieszkańca wsi obsługiwanych przez ten wodociąg wynosił ca $127 \text{ dm}^3/\text{mk db}$, natomiast wskaźnik na cele bytowe mieszkańców – ca $72 \text{ dm}^3/\text{mk db}$. Zasoby ujęcia wykorzystywane były w ca 26%.

Wodociąg Śniaty zaopatruje w wodę: Śniaty, Wilkowo Polskie, Celniki i Reńsko. Ujęcie wody stanowi studnia czwartorzędowa o zatwierdzonych zasobach $54 \text{ m}^3/\text{h} = 1296 \text{ m}^3/\text{db}$ i posiada pozwolenie wodno – prawne na $48 \text{ m}^3/\text{h} = 1152 \text{ m}^3/\text{db}$ ważne do 31.12.2020r. Zakup wody przez gminę dla obsługi mieszkańców powyższych wsi wynosił w 2000r. 77 tys. m^3 (średnio ca $210 \text{ m}^3/\text{db}$). Średni wskaźnik zużycia wody na cele bytowe wyniósł $77 \text{ dm}^3/\text{mk db}$.

Wodociąg Augustowo obsługuje RKS i wieś. Wodociąg pobiera wodę z piętra czwartorzędowego, zatwierdzone zasoby eksploatacyjne wynoszą $60 \text{ m}^3/\text{h} = 1440 \text{ m}^3/\text{db}$. Mieszkańców wsi w 2000r. sprzedano wody na cele gospodarczo – bytowe 1,2 tys. m^3 , tj. średnio na statystycznego mieszkańca ca $36 \text{ dm}^3/\text{mk db}$.

Wsie Gradowice, Łubnica i Trzcinica wodę otrzymują z wodociągu Paręczewo gm. Kamieniec. Gmina Wielichowo zakupiła w 2000r. z tego wodociągu 54,5 tys. m^3 wody, z czego 44,7 tys. m^3 , tj. średnio ca $120 \text{ m}^3/\text{db}$ wody, sprzedano mieszkańcom na cele bytowe. Wskaźnik zużycia tej wody na statystycznego mieszkańca wyniósł ca $70 \text{ dm}^3/\text{mk db}$.

Wieś Zielęcin zaopatrywana jest z wodociągu Rataje gm. Rakoniewice. W 2000r. gmina zakupiła z tego wodociągu 30,3 tys. m^3 wody z tego mieszkańcom na cele gospodarczo – bytowe sprzedano 7,1 tys. m^3 , tj. średnio $19 \text{ m}^3/\text{db}$. Wskaźnik zużycia wody na statystycznego mieszkańca wyniósł ca $60 \text{ dm}^3/\text{mk db}$.

Stopień zwodociągowania gospodarstw wiejskich w gminie na koniec 2000r. wyniósł 90%.

Odprowadzanie ścieków

W Wielichowie od 1998r. działa miejska oczyszczalnia ścieków. W eksploatacji znajduje się część mechaniczna wykonana w zakresie docelowym (dwa ciągi) oraz część biologiczna z jednym stawem napowietrzanym i jednym stabilizacyjnym (jeden ciąg). Ilość ścieków, którą może przyjąć oczyszczalnia wg projektu wynosi:

- część mechaniczna
 - Qśr db ~ 391 m³/db
 - Qmax db ~ 485 m³/db
- część biologiczna
 - Qśr db ~ 196 m³/db
 - Qmax db ~ 243 m³/db

Natomiast w 2000r. dopływ ścieków na oczyszczalnię wynosił 268,6 tys. m³ = 654 m³/db, w tym 84% stanowiły wody infiltracyjne, które poprzez dolny odcinek kolektora dostają się na oczyszczalnię. Wody te stanowią obecnie główny problem oczyszczalni, powodują złą pracę urządzeń i w efekcie gorsze parametry oczyszczania.

Na 645 m³/db ścieków dopływających do oczyszczalni tylko 16% stanowiły ścieki sanitarne, tj. ca 105 m³/db. Na statystycznego mieszkańca gminy w stanie istniejącym przypada 15 dm³/mk db ścieków trafiających na oczyszczalnię.

Siecią kanalizacji sanitarnej objęte jest obecnie 30% miasta.

We wsiach ścieki odprowadzane są do urządzeń indywidualnych w sposób niekontrolowany. Tylko nieznaczna ilość trafia beczkownikami do oczyszczalni miejskiej.

Elektroenergetyka

Na terenie gminy nie ma linii najwyższych (220 kV i więcej) i wysokich napięć (110 kV). Zaopatrzenie w energię elektryczną dokonuje się za pośrednictwem linii 15 kV ze stacji elektroenergetycznych zlokalizowanych w gminach sąsiednich.

Gazownictwo

Przez obszar gminy w jej północnej części przebiega magistralny gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 mm relacji Kotowo – Rostarzewo – Siedlec. Doprowadzenie gazu do gminy odbywa się gazociągiem obocznym wysokiego ciśnienia DN 100 mm Augustowo – Łubnica.

We wsi Łubnica znajduje się stacja redukcyjno – pomiarowa 1^o o przepustowości Q = 4000 m³/godz.

4. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY

4.1. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z dotychczasowego zainwestowania terenów

Istniejące zainwestowanie w zasadniczy sposób rzutuje na przyszłe rozwiązania przestrzenne. Inwestycje poczynione dziś, nawet jeśli nie zawsze trafne, w skutkach odczuwane będą dziesiątki lat.

Pewne elementy zainwestowania terenu można uznać za trwałe, praktycznie nienaruszalne; muszą one być uwzględnione w przyszłym zagospodarowaniu przestrzennym gminy. O ich trwałości decydują przede wszystkim: wartość poniesionych nakładów, stan techniczny, ranga jaką posiadają na tle kraju, województwa, powiatu czy gminy, prawna ochrona ze względu na wartości kulturowe.

W ramach niniejszego „Studium...” przeanalizowano istniejące zainwestowanie pod kątem jego prawidłowej lokalizacji, pełnionej funkcji i wartości. Dokonano tego na podstawie materiałów wejściowych przygotowanych do „Studium...” oraz wizji terenu przeprowadzonej przez projektantów. Oczywiście, ze względu na skalę opracowania i cel jakiego taka ocena ma służyć, jest ona bardzo ogólna; pozwala jednak na wyciągnięcie generalnych wniosków.

Najtrwalszymi elementami zainwestowania, które bezwzględnie muszą być utrzymane w „Studium...”, mimo iż mogą stanowić barierę dla rozwoju przestrzennego, są urządzenia związane z infrastrukturą techniczną sieciową: drogi (głównie wojewódzka i powiatowa), linia kolejowa, gazociągi oraz linie elektroenergetyczne.

Nienaruszalna jest również struktura funkcjonalno – przestrzenna miasta wykształcona na przestrzeni wieków w obrębie śródmieścia i – w ostatnich latach – na terenach osiedli otaczających śródmieście. Zainwestowanie miejskie jest generalnie w dobrym stanie technicznym. Zabudowa, zarówno mieszkaniowa jak i produkcyjno – magazynowa, jest zadbana. Tylko na nielicznych posesjach występują obiekty nie kwalifikujące się już do remontu. Należy stwierdzić, że w mieście nie ma obszarów wymagających radykalnego przekształcenia. Pewne niedociągnięcia w zakresie estetyki i stanu technicznego są możliwe do usunięcia. A istniejące zainwestowanie może i powinno być utrzymane w „Studium...”.

Na obszarach wiejskich bezwzględnego utrzymania wymagają istniejące wsie z historycznie ukształtowaną zabudową koncentrującą się wokół zespołów pałacowych, dworskich czy folwarcznych objętych ochroną konserwatorską.

Nowsza zabudowa, obrastająca wokół historyczne układy, choć nie zawsze prawidłowo zlokalizowana (w rozproszeniu, obudowująca główne drogi itp.) musi być utrzymana ze względu na jej dobry stan techniczny i brak możliwości naruszenia własności (konieczność wprowadzenia ładu przestrzennego jest zbyt słabym argumentem, by można myśleć o jej likwidacji).

Istniejąca zabudowa na wsi nie występuje w formie zwartej; w skupionej znajduje się zwykle tylko w centrum wsi, a poza nim – w formie rozproszonej. Nie pozostaje to bez znaczenia dla kształtowania przyszłych jednostek osadniczych; duży udział będzie stanowiła tzw. zabudowa plombowa uzupełniająca luki między zabudową istniejącą. W ten sposób niejako wymuszone jest rozciągnięcie wsi wzdłuż dróg wychodzących z nich (chodzi również o wykorzystanie uzbrojenia, które zostało już wykonane).

Wnioski:

Istniejące zainwestowanie w zasadniczy sposób rzutować będzie na zagospodarowanie przestrzenne przyjęte w „Studium...” zarówno w mieście jak i na obszarach wiejskich, ponieważ:

- trzeba utrzymać praktycznie całe istniejące zainwestowanie,
- można spodziewać się tylko nielicznych, drobnych przekształceń (zmiana funkcji, przebudowa itp.) nie rzutujących na charakter zagospodarowania.

4.2. Przyrodnicze uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy

Środowisko przyrodnicze jest jednym z głównych czynników warunkujących rozwój gminy; rozwój rozumiany bardzo szeroko, również jako rozwój przestrzenny wszystkich elementów zainwestowania.

Ważnym zadaniem „Studium...” jest ochrona najcenniejszych wartości środowiska przyrodniczego, wskazanie obszarów bardziej odpornych na degradację spowodowaną procesami antropogenicznymi, wskazanie terenów, na których wszelkiego rodzaju działalność inwestycyjna może swobodnie rozwijać się, przy równoczesnym zachowaniu obowiązujących przepisów w zakresie ochrony i kształtowania środowiska.

Głównymi barierami dla rozwoju funkcji mieszkaniowej i gospodarczej (w wyjątku rolnictwa i leśnictwa) w gminie Wielichowo są:

- zwarte kompleksy leśne, ze szczególnym uwzględnieniem lasów ochronnych;
- zwarte, duże kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych (III i IV), które stanowią rolniczą przestrzeń produkcyjną. W ich obrębie znajdują się enklawy gleb niższych klas, jednak ze względu na otoczenie gleb cennych dla rolnictwa, należy je również objąć ochroną i wykluczyć spod zabudowy. Z kolei względy społeczne i ekonomiczne mogą zdecydować o wyłączeniu z użytkowania rolniczego nawet gleb klas III;

- doliny rzek, cieków i kanałów (nawet tylko okresowo prowadzących wody) oraz tereny użytków zielonych.

Specjalnego potraktowania wymagają obszary o szczególnym znaczeniu dla funkcjonowania układu przyrodniczego. W gminie Wielichowo obejmują one Dolinę Środkowej Obry:

- ujętą w koncepcji sieci ekologicznej NATURA 2000 pod nazwą „Wielki Łęg Obrzański”,
- stanowiącą ostoję ptasią o znaczeniu europejskim „Wielki Łęg Obrzański”,
- obszar najwyższej ochrony w skali kraju (ONO), stanowiący fragment głównego zbiornika wód podziemnych Pradolina Warszawsko – Berlińska,

na których musi obowiązywać ograniczenie działalności gospodarczej człowieka poprzez wprowadzenie zakazu lokalizowania obiektów szkodliwych dla środowiska i degradujących krajobraz.

Przestrzenny rozwój miasta związany jest z występowaniem ograniczeń progowych, jakimi są:

- wartości przyrodnicze środowiska:
 - dobre gleby w obrębie Równiny Opalenickiej od strony wschodniej i północnej,
 - dolina cieką przepływającego przez Wielichowo z północy na południe,
- złe warunki fizjograficzne:
 - tereny o wysokim poziomie wody gruntowej,
 - tereny trwałych użytków zielonych w dolinie w w cieką oraz na obszarze Łęgów Obrzańskich,
 - tereny zagrożone występowaniem powodzi w dolinie kanałów Obry w południowej części miasta.

Wiodącą funkcją północnej części gminy jest funkcja rolnicza wynikająca z warunków środowiska przyrodniczego (gmina Wielichowo leży w regionie występowania zwartych obszarów z glebami dobrymi razem z gminami Kamieniec, Granowo oraz wschodnią częścią gminy Grodzisk Wlkp.). Część południowa gminy charakteryzuje się odmiennymi warunkami przyrodniczymi. Stanowi fragment Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej z glebami o niższej przydatności rolniczej i zwiększoną lesistością, co stwarza warunki dla wielofunkcyjnego zagospodarowania terenu (rolnictwo, działalność gospodarcza, rekreacja).

Tereny o wysokich walorach przyrodniczo – krajobrazowych (objęte ochroną i wskazane do ochrony) oraz korytarze ekologiczne predysponowane są do funkcji ekologiczno – ochronnych.

Tereny osiedleńcze, komunikacyjne, gospodarcze pełnią funkcje użytkowe, usługowe dla mieszkańców gminy, często związane z obsługą rolnictwa i drobnym przetwórstwem rolno – spożywczym.

W strukturze przyrodniczo – funkcjonalnej gminy wyróżniono następujące rejony:

- A. Rejon o funkcji rolniczej, charakteryzujący się występowaniem zwartych obszarów z glebami bardzo dobrymi i dobrymi, obejmujący swym zasięgiem północną i wschodnią część gminy. Rozciąga się na obszarze płaskiej wysoczyzny morenowej, prawie bezleśnej, poprzecinanej ekosystemami dolin rzecznych.
- B. Rejon o funkcji rolniczo – leśnej w zachodniej części gminy, obejmujący środkową (wydmową) terasę Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej, z glebami o niższej przydatności rolniczej, o zwiększonej lesistości, ze znacznymi powierzchniami łąkowymi ciągnącymi się wzdłuż doliny rzeki Maskawy i Miłosławki. Występują tu też obszary o funkcji gospodarczej (szczególnie eksploatacja kruszywa naturalnego) i osadniczej. Nie jest to jednak rejon predysponowany do rozwoju turystyki.
- C. Rejon o funkcji ekologiczno – ochronnej obejmuje swym zasięgiem obszary objęte ochroną prawną lub wskazane do ochrony, a także ekosystemy dolin rzecznych pełniące rolę korytarzy ekologicznych o znaczeniu lokalnym, stanowiące w monotonnym krajobrazie rolniczym jedno z najcenniejszych środowisk przyrodniczych.
- D. Tereny o funkcjach użytkowych związane z rozwojem osadnictwa, funkcji usługowych i administracyjnych oraz działalności produkcyjnej.

4.3. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z wartości kulturowych

Zasoby dziedzictwa kulturowego stanowią trwałe i istotny element struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy. Jak wynika z materiałów zamieszczonych w rozdziale 3, Wielichowo jest gminą o stosunkowo bogatym środowisku kulturowym, choć grupa najcenniejszych zabytków – wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – jest niezbyt liczna.

Część obszaru gminy (północna) pod względem krajobrazowym jest mało ciekawa (brak zbiorników wodnych, małe obszary leśne). Z tego powodu warto i trzeba wyjątkowo zadbać o utrzymanie i właściwe wyeksponowanie zasobów kulturowych jakie na tym obszarze występują. Z kolei obszary przyrodniczo ciekawe mogą jeszcze zyskać na atrakcyjności dzięki obiektom zabytkowym.

Należy jednak zasygnalizować dwojakie skutki posiadania zasobów dziedzictwa kulturowego:

- dają one szansę rozwoju gminy, uatrakcyjnają ją,
- stanowią pewnego rodzaju barierę w jej rozwoju.

Największe znaczenie dla rozwoju gminy mają tereny atrakcyjne krajobrazowo dodatkowo wzbogacone o zasoby kulturowe. Mniejszą szansę dają gminie nawet bardzo bogate zasoby dziedzictwa kulturowego, ale położone na płaskim, bezleśnym obszarze rolniczym. Tu można liczyć jedynie na sporadycznie pojawiających się turystów zainteresowanych historią w ogóle czy historią sztuki w szczególności.

Konieczność ochrony zabytków stwarza szereg problemów utrudniających swobodne gospodarowanie bądź w obrębie samego zabytku, bądź w jego sąsiedztwie. I tak:

- dla właścicieli lub użytkowników obiektów objętych ochroną istnieje obowiązek uzgadniania lub opiniowania wszelkich zmian ze służbami konserwatorskimi,
- dla Urzędu Miasta i Gminy istnieje obowiązek uwzględnienia wytycznych konserwatorskich przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz konieczność dbania o miejsca pamięci narodowej,
- na obszarach ochrony archeologicznej – konserwatorskiej podjęcie jakichkolwiek inwestycji związanych z pracami ziemnymi musi być uzgodnione z Konserwatorem Zabytków Archeologicznych.

Ponieważ na terenie gminy Wielichowo nie zakłada się radykalnych przekształceń funkcjonalno – przestrzennych, a rozwój wszystkich jednostek osadniczych będzie przebiegał stopniowo, przy zachowaniu obecnego zainwestowania, nie ma specjalnych zagrożeń dla zasobów dziedzictwa kulturowego. Największym zagrożeniem może być brak świadomości społeczeństwa odnośnie potrzeby chronienia tych zasobów i brak środków finansowych na utrzymanie ich na odpowiednim poziomie.

4.4. Społeczne i gospodarcze uwarunkowania rozwoju gminy

Społeczne i gospodarcze uwarunkowania rozwoju gminy są bardzo trudne do sprecyzowania, gdyż dziedziny te w znacznym stopniu są uzależnione od polityki prowadzonej przez państwo. Jednak niezależnie od tej polityki, bazując na obserwacji zjawisk zachodzących obecnie w sferze społecznej gospodarczej, z dużą dozą prawdopodobieństwa można stwierdzić, że:

- Nie można liczyć na dynamiczny rozwój demograficzny gminy; można tylko spodziewać się powolnego wzrostu liczby mieszkańców miasta i stabilizacji liczby ludności wiejskiej, ewentualnie nieznacznego jej wzrostu. Nawet przy założeniu, że spadek przyrostu naturalnego zostanie zahamowany i utrzyma się na poziomie ostatnich 5 lat, tzn. 1,3‰ w mieście i 4‰ na obszarach wiejskich (co jest sprzeczne z prognozą demograficzną dla województwa, która przewiduje dalsze obniżanie się przyrostu naturalnego), w ciągu 20 lat ludność miasta wzrośnie zaledwie o 100 osób, a ludność wiejska o 400 osób.

- Utrzymujące się od 1975r. ujemne saldo migracji z obszarów wiejskich, wykazujące tendencję malejącą: od 95 osób w 1975r. do 1 osoby w 1999r., zostanie prawdopodobnie sprowadzone do „0”.
Analiza poszczególnych jednostek osadniczych od 1989r. wykazała, że są w gminie 2 wsie rozwijające się i zwiększające liczbę mieszkańców. Należą do nich Łubnica i Wilkowo Polskie. Niewielki wzrost ludności można założyć także we wsi Gradowice, która ma korzystne warunki dla rozwoju działalności gospodarczej. W mieście przyrostu ludności z migracji nie należy się spodziewać, gdyż brak ku temu przesłanek. Na większy napływ ludności z zewnątrz Wielichowo może liczyć tylko w wypadku zaktywizowania gospodarki poprzez stworzenie większej ilości miejsc pracy i stworzenie korzystnych warunków dla budownictwa mieszkaniowego. Przy uwzględnieniu powyższych założeń ludność ma szansę wzrosnąć:
 - w mieście o około 100 osób, czyli do 1,9 tys. mieszkańców,
 - na wsi o około 400 osób, czyli do 5,6 tys. mieszkańców,
 co łącznie daje około 7,5 tys. mieszkańców gminy.

- Dość wysokie zatrudnienie w rolnictwie, kryjące znaczną rezerwę siły roboczej, która stopniowo uwalniana będzie przez zmniejszenie liczby gospodarstw (spowodowanej głównie zmianami ich struktury obszarowej) oraz zmniejszenie wskaźnika zatrudnienia na 100 ha użytków rolnych, stworzy rynek pracy w poszczególnych wsiach lub zasili miasta. Wobec tego konieczne będzie utworzenie nowych miejsc pracy, by zmniejszyć liczbę bezrobotnych, których w gminie w roku 2000 było 250, w tym 122 kobiety.

- Obecny brak inwestycji w dziedzinie przemysłu, składów i budownictwa nie pozwala na optymistyczne prognozowanie rozwoju gminy w oparciu o te dziedziny gospodarki. Jednak biorąc pod uwagę położenie gminy przy drodze krajowej nr 32, można spodziewać się zaktywizowania terenów w jej pobliżu, łatwo dostępnych komunikacyjnie, a więc przede wszystkim we wsi Gradowice. Szanse na rozwój gospodarczy posiadają również tereny położone przy drodze wojewódzkiej, szczególnie na kierunku Wielichowo – Rakoniewice oraz przy drodze powiatowej z Wielichowa do Grodziska Wlkp.

- Znaczące dla rozwoju gminy złoża kruszywa w Zieminie nadal będą eksploatowane.

- Rozwój gospodarczy gminy nie może opierać się na rolnictwie, które jest dziedziną gospodarki wymagającą dotowania. Jednak z funkcji tej nie można zrezygnować, gdyż Wielichowo posiada korzystne warunki glebowe na znacznej części swego areału (szczególnie w części położonej na północ od doliny kanałów Obry), na których gospodarka rolna powinna być prowadzona. Dla celów hodowlanych wykorzystane powinny być łąki, których udział w ogólnej powierzchni użytków rolnych jest wyjątkowo wysoki.

- Szansą dla gospodarczego rozwoju gminy może być uruchomienie produkcji paliw bazujących na uprawach przemysłowych (np.: odmiany wikliny lub roślin oleistych) lub wykorzystanie stosunkowo czystego środowiska przyrodniczego dla rolnictwa ekologicznego.
- Gmina nie posiada warunków dla rozwoju funkcji rekreacyjnej o znaczeniu ponadlokalnym. Jednak w oparciu o kanały Obry – w przyszłości dostosowane dla turystyki kajakowej – można planować stworzenie bazy obsługi (przystanie, stacje, pola campingowe itp.). Można też wykorzystać oddalenie od ruchliwych tras komunikacyjnych i uciążliwych zakładów dla rekreantów ceniących spokój i ładny krajobraz (działki letniskowe, ośrodki wypoczynkowe).

4.5. Uwarunkowania rozwoju gminy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

Komunikacja drogowa

Przewiduje się dostosowanie drogi krajowej nr 32, biegnącej wzdłuż granicy gminy, do parametrów klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP) – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43).

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego. Odległości (od zewnętrznej krawędzi jezdni), które należy uwzględnić przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podane są w „Wytocznych Projektowania Dróg” (Załącznik Nr 2 do Zarządzenia Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31.03.1995r.) oraz w art. 43 ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych i wynoszą dla dróg krajowych (klasa GP):

- dla obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - 50 m dla obiektów jednokondygnacyjnych
 - 70 m dla wielokondygnacyjnych
- dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 25 m.

Nie należy projektować terenów zabudowy wzdłuż drogi krajowej, a jedynie dróg bocznych oraz nie urządzać bezpośrednich zjazdów z posesji na tę drogę. Włączenia nowych układów komunikacyjnych należy rozwiązywać za pomocą dróg lokalnych poza pasem drogi krajowej.

Przy drodze wojewódzkiej nr 312 Rakoniewice – Czacz obiekty budowlane powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości tej drogi (hałas, wibracja, zanieczyszczenie powietrza) określonej w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska, lub w ich zasięgu – pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu określonego w przepisach oraz w Polskich Normach (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. Nr 15 z 1999r., poz. 140).

Minimalna odległość (od zewnętrznej krawędzi jezdni) jaką należy zachować w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego podana jest w ustawie o drogach publicznych (Dz. U. Nr 14 z 1985r. z późn. zm.) i wynosi 20 m. Włączenia nowych układów komunikacyjnych należy rozwiązywać za pomocą projektowanych dróg lokalnych poza pasem drogi wojewódzkiej i istniejących skrzyżowań. Bezpośrednie włączenia do drogi wojewódzkiej terenów aktywizacji gospodarczej oraz obsługi komunikacyjnej należy wyposażyć w pasy włączenia i wyłączenia oraz pasy dla pojazdów skręcających w lewo.

Droga wojewódzka nr 312 nie jest dostosowana do przenoszenia obciążenia 100kN/oś. W „Studium...” należy uwzględnić modernizację drogi wojewódzkiej z dostosowaniem jej parametrów jak dla drogi klasy głównej (G) – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki morskiej z dnia 02.03.1999r. (Dz. U. Nr 43).

Dla dróg powiatowych strefa uciążliwości zamyka się w granicach pasa drogowego, a obiekty należy lokalizować w odległości min. 20 m od krawędzi jezdni. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 02.03.1999r. parametry dróg powiatowych należy ustalić jak dla drogi zbiorczej (Z).

Dla dróg gminnych minimalna odległość zabudowy od krawędzi drogi wynosi 15 m. Parametry tych dróg należy określać jak dla klasy dróg lokalnych (L) – zgodnie z wyżej cytowanym rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej.

Komunikacja kolejowa

Dla linii kolejowych przebiegających przez miasto i gminę Wielichowo należy uwzględnić następujące warunki:

- granice PKP nie mogą być naruszane bez uzgodnienia z administracją kolejową,
- zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 05.05.2000r. (Dz. U. Nr 52) budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. Budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji określanego w odrębnych przepisach.

Zaopatrzenie w wodę

Działające w gminie ujęcia wody, zaopatrujące między innymi ludność, to ujęcia zakładowe (czwartorzędowe) Augustowo i Śniaty o łącznych zasobach eksploatacyjnych $114 \text{ m}^3/\text{h} = 2736 \text{ m}^3/\text{db}$ oraz ujęcia komunalne (trzeciorzędowe) w Prochach i nie eksploatowane miejskie w Wielichowie o łącznych zasobach $76 \text{ m}^3/\text{h} = 1824 \text{ m}^3/\text{db}$. Sumaryczne powyższe zasoby wynoszą $190 \text{ m}^3/\text{h} = 4560 \text{ m}^3/\text{db}$. Na statystycznego mieszkańca gminy zasoby ujęć wyrażone wskaźnikiem dają $653 \text{ dm}^3/\text{mk db}$ wody. Przy założeniu scalonego wskaźnika zapotrzebowania na wodę na poziomie 200 – 250 $\text{dm}^3/\text{mk db}$ ujęcia te mogą pokryć zapotrzebowanie około 22 – 18 tys. mieszkańców. Istnieje zatem rezerwa wody dla potencjalnych nowych odbiorców. Ponadto ca 30% mieszkańców gminy zaopatrywana jest w wodę z wodociągów sąsiednich gmin.

Na terenie gminy w obrębie piętra czwartorzędowego poziom użytkowy zalega na obszarze doliny Środkowej Obry będącej fragmentem zbiornika czwartorzędowego Pradolina Warszawsko – Berlińska, która również stanowi rezerwowo perspektywiczne źródła wody.

Odprowadzenie ścieków

Istotnym warunkiem rozwoju gminy jest zapewnienie prawidłowego odprowadzenia ścieków.

Istniejąca miejska oczyszczalnia ścieków o przepustowości części mechanicznej ca $400 \text{ m}^3/\text{db}$ oraz części biologicznej ca $200 \text{ m}^3/\text{db}$ wymaga modernizacji. Pozwolenie wodno – prawne wydane do 31.12.2003r. obejmuje odprowadzenie oczyszczonych ścieków do rowu melioracyjnego i eksploatację oczyszczalni dla następującej ilości ścieków:

$Q_{\text{srdb}} = 600 \text{ m}^3/\text{db}$,

$Q_{\text{maxdb}} = 954 \text{ m}^3/\text{db}$,

$Q_{\text{maxh}} = 40 \text{ m}^3/\text{h}$

Usprawnienie i lepsze efekty pracy oczyszczalni nastąpią po zmniejszeniu wód infiltracyjnych dopływających do oczyszczalni. Prawidłowo działająca oczyszczalnia o przepustowości $600 \text{ m}^3/\text{db}$ zapewni możliwość przejęcia ca $86 \text{ dm}^3/\text{mk db}$ ścieków od statystycznego mieszkańca gminy, natomiast z miasta i Wielichowa Wsi – ca $290 \text{ dm}^3/\text{mk db}$. Miasto posiada opracowaną dokumentację i przystąpi do realizacji przepompowni i rurociągu tłocznego, które zastąpią odcinek kolektora doprowadzającego nadmiar wód infiltrujących.

Rozwój gmin wywoła potrzebę budowy nowych oczyszczalni i kanalizacji dla miejscowości o zwartej zabudowie. Odbiornikami oczyszczonych ścieków bezpośrednio lub poprzez rowy melioracyjne będą – dla znacznego obszaru gminy – Północny i Środkowy Kanał Obry, natomiast dla południowego, małego fragmentu gminy będzie to Południowy Kanał Obry.

Zabudowa rozproszona bazować będzie na rozwiązaniach indywidualnych, które uzależnione będą od lokalnych warunków gruntowo – wodnych. Zbiorniki bezodpływowe, choć stosunkowo tanie w budowie, są kłopotliwe i drogie w eksploatacji. Natomiast różne opracowania wykazują, że najtańszym rozwiązaniem jest osadnik gnilny z drenażem rozsączającym, ale tylko przy sprzyjających warunkach gruntowo – wodnych.

Elektroenergetyka

Przez obszar gminy nie przebiegają linie wysokich i najwyższych napięć (110 kV, 220 kV). Energia elektryczna dostarczana jest liniami 15 kV ze stacji 110/15 kV zlokalizowanych poza granicami gminy (Grodzisk Wlkp., Wolsztyn, Śmigiel).

Dla zasilania nowych obiektów konieczna będzie budowa dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z liniami zasilającymi SN 15 kV. Ilość tych stacji winna wynikać z opracowanych planów miejscowych. W przypadku realizacji nowych stacji należy przewidzieć miejsca na ich usytuowanie oraz zarezerwować pasy wolne od zabudowy i przeszkód terenowych dla pobudowania linii zasilających.

Gazownictwo

Lokalizacja gazociągu \varnothing 100 m/m Augustowo – Łubnica oraz stacji redukcyjno – pomiarowej pierwszego stopnia w Łubnicy nie podlega zmianie.

Przewiduje się realizację drugiej nitki gazociągu Kotowo – Rostarzewo – Siedlec \varnothing 150 m/m.

Dla gazociągów wysokiego ciśnienia należy zachować strefy bezpieczeństwa zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995r. (Dz. U. Nr 139).

Opracowana dla gminy Wielichowo „Koncepcja gazyfikacji gminy” przewiduje doprowadzenie gazu ze stacji redukcyjno – pomiarowej 1^o w Łubnicy gazociągami średniego ciśnienia do wszystkich miejscowości na terenie gminy. Program ten jest w trakcie realizacji. W odniesieniu do realizowanych nowych urządzeń gazowniczych należy stosować rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać sieci gazociągowe (Dz. U. Nr 97).

5. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podlega uchwaleniu przez Radę Miejską w Wielichowie. Z tego faktu wynika konieczność zawarcia w tym dokumencie takich treści, które Samorząd akceptuje i za realizację których może wiązać odpowiedzialność przed społecznością gminy. Zostały one określone na rysunku „Studium...”, w niniejszym rozdziale oraz następnym.

„Studium...” jest zatem rodzajem deklaracji i zobowiązania się Rady Miejskiej do konsekwentnej realizacji przyjętej polityki przestrzennej, a tym samym do popierania i promowania wszystkich działań zgodnych z tą polityką.

5.1. Cele rozwoju gminy

Dla sprecyzowania kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy niezbędne jest – z jednej strony – ustalenie jej rozwoju, z drugiej – określenie możliwości i ograniczeń, czyli uwarunkowań (uwarunkowania szczegółowo omówione zostały w rozdz. 4.).

Ponieważ dla gminy Wielichowo nie została opracowana strategia rozwoju społeczno – gospodarczego, konieczne jest ustalenie w ramach niniejszego „Studium...” głównego celu jej rozwoju. Jest nim WZROST DOBROBYTU MIESZKAŃCÓW GMINY.

Dla jego osiągnięcia konieczne jest sprecyzowanie celów pośrednich lub częściowych, których niewzględnienie uniemożliwi dojście do założonego celu głównego. Cele te określone zostały jako strategiczne i zaliczono do nich:

- osiągnięcie zrównoważonego rozwoju, co – zgodnie z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska – oznacza osiągnięcie „takiego rozwoju społeczno – gospodarczego, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczeństw lub ich obywateli – zarówno współczesnego jak i przyszłych – następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych”;
- zachowanie i podniesienie walorów istniejącego środowiska kulturowego,
- usprawnienie komunikacji wewnętrznej jak i zewnętrznej,
- zabezpieczenie miejsc pracy dla mieszkańców gminy,
- zabezpieczenie odpowiednich warunków mieszkaniowych dla ludności z terenu gminy,
- zabezpieczenie pełnej obsługi mieszkańców (zapewnienie tych wszystkich usług, jakie na poziomie gminy winny się znaleźć).

Powyższe cele po prostu motywują pozostałe ustalenia dotyczące polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Osiągnięcie ich nie może się jednak odbyć z pominięciem uwarunkowań rozwoju gminy omówionych w rozdz. 4.

5.2. Podział przestrzeni gminy

Cała przestrzeń gminy podzielona została na 4 grupy o zbliżonych zasadach działania w każdej z nich. Są to:

1. obszary wyłączone spod zabudowy; w tej grupie znajdują się:
 - a) tereny objęte różnymi formami ochrony:
 - tereny cenne przyrodniczo, chronione prawnie (parki dworskie, lasy ochronne, doliny cieków),
 - tereny objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych i lasy),
 - b) tereny wyłączone spod zabudowy z innych względów:
 - wody,
 - łąki,
 - tereny predysponowane pod zalesienie,
 - grunty rolne o niewielkiej przydatności dla rolnictwa ale położone z dala od obecnego zainwestowania, trudno dostępne komunikacyjnie, których uzbrojenie jest nieekonomiczne,
2. obszary z ograniczeniami dla zabudowy, które ze względu na położenie lub walory przyrodnicze nie powinny być przeznaczone pod zabudowę lub zabudowa ta winna być ekstensywna, obwarowana warunkami, na jakich może być realizowana; do takich terenów zaliczono obszar Doliny Środkowej Obry,
3. obszary przeznaczone pod zabudowę, na których można praktycznie bez ograniczeń prowadzić inwestycje (nie oznacza to, że bez poszanowania wszystkich obowiązujących przepisów); w tej grupie terenów wprowadzony został bardzo ogólny podział na:
 - tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową,
 - tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą,
 - tereny dla realizacji celów publicznych (usług, administracji itp.),
4. obszary przekształceń i rehabilitacji; w tym obszarze w zasadzie powinien znaleźć się obszar całej gminy, gdyż w całym środowisku, w którym żyjemy, wymagane jest przywrócenie równowagi, oczyszczenie go i uzdrowienie.

W „Studium...” zaznaczono tylko najbardziej zdegradowaną przestrzeń, bezwzględnie wymagającą szeregu zabiegów, które nie przywrócą jej wprawdzie pierwotnego charakteru, ale doprowadzą do takiego stanu, że będzie użyteczna w sensie gospodarczym i przede wszystkim – przyrodniczym. Chodzi tu o tereny po eksploatacji kruszywa w Zieminie.

5.3. Zasady i kierunki rozwoju struktur funkcjonalno – przestrzennych

- W kształtowaniu przestrzeni decydujące znaczenie przypisano:
 - warunkom środowiska przyrodniczego, które przesądziły o możliwości przeznaczenia jednych terenów pod zabudowę a konieczności ochrony innych,
 - istniejącemu zagospodarowaniu (chodzi o to, by nie przekreślać dotychczasowego sposobu użytkowania terenów, a jedynie skorygować kierunki rozwoju, usprawnić je, wzbogacić),
 - tendencjom jakie dziś zarysowują się w zakresie zagospodarowania poszczególnych terenów.

- Przyjęto, że gminę musi cechować zrównoważony rozwój i temu podporządkowane muszą być kierunki jej rozwoju i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów. W związku z powyższym w pierwszym rzędzie „Studium...” sprecyzowano co ma być chronione oraz w jakim zakresie (przestrzennym i rzeczowym). „Co” – tzn. które z elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego wymagają zachowania, wydobywania, rekonstrukcji. Zostało, to sprecyzowane.
 - W sieci osadniczej będzie Wielichowo, ~~które winno utrzymać~~ **posiadać** charakter małego miasteczka. Jego dalszy rozwój przestrzenny jest ograniczony kompleksami dobrych gleb i doliną kanałów Obry. Dodatkową barierę stwarza projektowane obejście miasta na drodze wojewódzkiej Rakoniewice
 - Wielichowo – Czacz, poza które nie powinno się wychodzić z zainwestowaniem.

- Za istotne dla systemu osadniczego gminy uznaje się największe obecnie wsie: Gradowice, Łubnica, Śniaty i Wilkowo Polskie. Również w przyszłości w nich winna koncentrować się ludność, działalność gospodarcza a przede wszystkim usługi podstawowe dla obsługi terenów wiejskich, które wspomagać będą usługi Wielichowa.

- Na obszarach wiejskich nowa zabudowa – zarówno mieszkaniowa jak i związana z wszelkiego rodzaju działalnością gospodarczą (rolniczą i pozarolniczą) – powinna koncentrować się w jednostkach osadniczych, wypełniając luki w istniejącym zainwestowaniu.

- W „Studium...” wyznaczone zostały tereny pod działalność gospodarczą wzdłuż głównych dróg wychodzących z Wielichowa w kierunku Grodziska Wielkopolskiego, Rakoniewic i Wilkowa Polskiego. Za istotne dla rozwoju gospodarczego gminy są tereny na gruntach Gradowic; przylegają one bezpośrednio do drogi krajowej nr 32 i w związku z tym korzystnym położeniem mają dodatkową szansę na zainwestowanie.
- Północna część gminy oraz fragmenty w części południowej, ze względu na gleby wysokich klas bonitacyjnych, predysponowane są dla funkcji rolniczej.

5.4. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kierunki jego kształtowania

Dla gminy Wielichowo przyjmuje się następujące ogólne zasady gospodarowania na całym jej obszarze:

- ochrona i zachowanie obszarów przyrodniczo najcenniejszych, o decydującym znaczeniu dla utrzymania równowagi ekologicznej,
- uznanie z nienaruszalne zwartych kompleksów leśnych Wału Lwówecko – Rakoniewickiego oraz ekosystemów dolin kanałów Obry, drobniejszych rzek, cieków i rowów melioracyjnych w rejonie doliny Środkowej Obry,
- ochrona wód powierzchniowych przez zanieczyszczeniem,
- ochrona wód podziemnych przed nadmierną eksploatacją i skażeniem,
- ochrona zwartych kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej przez przeznaczeniem ich na cele nierolnicze,
- ochrona różnorodności biologicznej (flory i fauny) lasów, wysp leśnych, zadrzewień, łąk, wód, obszarów zabagnionych i zatorfionych,
- nie dopuszczenie do lokalizacji i prowadzenia działalności gospodarczej (w tym rolniczej), która w istotny sposób mogłaby wpłynąć na degradację środowiska przyrodniczego,
- rekultywacja i zagospodarowanie gruntów zdegradowanych – wyrobisk po eksploatacji kruszywa oraz wysypiska odpadów,
- zapewnienie ładu przestrzennego poprzez dostosowanie charakteru zabudowy do krajobrazu.

W celu zabezpieczenia równowagi ekologicznej proponuje się następujące kierunki działań:

- a) w zakresie obszarów chronionych:
 - zachowanie na terenie gminy obszarów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych:
 - pomników przyrody: 12 drzew i 2 grupy drzew w miejscowościach: Prochy, Śniaty, Wielichowo, Wilkowo Polskie i Zielęcin; realizacja ochrony drzew uznanych za pomnikowe polega na zachowaniu trwałości obiektów i wprowadzenie zakazu prowadzenia jakichkolwiek prac w ich pobliżu mogących je uszkodzić lub obniżyć poziom wód gruntowych;

- parków dworskich: w Wielichowie, Wilkowie Polskim i Zielęcinie oraz parku w Prochach, które należy rewaloryzować, a w zagospodarowaniu miejscowości należy uwzględnić wyznaczoną strefę ochrony widokowej i ekologicznej;
- gleb chronionych, torfowisk i bagien – zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- lasów ochronnych w dolinie Środkowej Obry (wodochronne) zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz. U. Nr 101, poz. 444);

- utworzenie rezerwatu przyrody „Dąbrowa w Reńsku”. Na obszarze proponowanym do ochrony znajdują się stanowiska gatunków roślin podlegających ochronie prawnej oraz zagrożone wyginięciem w skali regionalnej. Rośnie tu także wiele okazałych drzew. Celem ochrony jest zabezpieczenie fragmentów kompleksu leśnego reprezentującego pozostałość dawnego Łęgu Obrzańskiego,

- utworzenie obszaru chronionego krajobrazu w dolinie Środkowej Obry stanowiącego rejon o dużym znaczeniu dla funkcjonowania całego układu przyrodniczego. Obejmuje on na terenie gminy fragment „Wielkiego Łęgu Obrzańskiego” będącego: ostoją przyrody, ostoją ptasią o znaczeniu europejskim, obszarem ujętym w koncepcji europejskiej sieci ekologicznej NATURA 2000 pod nazwą „Wielki Łęg Obrzański”, obszarem węzłowym o znaczeniu krajowym (4K – Pojezierze Leszczyńskie) ujętym w koncepcji sieci ekologicznej ECONET – POLSKA oraz obszarem ochronnym fragmentu głównego zbiornika wód podziemnych Pradolina Warszawsko – Berlińska (GZWP Nr 150). Na terenie tym obowiązuje ograniczenie działalności gospodarczej poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska i degradujących krajobraz. Dopuszcza się wyłącznie ekstensywne zagospodarowanie terenu. W maksymalnym stopniu utrzymuje się krajobraz leśno – łąkowy.

b) w zakresie terenów zielonych:

- ochrona istniejących lasów, szczególnie wysp leśnych i leśnych pasów śródpolnych pełniących funkcje regulatora stosunków wodnych i klimatycznych;
- zachowanie ciągów ekologicznych (korytarzy i pasm ekologicznych) stref wododziałowych i dolin rzecznych jako lokalnego systemu powiązań przyrodniczych zapewniającego równowagę w środowisku, pozostawiając równocześnie otwarte doliny cieków jako naturalne drogi przewietrzania gminy (dolina Kanałów Obrzańskich, mniejszych rzek i cieków);
- kompleksowe zalesienie słabych użytków rolnych i gruntów zagrożonych erozją dla uzyskania ciągłości przestrzennej obszarów leśnych. Proponuje się zalesienie przede wszystkim słabych gruntów

(kl. V, VI i VIz) przylegających do większych kompleksów leśnych Wału Lwówecko – Rakoniewickiego, gruntów w rejonie wysypiska śmieci w Łubnicy oraz w dolinie Obry w rejonach wsi: Reńsko, Śniaty i Celinki, ale również innych enklaw gleb niskich klas bonitacyjnych;

- kształtowanie krajobrazu otwartego poprzez tworzenie systemu zieleni pasmowej i kępowej. Wszystkie istniejące zadrzewienia na obszarze gminy należy uznać za niezbędne dla prawidłowego przebiegu procesów przyrodniczych, w miarę możliwości objąć je ochroną, prawidłowo pielęgnować zadrzewienia przydrożne, przywodne i śródpolne (przede wszystkim zarośla śródpolne), a szczególnie troską otoczyć zadrzewienia przywodne e dolinie Obry pełniące funkcje krajobrazową i regulatora stosunków wodnych. Uzupełnienie zadrzewień o charakterze ekologicznym i krajobrazowym, wodo-, glebo- i wiatrochronnym, należy dokonać przez wprowadzenie zadrzewień kępowych i punktowych (na granicy użytkowania pomiędzy polem a łąką, w pobliżu oczek wodnych itp.) oraz zadrzewień pasmowych – śródpolnych i zadrzewień rzędowych – wzdłuż dróg. Stworzenie gminnego systemu zadrzewień ochronnych ma na celu przywrócenie równowagi ekologicznej, poprawę warunków przyrodniczych dla produkcji rolnej i podniesienie wartości wizualnej krajobrazu wiejskiego;
- ochrona zieleni cmentarnej; niezbędne są zabiegi pielęgnacyjne oraz wskazane jest uzupełnienie cmentarzy zielenią krajobrazową. Cmentarze nieczynne należy szczególnie chronić przed zarastaniem i dewastacją.

c) w zakresie rolnictwa i ochrony gleb:

- zachowanie i ochrona większych obszarów gleb o wysokich klasach bonitacyjnych (kl. III) głównie na terenach wsi: Łubnica, Gradowice, Wielichowo, Dębsko i Trzcinica;
- ochrona trwałych użytków zielonych, polegająca na zachowaniu ich powierzchni, zwiększaniu zasięgu, zwiększaniu zadrzewień przywodnych i na granicy użytkowania oraz ochrona przed zainwestowaniem. Grunty orne 9 kompleksu zbożowo – pastewnego słabego, gleby maurszaste, mady i czarne ziemie położone w dolinach rzek i obniżeniach wskazane są do zamiany na pastwiska i użytki zielone;
- ochrona bagien i torfowisk (zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych), które powinny być zachowane jako naturalne obszary retencji wód szczególnie cenne w krajobrazie rolniczym;

d) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- zwiększenie zasobów wodnych w gminie poprzez realizację obiektów i urządzeń małej retencji. Program małej retencji w gminie obejmuje przede wszystkim:

- zachowanie i budowę urządzeń piętrzących na rzekach i małych ciekach,
 - budowę i odbudowę małych zbiorników wodnych przez wykorzystanie stawów wiejskich i oczek wodnych,
- wprowadzenie obszaru szczególnej ochrony wód powierzchniowych obejmującego tzw. „zlewnię chronioną” Kanału Grabarskiego i Północnego Kanału Obry po wodowskaz Stradyń, którego wody powierzchniowe wykorzystywane są do zasilania infiltracyjnego ujęcia komunalnego we Wroniawach dla miasta Wolsztyna. Na obszarze tym w pierwszej kolejności winna być uporządkowana gospodarka wodno-ściekowa;
 - ochrona istniejącego systemu rowów melioracyjnych przez niedopuszczenie do ich zasypywania, kanalizowania i przegradzania oraz ochroną zadrzewień przywodnych;
 - ochrona wyznaczonego obszaru ochronnego głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP Nr 150) Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej przede wszystkim poprzez zlikwidowanie istniejących groźnych ognisk zanieczyszczeń i rozpoznanie ich szkodliwości dla wód podziemnych. Miejscowości położone w strefie ochronnej GZWP w pierwszej kolejności winny być zwodociągowane i skanalizowane. Należy uporządkować tu gospodarkę odpadami (rekultywacja wysypiska w Śniatach);
- e) w zakresie przeobrażeń środowiska przyrodniczego:
- rekultywacja istniejących na terenie gminy punktów okresowej eksploatacji piasku i żwiru. Rekultywacja terenów powyrobiskowych może odbywać się w kierunku zalesienia, utworzenia zbiornika wodnego, czy odtworzenia gruntów rolnych. Sposób rekultywacji terenu poeksploatacyjnego zawiera dokumentacja geologiczna złoża;
 - eksploatacja kopalin pospolitych (złóż kruszywa naturalnego w dolinie Obry) może być prowadzona pod warunkiem przestrzegania przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96 z późn. zm.);
 - ochrona powietrza atmosferycznego przez zmniejszenie zanieczyszczeń pochodzących z rozproszonych źródeł punktowych, takich jak np.: paleniska domowe, lokalne kotłownie komunalne i przemysłowe (wprowadzenie ogrzewania gazowego i elektrycznego lub innego proekologicznego);
 - przeciwdziałanie hałasowi występującemu głównie wzdłuż tras komunikacyjnych poprzez:

- izolowanie dróg od terenów mieszkaniowych pasmami zieleni wielopiętrowej, zimozielonej,
 - wprowadzanie ekranów akustycznych, instalowanie w budynkach okien o zwiększonej izolacyjności,
 - wydzielenie w mieście rejonów o ograniczonym ruchu samochodowym,
 - budowę obwodnicy komunikacyjnej Wielichowa wspomaganą pasmami zadrzewień izolacyjnych,
 - podnoszenie jakości nawierzchni dróg;
- poprawa jakości wód powierzchniowych poprzez:
- budowę oczyszczalni ścieków,
 - właściwe stosowanie nawozów i środków ochrony roślin, ochronę zieleni niskiej i wysokiej spełniającej rolę „filtra biologicznego” wzdłuż Kanałów Obry, jej dopływów oraz licznych rowów melioracyjnych;
- prowadzenie racjonalnej gospodarki odpadami komunalnymi poprzez kierowanie się zasadą minimalizacji wytwarzanych odpadów i wdrażaniem nowoczesnych systemów ich wykorzystania i unieszkodliwiania. Należy przyspieszyć rekultywację wysypiska w Światach i docelowo przeznaczyć do likwidacji mogilnik „Prochy”. W Łubnicy wyznacza się nowe tereny przy istniejącym składowisku odpadów pod nowoczesny zakład utylizacji odpadów.

5.5. Zasady ochrony dóbr kultury

- Podstawową zasadą pozwalającą na zachowanie dóbr kultury dla przyszłych pokoleń jest bezwzględne przestrzeganie prawa obowiązującego w tym zakresie, ujętego generalnie w ustawie o ochronie dóbr kultury (Dz. U. Nr 98 z 1999r., poz. 1150).
- Ze względu na zmiany zachodzące w wykazie obiektów objętych ochroną, wprowadzenie przez Wojewódzki Oddział Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu i Archeologa Wojewódzkiego (o czym wspomniano w rozdziale 3), konieczne jest systematyczne korygowanie – na podstawie danych z ww służb – wykazu zabytków, jaki znajduje się w materiałach inwentaryzacyjnych do „Studium...”.
- Ustawa o ochronie dóbr kultury nakłada na właścicieli i użytkowników obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązek uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian w zakresie funkcji, formy i detali architektonicznych, wystroju wnętrz itp., natomiast właścicieli i użytkowników cennych kulturowo obiektów objętych ochroną zobowiązuje do zasięgnięcia opinii WWKZ w zakresie zmian j.w.

- Dla Zarządu Miasta i Gminy Wielichowo istnieje obowiązek uwzględnienia wytycznych konserwatorskich przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów objętych ochroną lub będących w ich sąsiedztwie, o ile zagospodarowanie to może w jakikolwiek sposób naruszyć wartość obiektów chronionych.
- Urząd winien szczególną troską otoczyć miejsca pamięci narodowej i nieczynne cmentarze poprzez: sprząatanie ich otoczenia, odnawianie tablic informacyjnych, remonty dróg dojazdowych itp., a w odniesieniu do obiektów zabytkowych, których nie jest właścicielem – wymusić (odpowiednimi przepisami prawa lokalnego i nadzorem nad ich realizacją) przynajmniej utrzymanie porządku i czystości w ich bezpośrednim sąsiedztwie.
- Sprawa finansowania remontów i utrzymania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej wykracza poza ramy nin. „Studium...”, a jest to bezdyskusyjnie podstawa zachowania wszystkich dóbr kultury materialnej dla przyszłych pokoleń.
- W zakresie ochrony krajobrazu działania gminy sprowadzają się do przestrzegania ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i nin. „Studium...”. Są one uzgodnione ze służbami konserwatorskimi i w związku z tym zabezpieczają tereny cenne krajobrazowo przed degradacją.
- Na obszarach ochrony archeologiczno – konserwatorskiej podjęcie jakichkolwiek inwestycji związanych z pracami ziemnymi musi być uzgodnione z Konserwatorem zabytków Archeologicznych, który uzależni wydanie zgody na podjęcie pracy od zapewnienia sfinansowania przez inwestora nadzoru archeologicznego. Na terenie stanowisk wpisanych do rejestru zabytków należy liczyć się z zakazem jakichkolwiek inwestycji. Należy zaznaczyć, że zasięg stanowisk wyznaczony na podstawie badań powierzchniowych nie zawsze jest zasięgiem, który dokładnie odpowiada występowaniu pozostałości pradziejowego osadnictwa pod ziemią. Tak więc wyznaczony na mapie z wytycznymi archeologicznymi zasięg stanowisk trzeba traktować orientacyjnie; może okazać się podczas prac ziemnych, że obiekty archeologiczne zalegają także w sąsiedztwie wyznaczonych stanowisk.

5.6. Kierunki i zasady rozwoju gminy w sferze społecznej i gospodarczej

Wiodące funkcje gminy

W gminie Wielichowo jako wiodące winny rozwijać się następujące funkcje:

- miasto:
 - administracyjna i usługowa związana z obsługą mieszkańców gminy,
 - obsługi rolnictwa gminy,
 - przemysłowo – magazynowa,
- obszary wiejskie:
 - rolnicza – na obszarze całej gminy,
 - przemysłowo – magazynowa w Gradowinach, Wielichowie Wsi, Łubnicy i Augustowie oraz w Zieminie – związana z powierzchnią eksploatacją surowców.

Demografia

Prognoza demograficzna nie pozwala na przyjęcie założenia, że sytuacja w zakresie niskiego przyrostu naturalnego i niskich migracji (we wsiach nawet ujemnych) zmieni się. Jednak trzeba liczyć się z możliwością zaktywizowania gospodarki i niespodziewanego wzrostu migracji. I na taką ewentualność gmina musi być przygotowana. Dlatego „Studium...” zabezpiecza tereny przekraczające potrzeby (zarówno mieszkaniowe jak i dla działalności gospodarczej).

Chłonność nowych terenów mieszkaniowych zarezerwowanych dla miasta pod budownictwo mieszkaniowe obliczona jest na 1,2 tys. osób (przy wskaźniku 13 działek na 1 ha). Tym samym Wielichowo ma zabezpieczone tereny pozwalające na osiągnięcie w 2020r. około 3 tys. mieszkańców.

Chłonności terenów we wsiach nie ustalono, gdyż znacznie przekraczają potrzeby w zakresie budownictwa mieszkaniowego i możliwości przyrostu ludności. Jednak zakładając intensywniejszy rozwój wsi niż wynika to z prognozy demograficznej, dla poszczególnych jednostek osadniczych można przyjąć następującą perspektywiczną liczbę mieszkańców:

Augustowo	100
Celinki	100
Dębsko	400
Gradowice	750
Łubnica	900
Piotrowo Wielkie	180
Prochy	220
Pruszkowo	150
Reńsko	150
Śniaty	750
Trzcinica	350
Wielichowo Wieś	400
Wilkowo Polskie	1000
Zielęcin	350
Ziemin	200

6000

Tak więc można założyć, że w ciągu najbliższych 20 – 30 lat gmina Wielichowo liczyć będzie około 9 tys. mieszkańców.

Dla ustalenia potrzeb w zakresie usług i miejsc pracy, które realizowane będą etapowo, potrzebna jest informacja o strukturze wieku ludności. Podano ją niżej:

Tabela nr 10

Struktura wieku w okresie perspektywicznym

grupa wiekowa	miasto		wieś		ogółem gmina	
	%	osób w tys.	%	osób w tys.	%	osób w tys.
Przedprodukcyjna	25,4	0,8	26,1	1,6	26,7	2,4
W tym 0 – 2	3,1	0,1	3,0	0,2	3,3	0,3
3 – 6	3,7	0,1	5,2	0,3	4,4	0,4
7 – 14	12,4	0,4	13,5	0,8	13,3	1,2
15 – 17	6,2	0,2	4,4	0,3	5,6	0,5
produkcyjna	56,3	1,7	54,4	3,2	54,4	4,9
poprodukcyjna	18,3	0,5	19,5	1,2	19,9	1,7
razem	100,0	3,0	100,0	6,0	100,0	9,0

Przyjmując wskaźnik aktywności zawodowej ok. 49% uzyskuje się w gminie ok. 4,4 tys. osób czynnych zawodowo.

Zabezpieczenie miejsc pracy

Bilans perspektywicznego zatrudnienia opracowano przy następujących założeniach:

- wyjazdy do pracy poza gminą zrównoważone będą dojazdami do gminy,
- zatrudnienie w rolnictwie spadnie do 10 osób/100 ha użytków rolnych czyli do około 800 osób (powierzchnia użytków rolnych zmniejszy się w stosunku do dzisiejszej o około 500 ha),
- około 10% czynnych zawodowo, tzn. około 400 osób, zatrudni sektor publiczny,

- dla pozostałej liczby czynnych zawodowo, czyli dla około 3,2 tys. osób, należy zabezpieczyć miejsca pracy w działalności gospodarczej (tzn. w usługach, przemyśle, budownictwie itd.).

Niezbędną powierzchnię terenu, jaką należy zabezpieczyć na potrzeby działalności gospodarczej określono niżej.

Potrzeby mieszkaniowe

Obecne tempo budownictwa mieszkaniowego i tempo jego rozwoju w ostatnich latach wykazuje regres tej dziedziny gospodarki, nie może więc stanowić podstawy dla określenia potrzeb mieszkaniowych w przyszłości. Dlatego założenia dla okresu perspektywicznego przyjęto nie biorąc pod uwagę realizacji z 2 ostatnich lat. Są one następujące:

- szacuje się, że ca 5% tzn. około 6,9 tys. m² powierzchni użytkowej, istniejącej substancji mieszkaniowej wymaga wymiany z powodu złego stanu technicznego,
- zakłada się rozgęszczenie mieszkańców w istniejących zasobach mieszkaniowych do wskaźnika 25 m² powierzchni użytkowej/osobę, co oznacza, że w istniejącej i wymienionej na nową zabudowie będzie mogło mieszkać około 5,3 tys. osób,
- zakłada się, że podobny minimalny wskaźnik osiągnięty zostanie w zabudowie projektowanej, której trzeba zrealizować:
$$9000M \times 25 \text{ m}^2 \text{ pow. uż./M} = 225000 \text{ m}^2 \text{ pow. uż.}$$
$$225000 \text{ m}^2 \text{ pow. uż.} - 138400 \text{ m}^2 = 86600 \text{ m}^2 \text{ pow. uż.}$$
$$86600 \text{ m}^2 \text{ pow. uż.: } 120 \text{ m}^2 \text{ pow. uż./bud.} = 722 \text{ budynki}$$

Potrzeby mieszkaniowe gminy przeliczono na budynki jednorodzinne, jednak trzeba mieć na uwadze, że nie tylko tego typu zabudowa będzie w gminie realizowana. Pewien procent w mieście może stanowić zabudowa wielorodzinna (głównie małe domy mieszkalne) do III kondygnacji. W chwili obecnej nie można i nie ma potrzeby precyzować jaki będzie udział różnych form budownictwa.

Na zboczu Pradoliny, w obrębie Wielichowa Wsi wyznacza się w „Studium...” ca 35 ha terenu pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną, a w Zieminie zespół działek letniskowych o powierzchni ca 20 ha. W zagospodarowaniu należy przyjąć minimalne powierzchnie działek:

dla zabudowy rezydencjalnej - 2500 m²

dla zabudowy letniskowej - 700 m²

i nie dopuszczać w ramach tych terenów prowadzenia jakiegokolwiek działalności gospodarczej.

Potrzeby w zakresie usług

W niniejszym „Studium...” zastosowano podział usług na 2 grupy. Różnią się one zasadami lokalizacji.

Do jednej grupy zaliczono usługi socjalne. Są to usługi z zakresu oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji przewidziane do realizacji głównie ze środków gminy lub osób fizycznych. Potrzeba ich realizacji wynika z:

- konieczności uzupełnienia braków w istniejącym zainwestowaniu,
- podniesienia standardu, który na dziś jest wystarczający ale jutro stanie się substandardem,
- zmian, jakie zajdą w wymogach dotyczących dostępności usług (rozmszczenie w stosunku do miejsc zamieszkania),
- zmian jakie zajdą w sposobie spędzania wolnego czasu,
- wzrostu liczby mieszkańców.

Usługi realizowane przez gminę powinny być - w miarę możliwości – wyznaczone na gruntach komunalnych. Gmina takich gruntów ma mało, występują w rozdrobnieniu a ich lokalizacja nie pozwala na przeznaczenie ich pod usługi. Mogą one jednak być kartą przetargową w pozyskiwaniu terenów korzystniej zlokalizowanych.

Drugą grupę stanowią usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, łączności itp., których istnienie już dziś reguluje rynek. Powstaną one głównie w ramach terenów wyznaczonych pod mieszkalnictwo w ilości dostosowanej do potrzeb mieszkańców. Nie rzutują one w zasadniczy sposób na układ funkcjonalno – przestrzenny gminy; tam gdzie będzie zabudowa mieszkaniowa tam będą te usługi.

Precyzyjne ustalenie programu usług w ramach „Studium...” jest niemożliwe, gdyż dopiero Samorząd w przyszłości decydować będzie o kolejności uruchamiania poszczególnych terenów i w związku z tym o zapotrzebowaniu na usługi w poszczególnych rejonach gminy.

Tereny działalności gospodarczej

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielichowo” w zakresie działalności gospodarczej ma charakter ofertowy: dla działalności tej zarezerwowano znacznie więcej terenów niż wynika to z potrzeb nawet 9 - tysięcznej gminy.

Przy obliczaniu potrzeb terenów o charakterze przemysłowo – składowym wzięto pod uwagę liczbę osób jaka zatrudniona będzie w działalności gospodarczej i przyjęto następujące założenia:

- 25 pracowników/1 ha terenów przemysłowo – składowych (brutto),
- 40% pracowników działalności gospodarczej znajdzie zatrudnienie w ramach drobnej działalności na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo (w ośrodkach usługowych, w budynkach mieszkalnych, w enklawach nieuciążliwej działalności gospodarczej, które wyznaczone zostaną planami miejscowymi),
- dla 60% pracowników działalności gospodarczej trzeba wyznaczyć tereny.

Zapotrzebowanie na tereny przemysłowo – składowe przy ww założeniach wyniesie około 77 ha. Tymczasem wyznaczone w „Studium...” tereny pod działalność gospodarczą – istniejące i projektowane parokrotnie te wielkość przewyższają.

Główne tereny dla działalności gospodarczej wyznaczone zostały na obszarze Gradowic, Wielichowa – Wsi, miasta Wielichowa, Celinek.

O charakterze działalności i warunkach, na jakich może ona być realizowana zdecydują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Do dalszej eksploatacji przeznaczają się złoża kruszywa w Zieminie.

Jedną z form działalności gospodarczej jest rekreacja, dla której wyznacza się w „Studium...” ca 25 ha w pobliżu Wielichowa, na zboczu pradoliny. Teren też może być wykorzystany pod stanicę dla turystów korzystających ze spływów kajakowych na Północnym Kanale Obry, pod ośrodek wypoczynkowy, pole campingowe, urządzenia sportowe i place imprezowe dla mieszkańców gminy czy powiatu.

5.7. Kierunki i zasady rozwoju infrastruktury technicznej

Komunikacja

Dla drogi krajowej nr 32 Sulechów – Wolsztyn – Grodzisk Wlkp. – Stęszew nie przewiduje się zmian jej przebiegu. Dla terenów przylegających do tej drogi ustala się ograniczenia dotyczące odległości zabudowy, budowy nowych skrzyżowań oraz zjazdów do posesji określone w rozdziale 4.

W zakresie drogi wojewódzkiej nr 312 Rakoniewice – Czacz przewiduje się północno – wschodnie obejście miasta Wielichowa, realizowane po trasie zlikwidowanej kolei wąskotorowej. Ustala się dla całego jej odcinka w granicach gminy i na obejściu miasta Wielichowa klasę drogi głównej (G). Ograniczenia dotyczące odległości zabudowy, realizacji nowych skrzyżowań i zjazdów do posesji określone zostały w rozdziale 4.

Dla dróg powiatowych, zaliczonych do klasy zbiorczej (Z), ustala się warunki lokalizacji zabudowy na terenach przyległych oraz warunki realizacji skrzyżowań i zjazdów wg „uwarunkowań” – rozdz. 4.

Przebiegi dróg gminnych ustala się zgodnie z „wykazem dróg gminnych” opracowanym przez Urząd Miasta i Gminy w Wielichowie w 2001 roku. Dla tych dróg określa się parametry techniczne wg klasy lokalnej (L). Warunki lokalizacji zabudowy określono w rozdz. 4.

Utrzymuje się dotychczasowe urządzenia kolei wąskotorowej na odcinku Wilkowo Polskie do stacji końcowej Wielichowo zlokalizowanej w południowej części miasta. Warunki lokalizacji zabudowy przy tej linii określono w rozdz. 4.

Przewiduje się realizację 2 szlaków rowerowych przebiegających przez gminę Wielichowo (wg materiałów do planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego). Są to:

- szlak rowerowy o znaczeniu wojewódzkim: Wolsztyn – Śniaty – Wilkowo Polskie – Katusz – Kościan,
- szlak o znaczeniu lokalnym: Rakoniewice – Dębsko – Wielichowo – Ziemin – Reńsko – Katusz.

Zaopatrzenie w wodę

Zrealizowanie wodociągu dla miasta Wielichowa zakończy wodociągowanie miast województwa wielkopolskiego.

Wybudowanie stacji wodociągowej w Wielichowie pozwoli na zwodociągowanie oprócz miasta również Wielichowa – Wsi i Ziemia. Zakłada się utrzymanie i eksploatację działających na terenie gminy wodociągów: komunalnego w Prochach oraz zakładowych Augustowo i Śniaty zaopatrujących w wodę również wsie.

Rozwój gminy i wzrost zapotrzebowania na wodę dyktować będą warunki ewentualnej dalszej rozbudowy stacji i sieci wodociągowych. Postuluje się przeprowadzenie analiz techniczno – ekonomicznych dla określenia możliwości docelowej współpracy wodociągów zapewniających ciągłość dostawy wody.

Odprowadzanie ścieków

Zakłada się sukcesywne porządkowanie gospodarki ściekowej. Priorytetowym zadaniem jest rozbudowa kanalizacji i oczyszczalni miejskiej. Wielichowo przystąpi do budowy przepompowni i rurociągu tłocznego, które zastąpią odcinek kolektora doprowadzającego nadmiar wód infiltracyjnych. Inwestycja ta wpłynie na poprawę pracy oczyszczalni.

W pozostałych miejscowościach o zwartej zabudowie przewiduje się oczyszczalnie wiejskie projektowane już w miejscowym planie ogólnym

zagospodarowania przestrzennego gminy, których orientacyjną lokalizację wskazano na rysunku „Studium...”. Oczyszczalnie takie przewidziano w Augustowie, Dębsku, Gradowinach, Łubnicy, Prochach, Reńsku, Światach, Trzciny, Wilkowie Polskim i Zieleńcinie. Postuluje się aby oczyszczalnia w Dębsku obsłużyła również z Pruszkowo i Piotrowo. Alternatywnym rozwiązaniem dla Dębska i Prochów może być wspólna oczyszczalnia. Takie rozwiązanie dotyczyć może również Światów i Wilkowa Polskiego. W przypadku dwóch pierwszych wsi można jeszcze rozpatrywać podłączenie ich do systemu miejskiego.

Opracowanie programu odprowadzenia ścieków z gminy (łącznie z analizą techniczną – ekonomiczną) określi szczegółowy zasięg i rodzaj systemów kanalizacyjnych oraz uściśli ilość oczyszczalni.

W zabudowie rozproszonej, która bazować będzie na rozwiązaniach indywidualnych urządzenia do utylizacji muszą zapewnić prowadzenie prawidłowej, kontrolowanej gospodarki ściekowej.

Elektroenergetyka

W gminie nie przewiduje się realizacji linii i stacji o napięciu 110 i 220 kV.

Wg oceny stanu zaopatrzenia gmin województwa wielkopolskiego w energię elektryczną dla gminy Wielichowo przewiduje się:

- realizację 3 nowych stacji SN/NN: w Łubnicy oraz w Wilkowie Polskim (2 stacje),
- realizację nowych linii SN doprowadzających energię elektryczną do projektowanych 3 stacji; łączna długość linii wynosi 2 km,
- modernizację istniejących linii SN na długości ca 13 km.

Gazownictwo

Przewiduje się realizację drugiej nitki gazociągu magistralnego w/c: Kotowo – Rostarzewo – Siedlce o średnicy 250 mm, obok już istniejącego gazociągu \varnothing 150 mm. Podłączenie stacji redukcyjno – pomiarowej Lubnia gazociągiem obocznym wysokiego ciśnienia \varnothing 100 nie ulega zmianie.

W oparciu o opracowaną dla gminy Wielichowo „Koncepcję gazyfikacji” realizowane jest stopniowe doprowadzanie gazu ziemnego ze stacji 1^o w Łubnicy gazociągami średniego ciśnienia do wszystkich miejscowości na terenie gminy.

6. USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH FORM ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Tereny zabudowy mieszkaniowej

- W „Studium...” operuje się terenami mieszkaniowymi brutto, w ramach których znajdują się:

- tereny zabudowy mieszkaniowej netto,
- komunikacja (ulice, place, parkingi itp.),
- usługi,
- działalność gospodarcza:
 - wbudowana w obiektach mieszkalnych,
 - w obiektach gospodarczych w ramach działek mieszkaniowych,
 - na wydzielonych działkach.

Uciążliwość prowadzonej działalności nie może pogarszać warunków środowiska przyrodniczego i nie może być uciążliwa dla mieszkańców (hałas, zapach, wzmożony ruch pojazdów dostawczych itp.).

- tereny rekreacyjne (sport, place zabaw, zieleń osiedlowa, skwery itp.),
- urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje redukcyjne gazu, osadniki wód deszczowych itp.),
- zieleń izolacyjna (wysoka – przy obiektach uciążliwych dla mieszkańców, niska – wzdłuż urządzeń sieciowych wymagających zabezpieczenia strefy ochronnej).

- Bezwzględne zachowania wymagają:

- ciągi zieleni ekologicznej nie wykazane w „Studium...”, których potrzeba objęcia ochroną wyniknie przy opracowaniu terenu w większej skali,
- pojedyncze zespoły istniejącej zieleni śródpolnej (przy oczkach wodnych, w obniżeniach terenu, na skarpach itp.),

a w miarę możliwości winna być również chroniona wysoka zieleń przydrożna.

- Szczęólnego potraktowania wymagają:

- tereny zabudowy mieszkaniowej położone w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego,
- tereny zabudowy mieszkaniowej położone w obszarach objętych ochroną archeologiczną,
- obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których działania określono w rozdz. V „Studium...”.

- Strefa ochrony siedliskowej lasów (ok. 100 m od granicy lasu) winna być zagospodarowana głównie w formie zieleni ochronno – rekreacyjnej, ogrodów przydomowych itp. Nie dopuszcza się tu prowadzenie działalności gospodarczej, a obiekty kubaturowe winny być usytuowane w odległości zgodnej z przepisami.

- Dla zabudowy mieszkaniowej usytuowanej w jednym rzędzie wzdłuż dróg tylną linię rozgraniczającą należy traktować jako orientacyjną. Dopuszcza się jej przekroczenie dla zabudowy siedliskowej i dla działalności gospodarczej. Natomiast obowiązuje zakaz wprowadzania drugiego rzędu zabudowy mieszkaniowej. Głębokość przeciętnej działki budowlanej nie powinna przekraczać 40 m.
- Zabudowa mieszkaniowa o charakterze plombowym winna nawiązywać gabarytami i charakterem do zabudowy sąsiedniej.
- Do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjalnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.

Tereny działalności gospodarczej

- Pod pojęciem „działalność gospodarcza” należy rozumieć wszelkiego rodzaju działalność produkcyjną, magazynową oraz usługową, prowadzoną na terenach i w obiektach o charakterze „przemysłowym” (nie należy więc – w rozumieniu studium – zaliczać do niej usług typu przedszkole, kaplica itp.). Do terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą włączono również istniejące ośrodki rolniczej gospodarki wielkoobszarowej, w ramach których prowadzona jest (lub może być) różnego rodzaju działalność produkcyjna (gorzelnie, suszarnie, przetwórstwo rolno – spożywcze, itp.) oraz magazynowa, bazy budowlane, komunikacyjne.
- W zakresie ochrony środowiska obowiązują wymagania takie, jak dla terenów mieszkaniowych.

Tereny o funkcjach mieszanych

- W „Studium...” zaprojektowane zostały tereny, na których występują już obecnie (lub wystąpią), co najmniej 2 funkcje uznane za ważne dla rozwoju gospodarczego; jedną z nich jest zawsze rolnictwo. Są to:
 - tereny rolno – osadnicze,
 - tereny rolno – przemysłowe.
- Na ww. terenach dopuszcza się zainwestowanie pojedynczych działek oraz mniejszych lub większych arealów (w skrajnej sytuacji może zaistnieć całkowity zanik funkcji rolniczej).
- W studium określono główny charakter zainwestowania, co oznacza, że mogą być lokalizowane również obiekty i innym przeznaczeniu, jednak nie zakłócające funkcji wiodącej. I tak:

- na obszarach rolno – osadniczych nie dopuszcza się realizacji obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
 - na terenach rolno – przemysłowych niewskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej; winna ona ograniczać się do obiektów realizowanych na potrzeby osób prowadzących działalność gospodarczą.
- Do czasu realizacji uzbrojenia komunalnego dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

Pozostałe tereny przeznaczone pod zainwestowanie

- Tereny rekreacyjne: pod tym pojęciem znajdują się tereny sportu, biwaków, campingów, stanic itp.
- Ogródki działkowe: ewentualne wydzielenie zespołów dopuszczone jest w ramach terenów rolnych z wykluczeniem terenów:
 - o szczególnych walorach przyrodniczych,
 - objętych szczególną ochroną wód podziemnych,
 - położonych w pobliżu dróg o znacznym natężeniu ruchu i linii elektroenergetycznych wysokich napięć,
 - na obszarach z poziomem wody gruntowej powyżej 1,5 m ppt.
 Niewskazana jest też lokalizacja ogródków na glebach wyższych klas bonitacyjnych.
- Cmentarze: ze względu na skalę opracowania nie uwzględniono na rysunku wszystkich obiektów, jednak utrzymuje się je w zależności od potrzeb jako czynne lub zamknięte z docelowym przeznaczeniem na zielen o charakterze parkowo – leśnym.

Infrastruktura techniczna

Na rysunku „Studium...” pokazane zostały istniejące znaczniejsze i obszarowo większe urządzenia związane z infrastrukturą techniczną. Projektowane urządzenia, ze względu na skalę opracowania lub brak możliwości dokonania rozstrzygnięć na obecnym etapie, zasygnalizowano w formie symbolu (np. oczyszczalnie ścieków) lub pominięto (np. stacje transformatorowe). Jednak wszelkie propozycje wynikające z opracowań szczegółowych, programów i dokumentacji technicznych należy uznać za zgodne z nin. „Studium...”.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

- Na obszarach przeznaczonych w „Studium...” pod uprawy rolne nie dopuszcza się żadnej zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń niezbędnych dla uzbrojenia terenu (przepompownie, stacje transformatorowe itp.).
- Brak – wyprzedzającego w stosunku do niniejszego „Studium...” – specjalistycznego opracowania w zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej uniemożliwia w pełni prawidłowe ustalenie granicy tejże przestrzeni. W „Studium...” zasugerowano tylko, które tereny – jako najcenniejsze dla gospodarki rolnej – należy wyznaczyć jako rolniczą przestrzeń produkcyjną, a opracowanie wykonane przez specjalistów – rolników pozwoli na ewentualne skorygowanie propozycji „Studium...”.

Etapowanie realizacji

Etapowanie wchodzenia z inwestycjami na poszczególne tereny:

- w pierwszej kolejności winny być zabudowane tereny, które można podłączyć do istniejącej infrastruktury technicznej,
- w następnym etapie uruchomione winny być tereny, które można uzbroić poprzez rozbudowę istniejącej już infrastruktury technicznej,
- w ostatnim etapie uruchomione mogą być tereny, dla których trzeba uprzednio wybudować nowe systemy uzbrojenia.

Niewskazane jest wchodzenie na nowe tereny z zabudową rozproszoną lub tworzenie „wysp” zabudowy rozdzielonych użytkami rolnymi. Dotyczy to zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i działalności gospodarczej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielichowo wraz z jego zmianą jest jedynym obligatoryjnym dokumentem planistycznym, który Burmistrz Wielichowa jest zobowiązany stosować dla całego administracyjnego obszaru miasta i gminy. Zmiana Studium została dokonana na podstawie uchwały Nr VI/32/07 Rady Miejskiej Wielichowa z dnia 28 lutego 2007r. oraz w oparciu o uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ustęp 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199 poz. 1227) w związku z uchwałą Rady Miejskiej Wielichowa nr VI/32/07 z dnia 28 lutego 2007 r.

Ustalenia nie objęte niniejszą zmianą Studium uznaje się za aktualne.

Zmiana Studium obejmuje zmiany przeznaczenia niżej wymienionych obszarów (ponumerowanych jednolicie w tekście i na załącznikach graficznych od 1 do 15 - poprzez przypisanie im nowych funkcji:

- 1. Teren upraw polowych położony w obrębie miejscowości Gradowice
– na tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy
- MN*
- 2. Teren upraw polowych położony w obrębie miejscowości Wielichowo
– na tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy
z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – MN/U*
- 3. Tereny upraw polowych, oraz tereny zabudowy zagrodowej i ogrodniczej
położone w obrębie miejscowości Wielichowo
– na tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy
z dopuszczeniem usług nieuciążliwych - MN/U*
- 4. Tereny łąk i upraw polowych położone w obrębie miejscowości Trzcinica
– na tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy
- MN*
- 5. Tereny upraw polowych położone w obrębie miejscowości Trzcinica
– na tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy
- MN*
- 6. Tereny rolno-osadnicze położone w obrębie miejscowości Trzcinica
– na tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy
- MN*
- 7. Tereny upraw polowych położone w obrębie miejscowości Ziemin
– na obszary i tereny górnicze - PG*
- 8. Tereny upraw polowych i lasów w obrębie miejscowości Ziemin
– na obszary i tereny górnicze - PG*

9. *Tereny lasów położone w obrębie miejscowości Ziemin*
- *na obszary i tereny górnicze - PG*
10. *Tereny upraw polowych położone w obrębie miejscowości Ziemin*
- *na obszary i tereny górnicze - PG*
11. *Tereny upraw polowych i lasów położone w obrębie miejscowości Ziemin*
- *na obszary i tereny górnicze - PG*
12. *Tereny łąk, lasów i upraw polowych położone w obrębie miejscowości Ziemin*
- *na tereny zabudowy letniskowej ML*
13. *Tereny łąk i pastwisk położone w obrębie miejscowości Ziemin*
- *na tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy*
- *MN*
14. *Tereny zabudowy rezydencjalnej położone w obrębie miejscowości Wielichowo Wieś*
- *na tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem usług nieuciążliwych MN/U*
15. *Tereny gruntów rolnych w obrębie miejscowości Wielichowo*
- *na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - P*

Zmiana Studium uwzględnia uwarunkowania wynikające w szczególności:

1. **Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.**
- *użytki rolne i leśne*
- *tereny zainwestowane obiektami budowlanymi i urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej*
2. **Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.**
Realizacja ustaleń Studium winna być prowadzona zgodnie z ustawowym wymogiem zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, uwzględnianym przy sporządzaniu planów miejscowych.
Przyjęto następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - *dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,*
 - *dla działek przeznaczonych pod zabudowę letniskowo-rekreacyjną w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – powierzchnia zabudowy nie większa niż 25 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 65 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,*

- dla działek przeznaczonych pod zabudowę w układzie szeregowym lub atrialnym – powierzchnia zabudowy nie większa niż 45 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,
- dla działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej lub produkcyjnej – powierzchnia zabudowy nie większa niż 60 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,

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

Zmiana Studium zakłada zachowanie intensywnie prowadzonej produkcji rolnej przez podmioty prywatne i uspołecznione na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Ustalenia zmiany Studium przy zastosowaniu przepisów dotyczących ochrony środowiska nie naruszają stanu środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Wprowadza się utwardzenie podłoża w obrębie planowanych inwestycji, spowoduje to przyspieszony spływ powierzchniowy wód opadowych kosztem zasilania infiltracyjnego wód gruntowych. Wiązać się to będzie ze stosowaniem nieprzepuszczalnych nawierzchni utrudniających wsiąkanie wód w głąb podłoża. Niemniej zanieczyszczenie środowiska wodnego spowodować mogą również wycieki paliwa, oleju, smaru itp. z pracujących maszyn i środków transportowych. Wszystkie tereny objęte zmianami studium leżą poza terenami i strefami ochronnymi ujęć wód podziemnych

Z eksploatacją kruszywa wiąże się cały szereg przekształceń (zmiana cech konfiguracyjnych, okresowe lub trwałe wyłączenie z użytkowania terenów leśnych, zagrożenie dla czystości wód powierzchniowych i podziemnych, zanieczyszczenie powietrza, wzmożony hałas).

Ze względu na dużą odległość od zabudowy mieszkaniowej, zwiększone zanieczyszczenie powietrza i wzmożony hałas nie stanowią ograniczenia dla projektowanego zagospodarowania.

Zakłada się zastosowanie technicznych i organizacyjnych środków przeciwdziałania, zapewnienie poziomu hałasu dopuszczalnego jak dla terenów mieszkaniowych w granicach własności. Nie powinien więc zgodnie z przepisami przekraczać 50dB w ciągu dnia i 40dB nocą. Jednocześnie oddziaływanie terenów sąsiednich nie powinno naruszać norm dopuszczalnego poziomu hałasu.

Przedsięwzięcia polegające na wydobywaniu kopalin oznaczone w projekcie zmiany Studium symbolem PG mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Trwałą ingerencją dot. przekształceń ziemi zostaną objęte w ramach istniejącej koncesji na eksploatację, obszary i tereny górnicze wokół wsi Ziemin.

Ze względu na dużą odległość od zabudowy mieszkaniowej od terenów eksploatacji kruszywa - zwiększone zanieczyszczenie powietrza i wzmożony hałas nie stanowią ograniczenia dla projektowanego zagospodarowania.

Emisja zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza na terenie gminy w tym na omawianych obszarach, nie wpływa determinująco na jakość powietrza. Na terenach objętych zmianami studium brak jest przemysłu mogącego wpływać na jakość powietrza.

W związku z tym wpływ na aktualny stan powietrza w gminie mogą mieć zanieczyszczenia powstające podczas spalania paliw w źródłach emisji niskiej (paleniska domowe, małe kotłownie, obiekty rolnicze), jak również kotłownie lokalne, ponadto ciągle wzrastająca emisja komunikacyjna.

W związku z powstaniem nowego zainwestowania pojawi się szereg źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza (głównie z systemów grzewczych innych niż określone ustaleniami, środków transportu itp.). Nie powinno to jednak spowodować przekroczenia norm stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, jak pokazują badania monitoringowe prowadzone na podobnych terenach. Nastąpi pewien wzrost natężenia ruchu samochodowego, w obrębie dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych. Zabudowa zostanie odsunięta (wyznaczona nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy) od dróg, poza zasięg negatywnego oddziaływania planowanego układu komunikacyjnego.

Wprowadza się pełnego wykorzystanie i ochronę istniejącej zieleni oraz zastosowanie nowych nasadzeń zarówno zielenią niską jak i wysoką o charakterze izolacyjnym i ozdobnym.

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

Zmiana Studium uwzględnia aktualną ewidencję zabytków z dnia 08.05.2007 r. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek uzgadniania z Wydziałem Archeologicznym WUOZ w Poznaniu inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu,

a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się w obrębie szerokopłaszczyznowego zadania inwestycyjnego obowiązek przeprowadzenia:

- rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondazowych
- ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycje na wytypowanych stanowiskach archeologicznych,
- badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych,
- stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowywania terenu.

Wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione pozwoleniem WUOZ w Poznaniu, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Na terenie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków wymienionych w rozdziale 3.4. tekstu ujednoliczonego - „Środowisko kulturowe”

- zakazuje się prowadzenia wszelkich robót budowlanych oraz przemysłowych, a prace porządkowe prowadzone w ich obrębie wymagają uzgodnienia z WWKZ w Poznaniu.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.

Wyznacza się nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową z usługami gdzie dopuszcza się lokalizację szeroko pojętej działalności usługowej nieuciążliwej i rzemieślniczej.

Pod pojęciem usług nieuciążliwych rozumie się działalność, która nie ma wpływu na działki sąsiednie, a cała jej uciążliwość mieści się w granicach nieruchomości do której Inwestor ma tytuł prawny.

- 6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.**
Wprowadzenie udoskonalenia układów drogowych w obrębie planowanych terenów rozwoju budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo-usługowego poprawi bezpieczeństwo komunikacyjne przyszłych mieszkańców.
- 7. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta i gminy.**
Zmiany Studium dokonano uwzględniając wnioski złożone w trybie sporządzania zmiany Studium wynikające z aktualnych trendów gospodarczych, w szczególności z braku terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.
- 8. Stan prawny gruntów.**
Nie wprowadza się zmian.
- 9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.**
Nie wprowadza się zmian.
- 10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.**
Nie wprowadza się zmian.
- 11. Występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.**
Zapisy Studium uzupełniono o poszerzenie obszaru występowania terenów eksploatacji surowców pospolitych (kruszywa budowlane).
- 12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.**
Zapisy Studium uzupełniono o poszerzenie obszaru występowania terenów eksploatacji surowców pospolitych (kruszywa budowlane).
- 13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.**
Nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej muszą być realizowane w oparciu o aktualne przepisy o ochronie środowiska. W wyniku realizacji ustaleń zmiany studium powstaną pewne ilości, ścieków, również hałas oraz pewne ilości odpadów – nie przekraczające jednak wartości dopuszczalnych. W projekcie zmiany studium przewidziano docelowo pełny standard wyposażenia planowanych terenów zainwestowanych w zakresie infrastruktury technicznej. Przewidywany zmianą studium sposób zagospodarowania terenu nie będzie skutkował powstawaniem odpadów, które wymagałyby specjalistycznego unieszkodliwiania. Ziemia z wykopów zagospodarowana zostanie w obrębie działki lub potraktowana jako odpad i zagospodarowana zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami,

W trakcie eksploatacji kruszywa, która w zakresie przemieszczania mas ziemnych jest bezodpadowa, powstają jednak pewne odpady niebezpieczne, m.in. ropopochodne (oleje hydrauliczne, smary, płyny hamulcowe, zużyte akumulatory i opony itp.), które muszą być gromadzone poza terenem kopalni i przekazywane do dalszego wykorzystania.

Wprowadza się system segregacji odpadów, selektywnej zbiórki, gromadzenia w specjalistycznych pojemnikach w wyznaczonym miejscu w obrębie własnej działki oraz systematycznego wywozu przez wyspecjalizowane służby.

Wprowadza się wyposażenia nieruchomości w szczelne ekologiczne urządzenia do czasowego gromadzenia odpadów i ścieków, Generalnie stosunki wodne nie ulegną radykalnej zmianie. Szczególnej troski wymaga rozwiązanie problemu odprowadzania ścieków. Do czasu przyłączenia obiektów do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się instalowanie indywidualnych ekologicznych zbiorników bezodpływowych i oczyszczalni.

Zagrożenia dla czystości wód mogą również stwarzać wody opadowe i roztopowe z utwardzonych powierzchni ciągów komunikacyjnych w przypadku nie przestrzegania zasad dotyczących odprowadzania tych wód.

Na terenie gminy działa jedna oczyszczalnia komunalna - oczyszczalnia ścieków w Wielichowie, należąca do Urzędu Miasta i Gminy w Wielichowie, eksploatowana przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wielichowie. Jest to oczyszczalnia mechaniczno biologiczna ze stawem napowietrznym i stabilizacyjnym. W latach 2003-2006 przeprowadzono modernizację i rozbudowę oczyszczalni do przepustowości 7072 RLM.

14. Zadań służących realizacji ponad lokalnych celów publicznych.

Nie wprowadza się zmian.

Zmiana Studium określa w szczególności:

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

Uwzględniając zgłoszone w trybie sporządzania zmiany Studium wnioski, wyznaczono nowe tereny:

- pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zmiany nr 1,4,5,6,13)*
- pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem działalności nieuciążliwej (zmiany nr 2; 3;14)*
- pod zabudowę letniskową i rekreacyjną (zmiany nr 12)*
- pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składowymi i magazynowymi (zmiana nr 15)*

2. **Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.**
Nowe tereny pod zabudowę lotniskową i rekreacyjną wyznaczono w rejonie miejscowości Ziemin w otoczeniu lasów i zbiorników wodnych powyrobiskowych.
Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową wyznaczono zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami w rejonie wsi Gradowice, Trzcinica, Ziemin oraz w obrębie miasta Wielichowo.
3. **Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.**
Południowa część obszaru gminy znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Wielki Łęg Obrzański” zaliczonego do systemu Natura 2000. Wszelkie działania inwestycyjne w tym obszarze winny być uzgodnione ze Służbami Ochrony Środowiska.
4. **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
Dokonano aktualizacji wykazu obiektów zabytkowych.
Dla ochrony archeologicznej dziedzictwa kulturowego ustala się w uzgodnieniu z WWKZ archeologiczne strefy ochrony .
5. **Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**
Rozwój terenów mieszkaniowych wiąże się z koniecznością rozbudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej i poprawą systemu komunikacji drogowej. Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostaną w zależności od potrzeb tereny pod lokalizację niezbędnych stacji transformatorowych.
6. **Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**
Nie wprowadza się zmian.
7. **Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.**
Zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w artykule 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8. **Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia wielko-powierzchniowych obiektów handlowych oraz obszary przestrzeni publicznej.**
Nie wprowadza się zmian.

- 9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**
Wyznaczono tereny na rysunku Studium.
- 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**
Zmiany w strukturze przestrzennej gminy zapewniające jej rozwój powodują konieczność wyznaczania nowych terenów pod działalność inwestycyjną przeznaczając użytki rolne na cele nierolnicze. Nowe tereny stanowią kontynuację istniejącej zabudowy, a także lokalizowane są wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.
Zaleca się wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych o charakterze wiatrochronnym zapewniających ograniczenie degradacji gleby.
Należy stwarzać warunki dla dalszego wzrostu towarowości w produkcji rolnej poprzez zwiększanie powierzchni gospodarstw.
- 11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.**
Nie wprowadza się zmian.
- 12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**
Nie wprowadza się zmian.
- 13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.**
Nie występują.
- 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**
Nie wprowadza się zmian.
- 15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**
Nie wprowadza się zmian.
- 16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**
Nie wprowadza się zmian.

**SYNTEZA
ORAZ
UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

1. *Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy.*
 - 1.1. *Intensyfikacja procesów urbanistycznych, w ramach miasta Wielichowo. Na obszarach wiejskich – w obrębie istniejących liniowych struktur zabudowy lub w miejscach szczególnie atrakcyjnych osadniczo lub częściowo uzbrojonych.*
 - 1.2. *Pozostawienie charakteru rolniczo - usługowego w poszczególnych jednostkach wiejskich i wprowadzenie uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności na obrzeżach wsi oraz zabudowy o charakterze letniskowo-rekreacyjnym w terenach atrakcyjnych krajobrazowo.*
 - 1.3. *Wyznaczenie terenów dla których należy opracować plany miejscowe w celu prowadzenia prawidłowej i logicznej gospodarki przestrzennej.*

2. *Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów.*

Przyjęto następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

 - *dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,*
 - *dla działek przeznaczonych pod zabudowę letniskowo-rekreacyjną w układzie wolnostojącym i bliźniaczym – powierzchnia zabudowy nie większa niż 25 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 65 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,*
 - *dla działek przeznaczonych pod zabudowę w układzie szeregowym lub atrialnym – powierzchnia zabudowy nie większa niż 45 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,*
 - *dla działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej lub produkcyjnej – powierzchnia zabudowy nie większa niż 60 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej,*

3. *Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.*

Południowa część obszaru gminy znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Wielki Łęg Obrzański” zaliczonego do systemu Natura 2000. Wszelkie działania inwestycyjne w tym obszarze winny być uzgodnione ze Służbami Ochrony Środowiska.

Działalność planistyczna winna uwzględniać uwarunkowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska oraz ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska o raz o ocenach oddziaływania na środowisko.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Dokonano aktualizacji wykazu obiektów zabytkowych.

Zmiana Studium uwzględnia aktualną ewidencję zabytków z dnia 08.05.2007 r.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek uzgadniania z Wydziałem Archeologicznym WUOZ w Poznaniu inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu,

a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się w obrębie szerokokąszczyznowego zadania inwestycyjnego obowiązek przeprowadzenia:

- rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondażowych

- ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycje na wytypowanych stanowiskach archeologicznych,

- badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych,

- stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowywania terenu.

Wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione pozwoleniem WUOZ w Poznaniu, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Na terenie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków wymienionych w rozdziale 3.4. tekstu ujednoczonego - „Środowisko kulturowe” - zakazuje się prowadzenia wszelkich robót budowlanych oraz przemysłowych, a prace porządkowe prowadzone w ich obrębie wymagają uzgodnienia z WWKZ w Poznaniu.

5. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Rozwój terenów mieszkaniowych wiąże się z koniecznością rozbudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej i poprawą systemu komunikacji drogowej. Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostaną w zależności od potrzeb tereny pod lokalizację niezbędnych stacji transformatorowych.

6. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Zmiany w strukturze przestrzennej gminy zapewniające jej rozwój powodują konieczność wyznaczenia nowych terenów pod działalność inwestycyjną przeznaczając użytki rolne na cele nierolnicze. Nowe tereny stanowią kontynuację istniejącej zabudowy, a także lokalizowane są wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

Zaleca się wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych o charakterze wiatrochronnym zapewniających ograniczenie degradacji gleby.

Należy stwarzać warunki dla dalszego wzrostu towarowości w produkcji rolnej poprzez zwiększanie powierzchni gospodarstw.

7. Pozostałe ustalenia ogólne

Na obszarze miasta i gminy nie występują tereny dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Nie zakłada się wyznaczenia obszarów lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Na terenie gminy nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. Na terenie gminy nie występują obszary problemowe.

u z a s a d n i e n i e

zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań w projekcie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielichowo

W celu prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej Gminy, Rada Miejska Wielichowa podjęła uchwałę Nr VI/32/07 z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielichowo.

Rozwój miasta i gminy, zainteresowanie podmiotów gospodarczych inwestowaniem w mieście i w gminie, a co za tym idzie stwarzaniem nowych miejsc pracy, zainteresowanie pozyskiwaniem nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, budownictwo letniskowo-rekreacyjne, działalność usługową i tym podobne – stwarza konieczność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdzono wiele przypadków niezgodności zamiarów planistycznych z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium, co uniemożliwia sporządzanie nowych planów miejscowych. Zgodnie z ustawą – funkcja terenów przewidziana w planie miejscowym musi być zgodna z ustaleniami Studium.

Projekt zmiany Studium został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717 ze zmianami).

Zmiana Studium obejmuje 15 zmian przeznaczenia niżej wymienionych obszarów o odpowiadających wnioskowi i zapotrzebowaniom inwestycyjnym oraz polityce przestrzennej prowadzonej w mieście i gminie (ponumerowanych jednolicie w tekście i na załącznikach graficznych od nr 1) do nr 15) - poprzez przypisanie im nowej funkcji: