

**UCHWAŁA NR XXVI/212/2021
RADY GMINY PIASKI**

z dnia 20 lipca 2021 r.

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski.

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 12 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 714 ze zm.) Rada Gminy Piaski uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski.

2. zmiana studium obejmuje wprowadzenie do ustaleń dokumentu planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV Borek Wielkopolski – Gostyń.

3. Integralne części zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski stanowią:

1) załącznik nr 1 – tekst zmiany studium obejmujący:

- a) Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – tekst jednolity,
- b) Kierunki rozwoju i zasady polityki przestrzennej gminy – tekst jednolity,
- c) Zasady polityki przestrzennej – ustalenia szczegółowe dla jednostek osadniczych – tekst jednolity,
- d) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski – Synteza.

2) załącznik nr 2 – rysunek zmiany studium – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski”,

3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Piaski o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski,

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piaski.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Bernard Dorsz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/212/2021

Rady Gminy Piaski

z dnia 20 lipca 2021 r.

Tekst zmiany studium

**ZMIANA STUDIUM
UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

**GMINA
PIASKI**

**UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY**

TEKST JEDNOLITY

PIASKI, 2021

SPIS TREŚCI

1. Wstęp	4
2. Uwarunkowania zewnętrzne	4
2.1. Uwarunkowania wynikające z koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju	4
2.2. Uwarunkowania wynikające z położenia gminy Piaski	7
2.2.1. Powiązania przyrodnicze gminy	7
2.2.2. Powiązania z gminami ościennymi	8
2.3. Uwarunkowania wynikające z systemu powiązań komunikacyjnych ..	10
2.4. Uwarunkowania wynikające z obowiązujących przepisów	12
3. Uwarunkowania wewnętrzne	18
3.1. Uwarunkowania przyrodnicze	18
3.1.1. Struktura przyrodniczo – funkcjonalna gminy	18
3.1.2. Walory i słabości środowiska	19
3.1.3. Problemy do rozwiązania	20
3.1.4. Podsumowanie	21
3.2. Uwarunkowania wynikające z rozwoju urbanistycznego gminy	21
3.2.1. Sieć osadnicza	21
3.2.2. Stan i obecny charakter zabudowy	22
3.2.3. Dotychczasowa polityka przestrzenna na terenie gminy i jej podstawy prawne	23
3.2.4. Podsumowanie	24
3.3. Uwarunkowania komunikacyjne	24
3.3.1. Powiązania komunikacyjne wewnętrzne	24
3.3.2. Podsumowanie	25
3.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu uzbrojenia terenu	26
3.4.1. Zaopatrzenie w wodę	26
3.4.2. Gospodarka ściekowa	27
3.4.3. Gospodarka odpadami	28
3.4.4. Gazownictwo	28
3.4.5. Energetyka	29
3.4.6. Telekomunikacja	29
3.5. Uwarunkowania demograficzne i rynku pracy	29
3.6. Uwarunkowania społeczne	30
3.7. Uwarunkowania ekonomiczne	31

3.7.1. Aktywność gospodarcza.....	31
3.7.2. Rolnictwo	31
3.8. Podsumowanie – czynniki sprzyjające i zagrażające rozwojowi gminy.....	32
4. Uwarunkowania rozwoju poszczególnych jednostek osadniczych	34
4.1. Waloryzacja jednostek osadniczych pod kątem możliwości rozwoju przestrzennego.....	34
4.2. Czynniki sprzyjające i zagrażające rozwojowi poszczególnych jednostek osadniczych	36
4.2.1. Sołectwo Piaski	36
4.2.2. Sołectwo Bodzewko	39
4.2.3. Sołectwo Bodzewo	40
4.2.4. Sołectwo Dręczewo I.....	42
4.2.5. Sołectwo Dręczewo II	43
4.2.6. Sołectwo Godurowo	45
4.2.7. Sołectwo Grabonóg	47
4.2.8. Sołectwo Lipie	50
4.2.9. Sołectwo Michałowo	52
4.2.10. Sołectwo Podrzecze.....	54
4.2.11. Sołectwo Rębowo.....	56
4.2.12. Sołectwo Smogorzewo	57
4.2.13. Sołectwo Strzelce Małe	60
4.2.14. Sołectwo Strzelce Wielkie	61
4.2.15. Sołectwo Szelejewo I i Szelejewo II	63

1. WSTĘP

Szybko następujące zmiany w otaczającej nas rzeczywistości wynikają coraz wyraźniej z globalizacji gospodarki wyrażonej przecie wszystkim swobodą i skalą przemieszczania się kapitału. W wyniku tych procesów wzrasta konkurencyjność w skali globalnej, i to nie tylko będą konkurować wytwórcy produktów i usług, ale coraz częściej konkurować między sobą będą struktury przestrzenne, a więc w naszym przypadku województwa, miasta i gminy.

Gospodarka jest dziedziną wiodącą w rozwoju gminy, generującą jej dochody własne warunkujące zapewnienie odpowiedniego poziomu usług społecznych, a przede wszystkim warunkującą poziom dobrobytu społeczności. Szczególnie istotną funkcją lokalnej gospodarki jest zapewnienie niezbędnej liczby miejsc pracy i to nie tylko ze względów ekonomicznych, lecz również społecznych.

Prawidłowa polityka przestrzenna jest elementem wspomagającym działania gospodarcze. Zachowanie równowagi pomiędzy procesami urbanizacyjnymi a środowiskiem przyrodniczym warunkuje harmonijny rozwój gminy.

Określenie sposobów szybkiego i ekonomicznie efektywnego rozwoju ułatwić może identyfikacja uwarunkowań ograniczających i stymulujących możliwości gminy w tym zakresie.

Uwarunkowania osiągnięcia pożądanego celu rozwoju rozpatruje się w podziale na:

1. Czynniki stymulujące osiągnięcie celu, w tym:
 - a. szansę, rozumianą jako uwarunkowania zewnętrzne, wynikające z warunków otoczenia niezależnych od gminy,
 - b. mocne strony gminy, rozumiane jako uwarunkowania wewnętrzne, w mniejszym lub większym stopniu zależne od gminy,
2. Czynniki hamujące osiągnięcie celu w tym:
 - a. zagrożenia zewnętrzne,
 - b. słabe strony stanowiące uwarunkowania wewnętrzne.

W działaniach organów gminy należy wykorzystywać zewnętrzną szansę i własne mocne strony gminy starając się zniwelować wewnętrzne słabości i zewnętrzne zagrożenia.

2. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

2.1. Uwarunkowania wynikające z koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju

Cele nadrzędne gospodarowania przestrzenią stanowią rozwinięcie długookresowych celów rozwoju społeczno – gospodarczego. Nawiązują do cech i walorów przestrzeni, zapewniają możliwość formułowania podstawowych

kryteriów waloryzacji przestrzeni i budowy struktur przestrzennych, zgodnych z celami rozwoju społeczno – gospodarczego, ochrony środowiska i obronności.

Systemowe ujęcie celów umożliwi kształtowanie ładu społecznego, ekologicznego i ekonomicznego współzależnie z ładem przestrzennym według następujących kryteriów:

- efektywnego gospodarowania zasobami przyrodniczymi, społecznymi i ekonomicznymi,
- poprawy jakości życia współczesnych i przyszłych pokoleń poprzez kształtowanie środowiska człowieka o wysokich walorach ekologicznych, użytkowych i estetycznych,
- bezwzględnej ochrony najwyższych wartości przestrzeni przyrodniczej i kulturowej,
- równoważonego i stabilnego rozwoju, który sprzyja osiągnięciu równowagi w stosunku do przyjętych celów rozwoju społeczno – gospodarczego i mechanizmów funkcjonowania przyrody,
- najwyższej sprawności i bezpieczeństwa funkcjonowania oraz efektywności kształtowanych struktur.

Zasady i kryteria kształtowania zagospodarowania przestrzennego kraju w aspekcie dwóch pierwszych celów strategicznych są następujące:

Kształtowanie mechanizmów generujących efektywny rozwój społeczno – gospodarczy:

- tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających racjonalne wykorzystanie zasobów przyrodniczych nieprzemiszczalnych przestrzennie, najmniej kapitałochłonne wykorzystanie istniejącego majątku i zasobów pracy,
- kształtowanie elastycznych struktur przestrzennych podatnych na dalszy rozwój, bez barier i ograniczeń,
- kształtowanie warunków przestrzennych tworzących wartości mnożnikowe,
- kształtowanie układów przestrzennych, których struktura zwiększa sprawność i niezawodność funkcjonowania,
- dostosowanie struktur przestrzennych do rodzaju eksploatowanych zasobów i przeciwdziałanie dewaloryzacji lub zniszczeniu innych zasobów,
- tworzenie warunków przestrzenno – funkcjonalnych minimalizujących koszty gospodarowania w tym przede wszystkim transportu (pośrednio także koszty energii), oszczędne użytkowanie przestrzeni;

Poprawa standardu cywilizacyjnego społeczeństwa (poprawa jakości życia):

- proporcjonalne rozmieszczenie ludności w stosunku do podaży miejsc pracy i pojemności osiedleńczej układów osadniczych,

- racjonalne relacje funkcjonalno – przestrzenne między ośrodkami zamieszkiwania i usług,
- akceptowalny społecznie technicznie – przestrzenny standard środowiska człowieka niezależnie od zróżnicowanych przestrzennie warunków,
- policentryczna struktura ośrodków zurbanizowanych zdolnych do tworzenia wielodyscyplinowych środowisk kultury, nauki, szkolnictwa wyższego, przedsiębiorczości i innowacji, kreujących nowe wartości społeczne i oddziaływanie innowacyjne na otoczenie,
- tworzenie warunków przestrzenno funkcjonalnych i technicznych umożliwiających społeczeństwu mobilność przestrzenną i wielość wyboru wartości i urzeczywistnienie szans.

Szanse rozwoju Wielkopolski tworzą:

- położenie na głównym europejskim szlaku tranzytowym wschód – zachód i bliskim sąsiedztwie Berlina jako metropolii europejskiej o znaczeniu międzynarodowym,
- zrównoważona pod względem sektorowym, branżowym i wielkościowym oraz ekologicznym struktura gospodarcza, w której bardzo istotną rolę odgrywa wysokotowarowe i wysokowydajne rolnictwo, a w której coraz większą rolę zaczynają odgrywać usługi wyższego rzędu a szczególnie dotyczące infrastruktury biznesu,
- bardzo dobrze rozwinięta, różnego poziomu sieć ośrodków równoważenia rozwoju z dobrze rozwiniętymi funkcjami obsługi i własną bazą ekonomiczną – na czele z aglomeracją poznańską
- otwartość społeczeństwa – tradycja pracy pozytywistycznej, innowacyjnej przedsiębiorczości i samorządność dająca zdolność względnie szybkiej adaptacji do zmieniających się warunków ekonomicznych.

Zagrożenia rozwoju Wielkopolski:

- niedostateczne zasoby wodne ograniczające przede wszystkim rozwój rolnictwa,
- ograniczone zasoby kapitałowe umożliwiające restrukturyzację i modernizację przemysłu oraz modernizację infrastruktury technicznej,
- znaczny stopień zdekapitalizowania majątku produkcyjnego,
- nieodpowiednie do nowych wymogów rynku pracy zasoby ludzkie.

Główne cele rozwoju i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów

Wielkopolski przewidują:

- zapewnienie trwałego, dynamicznego i zrównoważonego rozwoju w oparciu o wykorzystanie własnych zasobów oraz walorów położenia

- tranzytowego, a także sąsiedztwa z UE,
- zrównoważony rozwój małej i średniej przedsiębiorczości nastawiony na elastyczną produkcję, rozwój efektywnej i konkurencyjnej przedsiębiorczości na wsi, zwłaszcza wykorzystującej lokalne warunki i surowce,
 - zwiększenie konkurencyjności zasobów ludzkich na rynkach pracy (lokalnym, regionalnym, krajowym, europejskim) przez zwiększenie ich poziomu intelektualnego, kulturalnego, chłonności na innowacje,
 - racjonalnego zagospodarowania potencjału środowiska przyrodniczego, a zwłaszcza racjonalizacji gospodarki wodnej i ściekowej,
 - zapewnienie optymalnej struktury agrarnej stymulującej wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich,

2.2. Uwarunkowania wynikające z położenia gminy Piaski

2.2.1. Powiązania przyrodnicze gminy

Położenie w systemie obszarów chronionych (ESOCh i ECONET)

Jedną z przyczyn degradacji środowiska przyrodniczego jest dzielenie przestrzeni na izolowane obszary. Chcąc przeciwdziałać temu niekorzystnemu zjawisku stworzono koncepcję łączenia najlepiej zachowanych i względnie bogatych ekosystemów naturalnymi ciągami przyrodniczo – krajobrazowymi w Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCh). Podstawą ww. koncepcji, jest m.in. wyznaczony Krzywińsko – Osiecki Obszar Chronionego Krajobrazu. Przebieg jego granicy jest jednak bardzo schematycznym rozdzieleniem terenów o zupełnie odmiennych walorach przyrodniczo – krajobrazowych.

W ostatnich latach pojawiła się koncepcja krajowej sieci ekologicznej, wchodzącej w skład Europejskiej Sieci Ekologicznej (ECONET) i próbująca ujednoczyć kryteria wyróżniania poszczególnych elementów proponowanej sieci. Niestety, Gmina Piaski położona jest poza układem obszarów węzłowych i korytarzy ekologicznych ww. systemu. Posiada jednak naturalny i niezależnie funkcjonujący system powiązań ekologicznych. Jego osią jest pradolina Obry – Kani.

Powiązania zewnętrzne

Gmina Piaski położona jest na obszarze Wysoczyzny Leszczyńskiej, jednego z trzynastu mezoregionów Niziny Południowo-wielkopolskiej, obejmującej rozległe powierzchnie zdenudowanych wysoczyzn morenowych i równin akumulacji wodno – lodowcowej. Północne połacie gminy, znajdujące się w zasięgu młodej rzeźby glacialnej, mają jednak krajobraz zbliżony do położonego na zapleczu strefy

marginalnej ostatniego zlodowacenia sąsiedniego Pojezierza Krzywińskiego – brak w nim jedynie dużych powierzchni wodnych. Powierzchnia gminy jest więc niejednorodna. Duże połacie południowej i wschodniej części terenu stanowi rozległa i monotonna wysoczyzna morenowa, zbudowana z gliny zwałowej. Sąsiadujące z nią na północy i zachodzie, obniżenia dolinne tworzą system naturalnych powiązań przyrodniczo – ekologicznych nielicznych kompleksów leśnych na wysoczyźnie z dolinami Obry i Kani.

Cały obszar gminy położony jest w dorzeczu rzeki Obry, przy czym zachodnia część gminy odwadniana jest przez płynącą szeroką pradoliną rzekę Kanię, a wschodnia, płynącą dnem głębokiego rozcięcia erozyjnego rzekę Dąbrówkę.

Czystość wód powierzchniowych gminy, zależy zatem przede wszystkim od stanu gospodarki wodno – ściekowej w gminie. Wyjątkiem są zwłaszcza ww. rzeki graniczne, niosące zanieczyszczenia z szeregu miast i wsi sąsiednich gmin, m.in. pobliskiego Gostynia.

Szanse:

- położenie na obszarze czwartorzędowych struktur wodonośnych – duże zasoby wody pitnej,
- rozbudowany system obniżeń dolinnych sprzyjających ukształtowaniu systemu lokalnych powiązań przyrodniczo – ekologicznych (pradolina rzeki Kani i dolina rzeki Dąbrówki),
- wyznaczenie w północnej części gminy obszaru chronionego krajobrazu.

Zagrożenia:

- ponadnormatywne zanieczyszczenie wód Kani i Obry,
- stałe zagrożenie jakości wód podziemnych (zbiornika międzymorenowego rzeki Kani),
- zanieczyszczenie powietrza (trudne do uchwycenia emisje transgraniczne, niosące przy sprzyjających warunkach zanieczyszczenia pyłowe i gazowe znad miasta GOSTYNIA – efektem są uszkodzenia lasów na kierunku najczęstszych wiatrów zachodnich i południowo – zachodnich).

2.2.2. Powiązania z gminami ościennymi

Gmina Piaski, a szczególnie jej siedziba – Piaski (byłe miasto) wykazuje ścisłe powiązanie z sąsiednim Gostyniem. Przyczyną tego jest przede wszystkim:

- bliskość obu jednostek (4 km od ich centrów, a zaledwie 2 – od ich skrajów),
- położenie – w dolinie Kani i Starej Kani, ze wszystkich stron otoczone wzgórzami,
- wspólność niektórych systemów infrastruktury (kanalizacja, gaz,

energetyka – GPZ miasta Gostynia leży w administracyjnych granicach gminy Piaski),

- dogodne i bliskie powiązania komunikacyjne.

Już teraz niektóre zakłady i instytucje Gostynia mieszczą się na terenie gminy (Gostyńskie Przedsiębiorstwo Drogowe, Przedsiębiorstwo Wodno – Melioracyjne). Silne są ruchy ludności między obu jednostkami – dojazdy do pracy, usług, szkół itp. Powiązania gminy Piaski z Gostyniem i gminą Gostyń są znacznie większe niż z innymi gminami sąsiednimi (Dolsk, Borek, Pogorzela, Pępowo, Krobia), z którymi te związki są niewielkie lub prawie żadne. Należy tu nadmienić, że również z Gostyniem gmina Piaski ma najdłuższy odcinek granicy, przy czym w dużej części jest to bezpośrednia granica miasta i Piasków.

Położenie gminy w sąsiedztwie i zasięgu oddziaływania terenów zurbanizowanych miasta Gostynia ma swe odzwierciedlenie w stanie czystości wód i powietrza. Zwłaszcza bliskość dużej dzielnicy przemysłowej (m.in. z cukrownią i oczyszczalnią ścieków) i miejskiego wysypiska śmieci, ma wpływ w postaci zwiększonego zanieczyszczenia powietrza oraz wód powierzchniowych i gruntowych. W sposób negatywny miasto wpływa również na jakość wód podziemnych. Zarówno miasto i gmina Gostyń, jak i gmina Piaski położone są w obrębie czwartorzędowego zbiornika międzymorenowego rzeki Kani. Szeroka dolina rzeki Kani oraz rozbudowany system dużych obniżeń dolinnych w północnej części omawianego terenu ułatwiają napływ zanieczyszczonego powietrza z miasta. Naturalne bariery, w postaci dużych kompleksów leśnych w dnie pradoliny, utrudniają rozwiewanie zanieczyszczeń. A konsekwencją takiej sytuacji są obserwowane uszkodzenia i zniszczenia lasów – większość w I strefie, słabych uszkodzeń przemysłowych.

Wraz z rozwojem Gostynia i okolicznych miejscowości, w tym także Piasków rozrasta się sieć infrastruktury technicznej, zwiększa się presja urbanizacji. Jednocześnie wzrasta zapotrzebowanie na tereny intensywnej upraw warzywniczych i sadowniczych, co z kolei wiąże się ze wzmożoną chemizacją rolnictwa. Stale zwiększa się udział zanieczyszczeń komunikacyjnych, wzrasta zagrożenie hałasem itp. Dobrze więc, że udaje się wykorzystać sąsiedztwo Gostynia z korzyścią dla środowiska przyrodniczego, czego przykładem może być np. budowa kolektora sanitarnego odprowadzającego ścieki z Piasków i sąsiedniego Głogówka do miejskiej oczyszczalni. Również gaz do tych miejscowości doprowadzony jest z terenu miasta Gostynia. Ponadto gmina Piaski powiązana jest z innymi sąsiadującymi gminami poprzez układ komunikacyjny oraz systemy infrastruktury technicznej. I tak:

- z ujęcia w Zalesiu w gminie Borek zaopatrywane w wodę są miejscowości:

Michałow, Lipie, Drogoszewo, Lafajetowo, Józefów, Szelejewo I oraz Gospodarstwo Godurowo,

- z kolei z systemu gazowniczego gminy Piaski, ze stacji redukcyjno – pomiarowej I° we wsi Lipie gaz dostarczany jest do wsi Zalesię. Natomiast stacja redukcyjno – pomiarowej I° w Bodzewie – Hubach zasila Ziółkowo i Krajewice w gminie Gostyń, a w planie jest podłączenie dalszych wsi tej gminy – Czochorowa, Czajkowa i Sikorzyna.

Przez teren gminy przebiega również znaczny odcinek gazociągu w/c zasilającego miasto Pogorzelę.

Ponadto wieś Rębowo obsługiwana jest przez centralę telefoniczną w Domachowie, gmina Krobia, a wieś Podrzecze przez centralę gostyńską.

2.3. Uwarunkowania wynikające z systemu powiązań komunikacyjnych

Przez obszar gminy przebiega jedna droga krajowa nr 12. Analizując powiązania nie sposób nie wspomnieć o drodze krajowej nr 434, która wprawdzie nie przebiega przez teren gminy, lecz jej lokalizacja (tuż przy granicy gminy z miastem Gostyń) powoduje, iż jej znaczenie jest bardzo duże. Te dwie drogi tworzą powiązania gminy z systemem komunikacyjnym:

- krajowym: droga krajowa międzyregionalna nr 12 relacji Zielona Góra – Kłobuczyn – Głogów – Leszno – Jarocin – Kalisz stanowi fragment ciągu drogowego od zachodniej granicy państwa przez Zieloną Górę, Leszno, Kalisz – na wschód kraju.
- regionalnym: droga krajowa regionalna nr 434 relacji Miejska Górka – Rawicz – Gostyń – Śrem – Kórnik – Poznań.

Powiązanie zewnętrzne stanowi również linia kolejowa PKP relacji **Jarocin - Kąkolewo** nr 360.

Droga krajowa nr 12 relacji Zielona Góra – Kłobuczyn – Jarocin posiada stosunkowo dobrą nawierzchnię wybudowaną 12 lat temu o nośności 100 kN. Należy więc w niedługim czasie przewidzieć co najmniej zabiegi pielęgnacyjne w celu zachowania dobrego stanu technicznego nawierzchni.

Droga krajowa nr 12 na terenie gminy posiada parametry zgodne z normatywem technicznym. Utrudnieniem dla ruchu są stosunkowo duże spadki i ostre łuki kołowe w rejonie miejscowości Godurowo. Ponadto przebieg tej drogi przez miejscowość Piaski powoduje dużą uciążliwość dla mieszkańców oraz stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu.

Dynamika wzrostu motoryzacji na terenie gminy Piaski (ponad 70 % w stosunku do roku 1995 jest wyższa (w przeliczeniu na 1000 mieszkańców) od średniej krajowej i tylko nieznacznie niższa niż średnia wojewódzka.

2.4. Uwarunkowania wynikające z obowiązujących przepisów

Grunty orne zajmują blisko $\frac{3}{4}$ ogólnej powierzchni gminy. Większość z nich to gleby wysokich klas bonitacyjnych (kl. II – III b), które chronione są przed zmianą użytkowania na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych lub leśnych z 03.02.1995 r. (t. j. Dz. U. nr 121 poz.1266 z 2004 r.). Na podstawie w/w ustawy chronione są również występujące na obszarze ekosystemów łąkowo – leśnych – grunty pochodzenia organicznego.

Północna część gminy Piaski (do drogi Gostyń – Jarocin) położona jest w obrębie Krzywińsko – Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obowiązują tu szczególne zasady gospodarowania, wymienione w rozporządzeniu 82/92, Wojewody Leszczyńskiego w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa leszczyńskiego, z 1 sierpnia 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Leszcz, nr 11, poz. 121).

Do lasów ochronnych, według ustawy o lasach, z 28 września 1991 r. (t. j. Dz. U. Nr 45 poz. 435 z 2005 r. z późn. zm.), i rozporządzeniu MOŚZNiL, z 25 sierpnia 1992 r., w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz. U. nr 67, poz. 337), w aktualnie obowiązującym (do 31 grudnia 1998 r.) planie urządzania gospodarstwa leśnego, zaliczono niektóre drzewostany północnej części gminy. Są to następujące kategorie lasów: lasy położone w zasięgu uszkodzeń przemysłowych (I strefa) oraz lasy masowego wypoczynku. Pierwsza strefa zagrożenia przemysłowego obejmuje łącznie 359.31 ha lasów w Leśnictwie Smogorzewo, położonych w oddziałach: 36 – 53, 133 – 137 i 138 – 143. Jednocześnie te ostatnie (oddz. 138 – 143), o powierzchni 63.38 ha, zaliczone są do lasów masowego wypoczynku.

Ochrona przyrody w gminie, to przede wszystkim ochrona zachowanych fragmentów terenu i zbiorowisk roślinnych zbliżonych do naturalnych. Chronione, według ustawy o ochronie przyrody, z 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami) są:

- rezerwat leśny „Bodzewko”, o pow. około 1,18 ha, z unikatowym na obszarze Wielkopolski, 70 – 80 letnim drzewostanem lipowym na stanowisku naturalnym,
- liczne pomniki przyrody ożywionej (głównie okazałe drzewa uznane za pomnikowe w latach 1954 – 1996):
 - dąb, o obwodzie 470 cm i wysokości około 19 m, w parku we wsi Godurowo (oznaczony nr 35),
 - lipa, o obwodzie 315 cm i wysokości 18 m, w ww. parku (36),
 - dwa dęby, o obwodach 300 i 360 cm oraz wysokości 20 m, na obszarze

- kompleksu leśnego w rejonie Smogorzewa (37),
- trzy dęby, o obwodach 460, 400 i 380 cm i wysokości od 22 do 25 m, w Zaborni (39),
- lipa o obwodzie 365 cm i wysokości 19 m, na terenie parku w Godurowie (96),
- dąb, o obwodzie 340 cm i wysokości 16 m, w tym samym parku (99),
- dziesięć dębów o obwodach od 350 do 505 cm i wysokości 20 – 22 m, również w ww. parku (165 – 174),
- dwie lipy o obwodzie 295 i 305 cm oraz wysokości 21 i 22 m, w parku we wsi Godurowo (175 i 176),
- dąb o dwóch konarach (obwód 320 i 335 cm) i wysokości 20 m, w ww. parku (192),
- pomniki przyrody nieożywionej:
 - głaz narzutowy o obwodzie ok. 1250 cm, długości 450 cm, szerokości 310 i wysokości 80 cm w Leśnictwie Bodzewko (48),
 - głaz narzutowy o obwodzie 910 cm, długości 290 cm, szerokości 240 i wysokości 30 cm, na gruncie prywatnym w Rębowie.

Zasoby wód podziemnych w rejonie Piasków należą do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 – zbiornika międzymorenowego rzeki Kania. Ze względu na możliwość zanieczyszczenia zbiorniki wód czwartorzędowych, w których poszczególne poziomy wodonośne bardzo często posiadają kontakt hydrauliczny wymagają szczególnej ochrony. Obszarem najwyższej ochrony (ONO) jest prawie cały obszar gminy.

Zgodnie z Rozporządzeniem MOŚZNiL, z 5 listopada 1991 r., w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz. U. nr 116, poz.504) dla ujęć wody w Strzelcach Wielkich, Podrzeczu i Smogorzewie wyznaczono strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej, pośredniej wewnętrznej i pośredniej zewnętrznej. Zasady zagospodarowania terenu w w/w strefach określają decyzje: nr ROS – IV – 7523/32/98 z 16.11.1998 r., nr ROS – IV – 7523/37/98 z 25.02.1998 r. i nr ROS – IV – 7523/38/98 r. wydane przez Wydział Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Lesznie. Natomiast dla pozostałych funkcjonujących na terenie gminy ujęć w Bodzewie, Bodzewku, Stefanowie i Drzęczewie I nie wyznaczono stref ochronnych. Należy, więc liczyć się z możliwością wystąpienia w przyszłości ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Wszystkie cieki na terenie gminy a w szczególności rzeki Kania i Dąbrówka chronione są z mocy Ustawy Prawo Wodne z 18 lipca 2001 r. (t. j. Dz. U. Nr 239, poz. 2255 z 2005 r. z późniejszymi zmianami).

Wyznaczoną strefę ochronną mają przebiegające przez teren gminy gazociągi:

w/c Dn 500 mm relacji KROBIA – RADLIN strefa ochronna wynosi po 65 m na każdą stronę, w/c Dn 500 mm relacji KROBIA – DOLSK strefa ochronna wynosi po 65 m na każdą stronę, w/c Dn 100 mm do POGORZELI strefa ochrona wynosi po 35 m na każdą stronę. W strefach tych nie można sytuować żadnych obiektów kubaturowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z 24.06.1989 r. (Dz. U. Nr 45 poz. 243, z 1989 r.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 14.1.1995 r. (Dz. U. Nr 139 poz. 686 z 1995 r.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

Strefę ochronną (50 m), powinny mieć istniejące cmentarze. Według rozporządzenia MGK z 25 sierpnia 1959 r., w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. nr 52, poz.315) powinien być to pas izolujący cmentarz od zabudowy mieszkaniowej, składów żywności, ujęć wody itp.

W przypadku eksploatacji surowców koncesję na wydobycie kopaliny, wymaganą w myśl ustawy z 4 lutego 1994 r., Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. nr 27, poz.96 z późn. zm.), wydano p. Józefowi Jędrzejczakowi ze Smogorzewa oraz p. Stefanowi Kubiakowi z Talar. Wyznaczone obszary górnicze mają powierzchnie, odpowiednio: 16 300 m² oraz 6 370 m² i dotyczą wydobycia kruszywa naturalnego na terenie ww. miejscowości.

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 23 lipca 2003 r. (Dz. U. Nr 162, poz.1568 z 2003 r. z późniejszymi zmianami) na terenie gminy wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej oraz objęto ochroną pojedyncze obiekty zabytkowe.

Ochronie konserwatorskiej podlegają:

– we wsi Piaski

strefa A – obejmuje układ przestrzenny dawnego miasta wraz z zespołem sakralnym i zespołem budynków kolejowych,

strefa B – obejmuje przedmieście rozwijające się od początku XX wieku na północ od ulicy Warszawskiej tj. ciągi zabudowy mieszkalnej wzdłuż ulic: Sprzecznej, Nowej, Słowackiego, Poznańskiej, Wąskiej, Strzeleckiej, strefa ochrony ekspozycji E obejmuje:

- ciąg zabudowy wzdłuż głównego traktu komunikacyjnego od strony wschodniej wzdłuż ulicy Warszawskiej w kierunku zachodnim – Gostyńskiej,
- teren poprzedzający panoramę miejscowości w widoku pomiędzy drogą do Marysina, a historycznym układem przestrzennym,
- obszar przyległy do północnej krawędzi głównej drogi (ulicy

Warszawskiej) odległy ok. 2 km na wschód od centrum miejscowości – w którym widać sylwetę Świętej Góry, strefa ochrony krajobrazu K – obejmuje obszar położony na południe i wschód od miejscowości Piaski aż po Strzelce Wielkie tj. obszar położony na wschód od drogi do Grabonogu (od jej skrętu w kierunku zachodnim) – stok, na którym stoi Marysin, dalej dolina rzeczki i przeciwległy stok aż do ulicy Warszawskiej;

Strefa ochrony krajobrazu od strony ulicy Warszawskiej obejmuje obszar, w którym rozciąga się szeroki widok na kościół w Strzelcach Wielkich oraz park i szpital w Marysinie.

we wsi Bodzewko:

strefa A – spichlerz w zespole folwarcznym

strefa B – podwórze folwarczne wraz z kolonią mieszkalną – dwór z reliktem parku – układ przestrzenny.

we wsi Bodzewo:

strefa A – zespół pałacowo – parkowy, w tym: pałac i park

– dwa spichlerze w podwórzu folwarcznym strefa B – układ przestrzenny wsi.

we wsi Dręczewo II:

strefa A – spichlerz w zespole folwarcznym, strefa

B – zespół folwarczny – układ przestrzenny.

we wsi Godurowo:

strefa A – park dworski krajobrazowy

strefa B – zespół folwarczny – układ przestrzenny

strefa K – ochrony krajobrazu wokół parku.

we wsi Grabonóg:

strefa A – zespół dworski tj. dwór, pałac, park i „lamus”,

strefa B – teren podwórza folwarcznego i kolonii mieszkalnej – układ przestrzenny

we wsi Podrzecze:

strefa A – obejmuje pałac, park, kolonię mieszkalną i zabudowę wzdłuż zachodniej krawędzi podwórza folwarcznego;

strefa B – obejmuje teren podwórza folwarcznego w zespole pałacowym –

układ przestrzenny.

we wsi Rębowo:

strefa B – która obejmuje układ przestrzenny wsi.

we wsi Smogorzewo:

strefa A – budynek stajni z wozownią i spichlerz położone na terenie wschodniego podwórza

strefa B – zespół dworsko – parkowy

– fragment wsi po zachodniej stronie drogi – układ przestrzenny strefa K

– strefa ochrony krajobrazu po zachodniej stronie drogi naprzeciw parku dworskiego.

we wsi Strzelce Wielkie:

strefa A – zespół kościelno – cmentarny

strefa B – cmentarz parafialny

– fragment zabudowy wsi – układ przestrzenny

strefa K – strefa ochrony krajobrazu po wschodniej stronie miejscowości.

we wsi Szelejewo:

strefa A – zespół pałacowo – parkowy, w tym: pałac, park, dawny dwór (obecnie oficyna), kaplica, bramy oraz stróżówka i podwórze gospodarcze

– spichlerz

strefa B – budynek młyna folwarcznego

- część zabudowy folwarcznej i dawne ogrody – układ przestrzenny

- część zabudowy wsi – układ przestrzenny

- stacja kolejowa

Ponadto na terenie sołectw Podrzecze, Rębowo i Godurowo wyznaczone zostały strefy ścisłej ochrony archeologicznej.

Zarówno w strefach ochrony konserwatorskiej jak i archeologicznej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu.

Z dniem 1 stycznia 1999 r. wprowadzono zmiany systemu klasyfikacji i administrowania siecią dróg w Polsce. Dlatego też uwarunkowania prawne w zakresie drogownictwa wymagają szczegółowego omówienia. Zmiany zostały dokonane w oparciu o następujące akty prawne:

- ustawę z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej w związku z reformą

ustrojową państwa (Dz. U. Nr 106 poz. 668 z dnia 17 sierpnia 1998 r.) zwaną „ustawą kompetencyjną”, która w art. 52 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. Nr 14 poz. 60 z 1985 r. z późniejszymi zmianami) dokonała zmian.

Obecnie drogi publiczne ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na następujące kategorie:

- drogi krajowe – własność Skarbu Państwa
 - drogi wojewódzkie – własność samorządu województwa
 - drogi powiatowe – własność samorządu powiatu
 - drogi gminne – własność samorządu gminy
-
- dla dróg krajowych – Generalny Dyrektor Dróg Publicznych
 - dla dróg wojewódzkich – Zarząd Województwa
 - dla dróg powiatowych – Zarząd Powiatu
 - dla dróg gminnych – Zarząd Gminy

Drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą place przed dworcami kolejowymi i autobusowymi są drogami wewnętrznymi. Budowa, utrzymanie, zarządzanie i oznakowanie dróg wewnętrznych należy do zarządcy terenu.

- ustawę z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133 poz. 872),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich (Dz. U. Nr 160 poz. 1071 z dnia 28 grudnia 1998 r. + załączniki):
 - załącznik nr 1 – wykaz dróg krajowych
 - załącznik nr 2 – wykaz dróg wojewódzkich

Na skutek tych zmian wprowadzono nową klasyfikację dróg publicznych, po raz pierwszy powiązaną z prawami własnościowymi do nieruchomości zajętych na pasy drogowe. Nieruchomości, które w dniu 31 grudnia 1998 r. były faktycznie zajęte na pasy drogowe (bez tytułu własności) z dniem 1 stycznia 1999 r. stały się z mocy prawa, własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego za odszkodowaniem”. Wszędzie tam, gdzie właściciel udowodni swój tytuł prawny, dostanie odszkodowanie:

- od gminy – w odniesieniu do dróg będących w dniu 31 grudnia 1998 r. drogami gminnymi,
- od Skarbu Państwa – w odniesieniu do pozostałych dróg.

3. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

3.1. Uwarunkowania przyrodnicze

3.1.1. Struktura przyrodniczo – funkcjonalna gminy

Niewątpliwie elementami środowiska decydującymi o sposobie użytkowania opracowywanego terenu i ograniczającym jego przydatność funkcjonalną przede wszystkim do wykorzystania rolniczego, są bardzo dobre i dobre warunki glebowe. Jedynie lokalnie, głównie w północnej części gminy, istnieją warunki dla wielofunkcyjnego zagospodarowania terenu a wysokie walory przyrodniczo – krajobrazowe predestynują go do rozwoju funkcji turystyczno – wypoczynkowej – głównie tzw. „turystyki niedzielnej”. Warunkiem wykorzystania ww. walorów jest jednak poprawa stanu środowiska.

W strukturze przyrodniczo – funkcjonalnej gminy wyróżniono generalnie dwa duże rejony: rolniczy (A), zajmujący rozległe tereny południowej i wschodniej, wysoczyznowej części gminy oraz rolniczo – leśny (B), zbieżny w dużej mierze z zasięgiem dużych obniżeń dolinnych (pradoliny) północnych i zachodnich połaci gminy i uzupełniony przez system lokalnych, dolinnych i wododziałowych łączników ekologicznych.

Zgodnie z powyższym w granicach gminy wyróżniono:

A. REJON ROLNICZY na obszarze zdenudowanej wysoczyzny morenowej południowej i wschodniej gminy, w większości poza zasięgiem obszaru chronionego krajobrazu; płaski i niemal bezleśny, zajęty przez bardzo dobre gleby wysokich klas bonitacyjnych (głównie kl. II – IIIb) – stanowiący naturalną bazę żywieniową gminy, predestynowany do użytkowania rolniczego i lokalnie (Las Szelejewski) gospodarki leśnej.

A1. subrejon rolniczy południowej i wschodniej części gminy, rozdzielony łącznikiem ekologicznym rz. Dąbrówki i kompleksem Lasu Szelejewskiego, o mało urozmaiconej rzeźbie i bardzo dobrych warunkach glebowych – predestynowany do intensyfikacji produkcji rolnej, z wyjątkiem części Godurowa położonej w granicach obszaru chronionego krajobrazu, wskazanej raczej dla rolnictwa w technikach naturalnych (np. ekologicznego);

A2. subrejon rolniczy ostańca wysoczyznowego (Dręczewo – Smogorzewo), o dość urozmaiconej rzeźbie i bardzo dobrych warunkach glebowych, położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu – korzystny do prowadzenia produkcji rolnej, predestynowany dla rolnictwa w technikach naturalnych (ekologicznego);

- B. REJON ROLNO – LEŚNY, na obszarze urozmaiconej rzeźby młodoglacjalnej w północnej części gminy, w większości w obrębie obszaru chronionego krajobrazu lub zasięgu dużych, dolinnych łączników ekologicznych, zajęty przez grunty orne, duże kompleksy leśne i powierzchnie łąkowe – predestynowany dla gospodarki rolnej i leśnej (w zakresie optymalizującym wymagania produkcji i ochrony środowiska) oraz umiarkowanego rozwoju turystyki i rekreacji;
- B1. subrejon rolno – leśny zboczy pradoliny, zajmujący silnie nachyloną zagrożoną erozją gleb strefę zboczową ww. dolin wód roztopowych oraz licznych rozcięć erozyjnych wysoczyzny, w większości w granicach obszaru chronionego krajobrazu – predestynowany dla użytkowania rolniczego i go – spodarki leśnej (w zakresie optymalizującym wymagania produkcji i ochrony środowiska), ale wymagające zabiegów fitomelioracyjnych i przeciwezyjnych;
- B2. subrejon rolniczy Piaski – Strzelce Wielkie o dosyć urozmaiconej rzeźbie i dobrych warunkach glebowych – korzystny dla prowadzenia produkcji rolnej z możliwością co najmniej lokalnego dopuszczenia innych funkcji (np. osadniczej)
- B3. subrejon leśno – osadniczy okolic Piasków, usytuowany w obrębie obszaru chronionego krajobrazu i lokalnego łącznika ekologicznego, o urozmaiconej rzeźbie, słabych glebach i dużych powierzchniach leśnych – predestynowany dla wielofunkcyjnego przeznaczenia (m.in. gospodarki leśnej oraz umiarkowanego rozwoju funkcji osadniczej z lokalnym dopuszczeniem nieuciążliwego przemysłu oraz obsługi turystyki).
- B4. subrejony łąkowe dużych obniżen dolinnych (pradoliny) Kanału Obry i Kani, o mało urozmaiconej rzeźbie, ale atrakcyjnym otoczeniu i lokalnym udziałem zalesień – predestynowane do pełnienia funkcji ekologicznych, zapewniających równowagę w środowisku i decydujących o zachowaniu różnorodności biologicznej ekosystemów z ograniczonym (do technik naturalnych) wykorzystaniem dla gospodarki rolnej i leśnej.

3.1.2. Walory i słabości środowiska

Specyfiką gminy jest położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Gostynia, przy drodze krajowej i linii kolejowej Głogów – Leszno – Jarocin, a jednocześnie w pewnej izolacji od miasta, oddzielonego pradoliną rz. Kani. Położenie to, mimo pozornie dobrej dostępności terenu, było niejednokrotnie czynnikiem hamującym

rozwój gospodarczy gminy. Ale dzięki temu przynajmniej jej północna część zachowała ponadprzeciętne walory przyrodniczo – krajobrazowe. Powierzchnie czynne biologicznie (zróżnicowane ekosystemy leśno – łąkowe) zajmują tu duże, zwarte powierzchnie. Dodatkowym atutem jest urozmaicona rzeźba terenu, w tym rozbudowany system obniżeń dolinnych, sprzyjający ukształtowaniu systemu lokalnych powiązań przyrodniczo – ekologicznych. Zespoły leśne odznaczają się z reguły dużą atrakcyjnością rekreacyjną (ponadprzeciętne walory estetyczne i wartość zdrowotna, średnia lub duża odporność siedlisk na użytkowanie rekreacyjne, w większości małe zagrożenie przez erozję). W sąsiedztwie lasów występują urozmaicone powierzchnie łąkowe. Jak już wcześniej wspomniano, dość sprawnie funkcjonujący system zasilania i wymiany wartości ekologicznych nie zawsze sprzyja odpowiedniej wentylacji obszaru gminy. Przy przewadze wiatrów zachodnich ww. kompleksy leśne są dość poważną przeszkodą dla cyrkulacji powietrza, utrudniającą rozwiewanie zanieczyszczeń.

Najpoważniejszym mankamentem środowiska jest deficyt wody, odczuwalny zwłaszcza na obszarach intensywnego rolnictwa w południowej połowie gminy. Słabo przepuszczalne podłoże, niemal całkowite odlesienie i duże nachylenie terenu w strefie krawędziowej wysoczyzny bardzo ogranicza możliwości retencji wód. Poprawę sytuacji zapewnić ma projektowany zbiornik wodny Godurowo. Wydaje się jednak, że potrzebne są bardziej zdecydowane i kompleksowe działania zmierzające do zmiany bilansu wodnego gminy. Potrzebna jest odbudowa (bądź podbudowa zielenią) istniejących jeszcze zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i przywodnych. Dotyczy to zwłaszcza terenów położonych w obrębie drugorzędnych (lokalnych) łączników dolinnych oraz w sąsiedztwie zaznaczonych na mapie potencjalnych łączników wododziałowych.

3.1.3. Problemy do rozwiązania

Część zagrożeń dla środowiska (skażenie rzek, imisja zanieczyszczeń powietrza) wiąże się z jego słabymi stronami i wymaga działań wykraczających poza obszar omawianej gminy.

Spośród innych, pilnego rozwiązania wymagają przede wszystkim:

- nieuregulowana gospodarka wodno – ściekowa terenów skupionej zabudowy mieszkaniowej i skoncentrowanej działalności gospodarczej,
- zdegradowane tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych, m.in. niezrekultywowane wyrobiska poeksploatacyjne kruszywa naturalnego,
- zmniejszenie zanieczyszczonego powietrza i obniżenie poziomu hałasu w mieście, m.in. poprzez wyprowadzenie ruchu tranzytowego z centrum

Piasków,

- dostosowanie zakresu turystyki i rekreacji do naturalnej chłonności środowiska oraz ochrona najcenniejszych zespołów leśnych i parkowych (lub ich fragmentów) np. przez skoncentrowanie penetracji pieszej i rowerowej.

3.1.4. Podsumowanie

Pozytywne tendencje – mocne strony gminy:

- istniejący system obniżeń dolinnych, sprzyjający ukształtowaniu lokalnych powiązań przyrodniczych – system lokalnych łączników ekologicznych,
- walory przyrodniczo – krajobrazowe północnej części gminy (rejon Smogorzewa i Godurowa itp.),
- duża atrakcyjność rekreacyjna istniejących zespołów leśnych, przy średniej i dużej odporności siedlisk na użytkowanie rekreacyjne, a bardzo duże kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych w południowej części gminy (kl. II – IIIb).

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

- niekorzystne stosunki wodne – niewielka retencja wody w gruncie,
- bardzo mały stopień zalesienia terenu gminy (poniżej 15 %),
- uszkodzenia drzewostanu w północnej części gminy oraz zły stan parków podworskich i istniejących obsadzeń dróg wiejskich,
- zagrożenie erozją terenów położonych w strefie krawędziowej wysoczyzny,
- lokalne przekształcenia rzeźby terenu, związane z eksploatacją surowców,
- zanieczyszczenie wód, będące w dużej mierze wynikiem nieuregulowanej gospodarki ściekowej,
- zanieczyszczenie powietrza, odczuwalne zwłaszcza w Piaskach (nagromadzenie ognisk tzw. emisji niskiej, prowadzony przez centrum miejscowości ruch tranzytowy, lokalnie utrudnione przewietrzanie itd.),
- bardzo mały udział powierzchni biologicznie czynnych, korzystnie wpływających na cyrkulację powietrza podnoszących standard życia w południowej części gminy.

3.2. Uwarunkowania wynikające z rozwoju urbanistycznego gminy

3.2.1. Sieć osadnicza

Do niedawna struktura sieci osadniczej była dość równomierna oparta na podstawowej funkcji gminy – rolnictwie. Oprócz ośrodka gminnego, zawsze ciężącego do Gostynia, 2 jednostki „pomocnicze” – Szelejewo i Bodzewo będące

jednocześnie ważnymi centrami wielkotowarowej produkcji rolnej – były już bardziej „niezależne”. Rozmieszczone dość regularnie, z promieniem obsługi około 3 – 4 km stanowiły w gminie rzeczywiste mini – centra, zatrudniające na miejscu znaczącą część ludności i wyposażone w dość szeroki wachlarz usług. Pozostałe wsie (tzw. „elementarne”) wyposażone były w podstawowe usługi i ich dynamika rozwoju niewiele się różniła. Pewnym wyjątkiem był Grabonóg, w którym wykształciły się 2 struktury: wieś właściwa, położona na wysoczyźnie oraz „dzielnica przemysłowa” – położona w dolinie Kani, bliżej Gostynia, a odległa od wsi o około 1 km. W chwili obecnej daje się zauważyć wzmożoną aktywność gospodarczą i ruch inwestycyjny w takich wsiach jak Podrzecze, Strzelce Wielki i Grabonóg. Powstają tam liczne małe przedsiębiorstwa i firmy, a także warsztaty usługowe i hurtownie. Miejscowości te bezpośrednio sąsiadują z Gostyniem i Piaskami tworząc „mikroaglomerację”. Dodać tu należy, że pod kątem uwarunkowań zwłaszcza przyrodniczych i komunikacyjnych mają one też większe szansę rozwoju od pozostałych. Natomiast „tradycyjne” wsie – „pomocnicze centra obsługi” zdają się popadać w stagnację, spowodowaną głównie dwoma czynnikami:

- upadkiem PGR i przemianami zachodzącymi w rolnictwie,
- a także wyczerpaniem korzystnych do zainwestowania terenów (gruntów niższych klas bonitacyjnych).

Na terenie Podrzecza, Grabonogu i Strzelc Wielkich znajdują się tereny, na których można by zlokalizować zakłady przemysłowe – nieuciążliwe. Tereny te wymagają jednak dobrojenia (głównie kanalizacja i drogi), a w niektórych rejonach – wykupu (grunty prywatne).

3.2.2. Stan i obecny charakter zabudowy

Zabudowa w gminie jest na ogół w stanie technicznym średnim i dobrym. Rzadko zdarzają się większe zespoły budynków zdewastowanych. Nie występuje również w dużej skali zjawisko opuszczonych, zrujnowanych gospodarstw. Ruch budowlany, aczkolwiek spowolniony ostatnio z powodu ogólnie złej sytuacji materialnej rolnictwa jest jednak nadal spory, a wiek budynków w około 50 % nie przekracza 50 lat. Charakter zabudowy jest bardzo zróżnicowany i wyraźnie wycisnęły tu swoje piętno „style” architektoniczne różnych epok – szczególnie zaś lat 60 – tych i 70 – tych. Udział „kostkowej” zabudowy i PGR-owskich blokowisk jest dość duży, a to dlatego, że propaganda tej zabudowy pokrywała się w czasie z dobrą sytuacją materialną i możliwościami inwestycyjnymi w rolnictwie. Należałoby obecnie zwrócić większą uwagę na tradycje architektury regionalnej (zwłaszcza na wsi) i propagować ją wśród inwestorów.

2.3. Dotychczasowa polityka przestrzenna na terenie gminy i jej podstawy prawne

Dotychczas na terenie gminy preferowana była zabudowa skupiona. Polityka ta winna być dalej kontynuowana, głównie z uwagi na oszczędność gruntów rolnych wysokich klas i koszty uzbrojenia.

Odnosnie formy zabudowy panowała tu duża dowolność, Przyczyną tego stanu były okoliczności wymienione w poprzednim punkcie.

Prowadząc w gminie politykę przestrzenną opierano się w ostatnich 15 latach następujących opracowaniach planistycznych:

- plan ogólny Zespołu Gostyń – Piaski zatwierdzony uchwałą WRN nr XIV/63/83 z dnia 28.02.1983 r. aktualizowany uchwałą nr V/26/94 z dnia 18.11.1994 r. Obejmował on swoim zasięgiem Piaski wraz z Podrzeczem i częścią Grabonoga (potencjalne tereny przemysłowe wyznaczono już tym planem),
- plan ogólny gminy Piaski (z wyłączeniem obszarów objętych planem j.w.)
 - zatwierdzony uchwałą GRN nr XI/49/90 z dnia 27.04.1990 r. + zmiana w części dotyczącej wysypiska śmieci dokonana uchwałą RG nr XVII/83/96 z dnia 20.03.1996 r.,
- Plan szczegółowy Osiedla Piaski – Dręczewo zatwierdzony uchwałą GRN nr XIX/86/87 z dnia 24.11. 1987 r. Obejmuje zachodnią część Piasków w kierunku Dręczewo II wraz ze Szkołą Gminną osiedlem i częścią lasu.
- Plan szczegółowy zespołu zabudowy mieszkaniowej w Piaskach w rejonie ulic Strzeleckiej i Warszawskiej zatwierdzony uchwałą GRN XVII/79/87 z dnia 22.06.1987 r. – obecnie zrealizowany,
- Plan szczegółowy rejonu Marysin w Piaskach zatwierdzony uchwałą GRN nr XIX/87/87 z dnia 24.11.1987 r. – obecnie w realizacji.
- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski” zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Piaski Nr XX/81/99 z dnia 2 grudnia 1999 r.,
- „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla Dręczewo w Piaskach”,
- „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 1037 w rejonie osiedla Dręczewo w Piaskach” zatwierdzony uchwałą nr XXXVII/226/2006 Rady Gminy Piaski z dnia 26 czerwca 2006 r.,
- „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewidencyjny 59 i 138 w Bodzewie” zatwierdzony uchwałą nr XXXVIII/230/2006 Rady Gminy Piaski z dnia 7 września 2006 r.

3.2.4. Podsumowanie

Gmina Piaski powinna nadal pełnić swą funkcję rolniczą szczególnie w swej południowej części. W części północnej funkcja ta winna być uzupełniona o funkcję rekreacyjno – turystyczną (szczególnie tzw. „turystykę niedzielną”), a w obrębie „mikroaglomeracji” Gostyń – Piaski – również przemysłową.

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

- tradycyjnie dość silny ruch budowlany i chęć inwestowania,
- korzystne połączenia komunikacyjne,
- dobry na ogół stan obiektów budowlanych możliwy do adaptacji lub przebudowy.

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

- braki w infrastrukturze – dotyczy szczególnie obszaru „mikroaglomeracji”, a także brak systemów kanalizacyjnych na całym obszarze gminy z wyjątkiem Piasków,
- występujące na części terenów gminy ograniczenia przyrodnicze i konserwatorskie,
- brak dróg i tras podnoszących atrakcyjność nowych terenów preferowanych pod zainwestowanie,
- występująca miejscami tendencja do nieuzasadnionej realizacji zabudowy rozproszonej, zwłaszcza na terenach atrakcyjnych przyrodniczo – w strefie chronionego krajobrazu.

3.3. Uwarunkowania komunikacyjne

3.3.1. Powiązania komunikacyjne wewnętrzne

Powiązania wewnętrzne w gminie oraz powiązania z sąsiednimi gminami (oprócz dróg krajowych) tworzą drogi powiatowe. Przez obszar gminy przebiega 13 takich dróg. Jednakże, tylko niektóre z nich posiadają większe znaczenie w obsłudze gminy stanowiąc „kościec” układu komunikacyjnego. Są to następujące drogi:

- droga nr 21 – 401 Gostyń – Pępowo – Dłoń
- droga nr 21 – 405 Borzęciczki – gr. woj. – Pogorzela – Piaski
- droga nr 21 – 409 Piaski – Smogorzewo
- droga nr 21 – 423 Krobia – Domachowo – Bodzewko

Pozostałe drogi powiatowe i gminne stanowią lokalne uzupełnienie układu komunikacyjnego gminy.

Zagęszczenie sieci drogowej w gminie jest bardzo wysokie i wynosi 109,8 km dróg twardych /100 km² powierzchni.

Dla porównania:

Wskaźnik gęstości dróg o nawierzchni twardej na 100 km powierzchni (1996 r.):

- kraj 75,8 km
- województwo 78,5 km
- gmina Piaski 109,8 km

Ogólnie można stwierdzić, że sieć komunikacyjna na terenie gminy wykształcona jest poprawnie, łącząc dwa cele:

- korzystną obsługę terenu,
- usankcjonowanie środowiska przyrodniczego.

3.3.2. Podsumowanie:

Podstawowym problemem istniejącego układu komunikacyjnego jest brak ciągłości standardu tzn. nagłe utrudnienia i ograniczenia ruchu. Ten stan spowodowany jest przez następujące czynniki:

- historycznie ukształtowane główne ciągi komunikacyjne przebiegające przez „centra” ośrodków osadniczych,
- rozbudowa ośrodków osadniczych przez lata i wytworzenie wzdłuż dróg zwartej zabudowy, co spowodowało, że drogi nabrały charakteru ulic,
- zbyt niskie parametry dróg i ulic, przez co nie są zabezpieczone potrzeby stale wzrastającego ruchu, a więc:
 - zbyt mała szerokość korony jezdni,
 - nie normatywne łuki poziome,
 - duże spadki nawierzchni,
 - zbyt bliska zabudowa itp.
- gwałtowny rozwój motoryzacji a tym samym wzrost natężenia ruchu drogowego,
- nakładanie się ruchu tranzytowego na ruch lokalny, co stwarza coraz większe utrudnienia.

Wszystko to powoduje w konsekwencji:

a) szkody dla ruchu:

- brak płynności ruchu,
- zwiększone zużycie paliwa
- większy koszt transportu i szybsze zużycie sprzętu (pojazdów)
- większy „tłok” na drogach i wzrost zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego

b) uciążliwości dla otoczenia miejscowego, szczególnie dla silnie zurbanizowanych obszarów:

- zwiększenie ruchu tranzytowego na ulicach spowodowane przez przejazd pojazdów wielotonowych i w rezultacie utrudnienie ruchu miejscowego (lokalnego)
- spadek bezpieczeństwa ruchu drogowego
- ograniczenie możliwości parkowania
- zwiększone, negatywne oddziaływanie ruchu na środowisko (nadmierny hałas, zanieczyszczenie spalinami)
- negatywny wpływ na substancję budowlaną

Barierami utrudniającymi możliwości modernizacji układu komunikacyjnego na terenach niezabudowanych są:

- występowanie dużych obszarów rolniczych i leśnych o wysokiej bonitacji gleb,
- wyznaczone tereny obszarów chronionych przyrodniczo (obszary chronionego krajobrazu, ciągi ekologiczne itp.),
- rozdrobniona sieć osadnicza a tym samym konieczność przejść przez tereny zurbanizowane (skrzyżowania, zwarta zabudowa).

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

- dobrze rozwinięta sieć dróg powiatowych i gminnych,
- dobrze zorganizowana komunikacja autobusowa,

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

- ponad 50 % dróg gminnych posiada nawierzchnię nieutwardzoną (gruntową),
- brak czytelnej hierarchii dróg (ulic) w m. Piaski.

3.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu uzbrojenia terenu

3.4.1. Zaopatrzenie w wodę

Bilans wody na terenie gminy jest dodatni. Za wyjątkiem wsi Godurowo, przysiółka Talary i folwarków: Łódź, Anteczków oraz Zabornia, wszystkie pozostałe jednostki osadnicze są zwodociągowane. Zaopatrzenie w wodę pitną zapewniają 3 ujęcia komunalne oraz 5 ujęć zakładowych.

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

- dodatni bilans zasobów dyspozycyjnych wody,
- bardzo wysoki stopień zwodociągowania gminy,
- dobry stan techniczny i rezerwy przepustowości istniejących obiektów i sieci,
- działania Władz Gminy w kierunku ochrony zasobów wód podziemnych –

wyznaczenie stref ochrony sanitarnej komunalnych ujęć wody w Podrzeczu, Smogorzewie i Strzelcach Wielkich.

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

- brak sieci wodociągowej w niektórych jednostkach osadniczych,
- brak wyznaczonych stref ochrony sanitarnej zakładowych ujęć wody,
- nieodpowiedni materiał części rurociągów magistralnych i rozdzielczych – azbestocement, dostarczających wodę pitną mieszkańcom Szelejewa II, Lafajetowa, Michałowa, Drogoszewa, Bodzewa i Strzelec Małych.

3.4.2. Gospodarka ściekowa

W system kanalizacji sanitarnej wyposażona jest wieś Piaski i zabudowania Hodowli Roślin Sp. z o.o. w Szelejewie II. Ścieki z Piasków odprowadzane są kolektorem Dn 0,50 m do miejskiej oczyszczalni w Gostyniu. W Szelejewie odbiornikiem ścieków jest zakładowa oczyszczalnia typu „Bioblok”. Natomiast nie ukończono budowy oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej dla wsi Bodzewo i Bodzewko. Pozostałe jednostki nie są skanalizowane. Natomiast w 11 wsiach funkcjonuje kanalizacja deszczowa pełniąc rzeczywiście rolę kanalizacji ogólnospławnej.

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

- skanalizowanie największego ośrodka gminnego – wsi Piaski,
- istniejące fragmentaryczne systemy kanalizacyjne w największych (po ośrodku gminnym) wsiach, mogące stanowić podstawę do realizacji pełnych systemów odprowadzania ścieków, a korzystne warunki dla realizacji systemów kanalizacyjnych w większości wsi:
 - zwarta zabudowa,
 - korzystne ukształtowanie terenu,
 - istniejąca sieć hydrograficzna mogąca pełnić rolę odbiorników ścieków oczyszczonych a korzystne warunki realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w południowej części gminy

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

- brak systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków w większości jednostek osadniczych, co ma szczególne znaczenie przy:
 - położeniu gminy na obszarze najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO),
 - bardzo wysokim stopniu zwodociągowania gminy,
 - silnie rozwiniętych systemach kanalizacji deszczowej,
- brak systemów oczyszczania ścieków poprodukcyjnych w zakładach

- zlokalizowanych na terenie gminy,
- niekorzystne warunki realizacji systemów kanalizacyjnych w północnej części gminy:
 - rozproszona zabudowa,
 - brak potencjalnych odbiorników ścieków oczyszczonych – rzek i rowów melioracyjnych,
 - brak nadkładu izolacyjnego nad występującą na tym obszarze warstwą wodonośną poziomu gruntowego, co ogranicza znacznie możliwość odprowadzania ścieków do gruntu,
 - niekorzystne warunki realizacji indywidualnych oczyszczalni przydomowych w północnej części gminy,
 - wysokie koszty realizacji systemów kanalizacyjnych ze względu na duże zagęszczenie istniejącego uzbrojenia.

3.4.3. Gospodarka odpadami

W rejonie wsi Smogorzewo wybudowano w 1996 r. gminne wysypisko odpadów komunalnych. Jego obecna pojemność (I kwatery) wynosi 54 tys.m³ i pozwoli na ok. 15 lat eksploatacji. Ponadto na terenie gminy funkcjonuje komunalny system zbiórki odpadów, którym objęte są wszystkie jednostki osadnicze.

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

- istniejące, prawidłowo eksploatowane gminne wysypisko odpadów,
- rezerwa terenu pod ewentualną rozbudowę wysypiska,
- rozbudowany komunalny system zbiórki odpadów, umożliwiający kontrolę nad ich wywozem,

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

- brak systemu selekcji odpadów „u źródła” tj. na terenie wsi,
- brak wyznaczonej strefy ochrony sanitarnej wysypiska gminnego.

3.4.4. Gazownictwo

Jednostki osadnicze na terenie gminy zaopatrywane są w gaz przewodowy poprzez system gazociągów średniego ciśnienia. Stacje redukcyjno – pomiarowe gazu zlokalizowane są we wsiach Bodzewo i Lipie. Obecnie trwają prace przy gazyfikacji ostatnich jednostek – wsi Smogorzewo i przysiółka Talary.

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

- bardzo wysoki stopień gazyfikacji gminy,
- dobry stan techniczny i rezerwy przepustowości istniejących obiektów

i sieci.

W zakresie gazownictwa na terenie gminy nie występują uwarunkowania negatywne.

3.4.5. Energetyka

Gmina Piaski zelektryfikowana jest w 100 %. Jednakże część sieci oraz stacji transformatorowych nie posiada rezerw przepustowości lub jest w złym stanie technicznym. Brak jest również rezerw mocy dla jednostek gospodarczych. Energetyka zapewnia natomiast pełne pokrycie potrzeb na cele bytowe mieszkańców.

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

- Rozbudowany system zasilania energetycznego na terenie gminy,
- Pełne pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną dla celów bytowych mieszkańców,

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

- brak rezerw mocy dla potrzeb rozwoju zakładów produkcyjnych,
- wyeksploatowane sieci i stacje transformatorowe w części wsi – rozbudowy systemu energetycznego wymaga: wieś Piaski, Podrzecze, Smogorzewo, Bodzewo, Drzęczewo, Szelejewo, Lipie, Michałowo, Drogoszewo i Strzelce Wielkie,
- wysokie nakłady inwestycyjne na realizację zasilania energetycznego w przypadku uzbrajania nowych terenów mieszkaniowych lub przemysłowych – konieczność realizacji nowych linii S.N. i stacji transformatorowych lub modernizacji i przebudowy linii istniejących.

3.4.6. Telekomunikacja

W latach dziewięćdziesiątych gmina wyposażona została w nowoczesny system telekomunikacyjny. Na jej terenie działają 3 centrale w Piaskach, Bodzewie i Szelejewie na 1530 numerów. Istniejące centrale i linie telefoniczne zapewniają pełne pokrycie potrzeb mieszkańców i jednostek gospodarczych. Brak również ograniczeń w zakresie rozbudowy systemu telekomunikacyjnego gminy.

3.5. Uwarunkowania demograficzne i rynku pracy

Ocena procesów demograficznych w gminie oraz sytuacja występująca na lokalnym rynku pracy pozwoliła na określenie atutów i słabości w tych dziedzinach.

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

- stały, lecz powolny wzrost liczby ludności,

- zrównoważona struktura ludności wg płci,
- stabilizacja wskaźnika liczby zgonów,
- spadek obciążenia ludności w wieku produkcyjnym grupą ludności nieprodukcyjnej,
- spadek salda migracji ludności (odpływu ludności poza granice gminy),
- systematyczny spadek wielkości bezrobocia,
- systematyczny spadek liczby pracujących w rolnictwie.

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

- spadek liczby zawieranych małżeństw,
- duży spadek przyrostu naturalnego,
- spadek populacji w grupie wieku szkolnego (podstawowego i ponadpodstawowego),
- powolny (obecny i przewidywany) proces starzenia się ludności,
- systematyczny wzrost udziału kobiet w grupie bezrobotnych,
- niskie kwalifikacje wolnych zasobów pracy (przewaga bezrobotnych z wykształceniem podstawowym i zasadniczym zawodowym).

3.6. Uwarunkowania społeczne

Ocena stanu bazy materialno – technicznej oraz jakości świadczonych usług w zakresie ochrony zdrowia, pomocy społecznej edukacji i kultury oraz ocena stanu zasobów mieszkaniowych, sytuacji w budownictwie mieszkaniowym na tle realizacji ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoliły na określenie atutów i słabości w tych dziedzinach.

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

- możliwość zdobycia wykształcenia średniego na terenie gminy – wysoki standard kształcenia w kierunkach rolniczych, o poprawa dostępu do podstawowych usług medycznych wraz z poprawą ich jakości,
- niższy niż przeciętnie w województwie udział środków z pomocy społecznej w utrzymaniu mieszkańców gminy,
- rezerwy potencjalnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, a wyższe niż w skali województwa (na terenach wiejskich) standardy powierzchniowe mieszkań.

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

- gorsze, przeciętne warunki nauczania na poziomie podstawowym niż średnio w województwie,
- niskie aspiracje młodzieży związane z wyborem typów kierunków kształcenia ponadpodstawowego,

- starzejące się zasoby mieszkaniowe wymagające remontów i adaptacji odpowiadających współczesnym wymogom (podniesienie standardów wyposażenia),
- zahamowanie tempa – brak realizacji budownictwa mieszkaniowego,
- brak systemu kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków,
- brak silnych podmiotów gospodarczych oferujących miejsca pracy.

3.7. Uwarunkowania ekonomiczne

3.7.1. Aktywność gospodarcza

Ocena stanu gospodarki gminy, w tym funkcjonowania elementarnych usług zaspakajających podstawowe potrzeby ludności pozwoliła na określenie atutów i słabości w tej dziedzinie.

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

- korzystne położenie gminy wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego w województwie,
- systematyczny wzrost liczby drobnych podmiotów gospodarczych, głównie zakładów osób fizycznych, a wyższy niż przeciętnie w województwie udział podmiotów zaliczanych do „działalności produkcyjnej” i „budownictwa”.

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

- brak znaczącego przemysłu na terenie gminy absorbującego wolne zasoby siły roboczej,
- stosunkowo uboga sieć handlowa, zarówno pod względem ilości placówek jak i reprezentowanych branż,
- brak rozwiniętej bazy gastronomicznej i hotelowej (ograniczającej także rozwój turystyki),
- niekorzystne zmiany w strukturze wydatków budżetowych, zwiększanie udziału wydatków bieżących kosztem wydatków majątkowych,
- brak wolnych kapitałów mogących przyczynić się do rozwoju gminy,
- brak opracowanego z udziałem społecznym i społecznie akceptowanego programu rozwoju gminy (strategii rozwoju).

3.7.2. Rolnictwo

Ocena stanu rolnictwa gminy jak i jego otoczenia pozwoliła na określenie atutów i słabości w tej dziedzinie.

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

- wysoka jakość gleb sprzyjająca rozwojowi rolnictwa,

- wysoki udział użytków rolnych w ogólnej powierzchni gminy (jeden z najwyższych w województwie),
- spadkowa tendencja udziału gospodarstw o pow. do 5 ha, a wyższy niż przeciętnie w województwie poziom produkcji roślinnej, zaś czołowy poziom produkcji zwierzęcej, a wysoki poziom uzbrojenia technicznego gospodarstw rolnych – wyższy niż w województwie, a wysoki odsetek gospodarstw indywidualnych produkujących wyłącznie na potrzeby rynku, jednocześnie o niezłej kondycji ekonomicznej,
- funkcjonowanie gospodarstw specjalistycznych wprowadzających postęp produkcyjny w rolnictwie (stacje hodowli roślin).

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

- niższa niż w skali województwa średnia wielkość gospodarstwa indywidualnego,
- stosunkowo niski poziom wykształcenia ludności związanej z indywidualnymi gospodarstwami rolnymi,
- zaniedbania w sferze gospodarki ściekowej.

3.8. Podsumowanie – czynniki sprzyjające i zagrażające rozwojowi gminy

Dokonana diagnoza stanu gminy w kontekście jej powiązań zewnętrznych i wewnętrznych pozwoliła na identyfikację czynników sprzyjających i zagrażających rozwojowi jak również ich ocenę, zaś analiza przesłanek geograficznych, społecznych, ekonomicznych i infrastrukturalnych umożliwiła wyodrębnienie następujących czynników głównych:

1) Czynniki sprzyjające rozwojowi gminy:

- korzystne położenie na jednej z głównych osi rozwoju południowej Wielkopolski (wschód – zachód w oparciu o drogę nr 12),
- duże kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II – III) sprzyjające rozwojowi rolnictwa i jego otoczenia,
- wysoki poziom produkcji globalnej i towarowej rolnictwa,
- bardzo dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną – bardzo wysoki stopień zwodociągowania, zgazyfikowania i strefonizowania gminy,
- dodatni bilans zasobów wody,
- tradycyjnie dość silny ruch budowlany i chęć inwestowania,
- tradycje pracy pozytywistycznej wśród ludności,
- duża liczba podmiotów gospodarczych
- pewne rezerwy terenów budowlanych sprzyjające rozwojowi budownictwa mieszkaniowego oraz obiektów działalności gospodarczej, tworzących miejsca pracy,

- ogólnie dobry stan obiektów budowlanych umożliwiających ich modernizację i adaptację,
- tradycyjnie wykształcony układ ciążen do Gostynia – siedziby Starostwa, położenie w sąsiedztwie Gostynia sprzyjające wzajemnym kontaktom gospodarczym.
- przebieg drogi krajowej nr 12 przez centrum gminy,
- dobrze rozwinięta sieć dróg powiatowych i gminnych o stosunkowo dobrych parametrach technicznych,
- istniejąca komunikacja kolejowa,
- dobrze zorganizowana komunikacja autobusowa.
- zachowanie w północnej części gminy ponadprzeciętnych walorów przyrodniczo – krajobrazowych (zespoły łąkowo – leśne),
- urozmaicona rzeźba terenu i sieć hydrograficzna sprzyjająca ukształtowaniu powiązań przyrodniczo – ekologicznych – łączniki ekologiczne,
- kompleksy leśne o dużych walorach rekreacyjnych

2) Czynniki zagrażające rozwojowi gminy:

- bardzo małe możliwości retencyjne i deficyt wody dla potrzeb produkcji rolniczej – szczególnie odczuwalny w południowej części gminy, na obszarach intensywnego rolnictwa,
- większa atrakcyjność inwestycyjna pobliskiego Gostynia ograniczająca napływ kapitału i inwestycji bezpośrednich,
- zanieczyszczenie wód podziemnych będących źródłem wody pitnej,
- skażenie rzek i imisje zanieczyszczeń powietrza,
- nieuregulowana gospodarka ściekowa na terenach wsi (z wyjątkiem Piasków) – brak systemów kanalizacyjnych na tych obszarach i wysokie koszty ich realizacji,
- brak rezerw mocy dla potrzeb rozwoju gospodarczego gminy,
- znaczne ograniczenie możliwości rozwoju przestrzennego ze względu na konieczność ochrony dobrych gleb oraz przewagę prywatnej własności gruntów,
- tendencje do realizacji rozproszonej zabudowy i obiektów działalności gospodarczej na terenach o dużych wartościach przyrodniczych,
- dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych przy spadku efektów budownictwa mieszkaniowego,
- niskie kwalifikacje wolnych zasobów siły roboczej,
- brak ostatecznych rozstrzygnięć, co do przebiegu i roli obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 12 przy jednoczesnej uciążliwości tej drogi w obecnym przebiegu (zanieczyszczenie powietrza, hałas),

- nakładanie się ruchu tranzytowego na ruch lokalny,
- duży udział (ponad 50 %) nawierzchni nieutwardzonej na drogach gminnych,
- zdegradowane tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych wymagające rekultywacji.

Identyfikacja głównych czynników jak również wyeksponowane wcześniej atuty i słabości gminy prowadzą do ustalenia listy problemów pozostających do rozwiązania. Na tej podstawie określone zostaną również cele oraz kierunki polityki gospodarczej i przestrzennej gminy. Nastąpi to w dalszych etapach sporządzania „Studium...” już z zaangażowaniem społeczności lokalnej, przede wszystkim jej liderów reprezentowanych w radzie gminy jak również w najważniejszych instytucjach i podmiotach związanych z rozwojem gminy i nim zainteresowanych.

4. UWARUNKOWANIA ROZWOJU POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK OSADNICZYCH

4.1. Waloryzacja jednostek osadniczych pod kątem możliwości rozwoju przestrzennego

Na terenie gminy Piaski znajduje się ogółem 26 jednostek osadniczych, z których 15 jest wsiami sołeckimi, pozostałe to przysiółki, folwarki etc. Jednostki te wykazują różnice zarówno pod względem stopnia rozwoju, wyposażenia istniejącego, jak i dających się określić trendów i uwarunkowań rozwojowych w przyszłości.

Dla określenia uwarunkowań rozwoju tych jednostek zastosowano skalę punktową gdzie oceniono je pod kątem następujących kryteriów i zagadnień problemowych:

1. Uwarunkowania urbanistyczne
w tej problematyce maksymalna liczba punktów wynosi 17
2. Uwarunkowania komunikacyjne
w tej problematyce maksymalna liczba punktów wynosi 3
3. Uwarunkowania społeczno – gospodarcze
w tej problematyce maksymalna liczba punktów wynosi 8
4. Uwarunkowania przyrodnicze
w tej problematyce maksymalna liczba punktów wynosi 8
5. Uwarunkowania własnościowe
w tej problematyce maksymalna liczba punktów wynosi 4
6. Uwarunkowania dotyczące infrastruktury technicznej
w tej problematyce maksymalna liczba punktów wynosi 10.

W wyniku tak przeprowadzonej oceny uzyskano 4 grupy jednostek o różnej randze i możliwościach rozwoju – głównie przestrzennego:

I. Miejscowości o najwyższym stopniu i szansach rozwoju (> 41 pkt.):

- Piaski (45 pkt.)

II. Miejscowości z dużymi szansami rozwoju (31 – 40 pkt.):

- Bodzewo (33 pkt.)

- Grabonóg (39 pkt.)

- Podrzecze (34 pkt.)

- Strzelce Wielkie (32 pkt.)

- Szelejewo (35 pkt.)

III. Miejscowości o umiarkowanych szansach rozwoju (21 – 30 pkt.):

- Bodzewko (24 pkt.)

- Drzęczewo II (22 pkt.)

- Głogówko ^{X)} (21 pkt.)

- Godurowo (24 pkt.)

- Lipie (24 pkt.)

- Michałowo (26 pkt.)

- Smogorzewo (24 pkt.)

- Strzelce Małe (26 pkt.)

X) Z uwagi na duży ruch pielgrzymkowy i organizację imprez religijnych – „turystyka kwalifikowana” – rozwój pod kątem inwestycji turystycznych.

IV. Miejscowości o małych szansach rozwoju (< 20 pkt.):

- Antczków (11 pkt.)

- Bielawy Szelejewskie (16 pkt.)

- Drogoszewo (19 pkt.)

- Drzęczewo I (16 pkt.)

- Józefowo (15 pkt.)

- Lafajetowo (19 pkt.)

- Łódź (19 pkt.)

- Rębowo (20 pkt.)

- Stefanowo (20 pkt.)

- Taniecznica (20 pkt.)

- Talary (12 pkt.)

- Zabornia (11 pkt.)

W grupie II znalazły się wszystkie ośrodki tzw. ponadpodstawowe + 3 podstawowe, w grupie III – większość tzw. ośrodków podstawowych. Zaszły jednak pewne zmiany – 3 wsie awansowały w hierarchii: Grabonóg, Podrzecze

i Strzelce Wielkie, a jedna z nich – Rębowo została „zdegradowana” do niższej grupy.

4.2. Czynniki sprzyjające i zagrażające rozwojowi poszczególnych jednostek osadniczych

4.2.1. Sołectwo Piaski

Wieś Piaski

Centrum gminy, duża wieś o miejskim ukształtowaniu przestrzennym i charakterze zabudowy (w przeszłości była miastem). Największa w gminie jednostka osadnicza. Miejscowość położona w sąsiedztwie Gostynia, przy linii kolejowej z Głogowa i Leszna do Jarocina. Atrakcyjna przyrodniczo, w części usytuowana w obrębie obszaru chronionego krajobrazu i lokalnego łącznika ekologicznego doliny Starej Kani. Urozmaicona rzeźba, liczne zalesienia i powierzchnie łąkowe, eksponowana w terenie zabudowa klasztoru w Głogówku. Przy ograniczonych możliwościach rozwojowych Gostynia atutem jest dostępność terenów położonych wzdłuż drogi i linii kolejowej do tego miasta (po obu stronach doliny Starej Kani). Korzystnymi warunkami dla rozwoju zabudowy charakteryzują się ponadto tereny usytuowane przy drodze do Drzeczewa II, za lasem oraz rejon Marysina i podnóże wysoczyzny przy drodze do Smogorzewa. Predyspozycja dla wielofunkcyjnego wykorzystania.

Wieś położona wzdłuż drogi krajowej nr 12 relacji Głogów – Jarocin IV klasy technicznej o nawierzchni bitumicznej szerokości 7,0 – 7,5 km. W Piaskach schodzą się 3 drogi powiatowe: nr 409 relacji Piaski – Smogorzewo, nr 405 relacji Pogorzela – Piaski, nr 434 relacji Grabonóg – Piaski, które wraz z drogą krajową nr 12 tworzą węzeł drogowy. Dostępność komunikacyjna:

- drogą krajową i drogami powiatowymi do ościennych powiatów.
- z Gostynia drogą wojewódzką nr 434 do Poznania, Rawicza.

Połączenia autobusowe z Zieloną Górą Głogowem, Kaliszem, Leszmem, Borkiem, Gostyniem, Pogorzela Krotoszynem, Kobylinem, Zdunami, Koźminem, Kościanem.

Połączenia kolejowe z Leszmem i Jarocinem.

W zakresie infrastruktury technicznej miejscowość wyposażona jest w sieć wodociągową Dn 225 – 50 mm, sieć gazową s/c Dn 125 – 63 mm, sieć gazową n/c Dn 225 – 110 mm (południowa część wsi), kanalizację sanitarną Dn 0,50 – 0,20 m, kanalizację deszczową Dn 0,60 – 0,20 m, sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telekomunikacyjną.

Na terenie miejscowości Piaski znajduje się zakładowe ujęcie wody dla

Szpitala Pulmonologicznego – MARYSIN (rezerwowe) oraz stacja redukcyjno – pomiarowa gazu II°.

Ponadto w rejonie wsi przebiega trasa gazociągu w/c Dn 500 mm relacji KROBIA – DOLSK, a także napowietrzne sieci energetyczne W.N. 110 kV.

Szanse rozwoju:

- sąsiedztwo miasta Gostynia – jednostki, której możliwości rozwoju przestrzennego są na wyczerpaniu,
- liczne, choć przestrzennie ograniczone, tereny dostępne dla zabudowy (o średnich i słabych glebach kl. IVa – VI),
- duża liczba ludności i nadmiar siły roboczej, a dobre wyposażenie w usługi,
- obecność większych zakładów pracy, a bardzo dobra dostępność komunikacyjna,
- duża (jak na warunki lokalne) aktywność inwestycyjna i gospodarcza,
- pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
- dobry stan techniczny oraz rezerwy przepustowości istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej (za wyjątkiem sieci energetycznych),
- położenie w sąsiedztwie dużych zespołów leśnych, korzystnie wpływających na standard życia,
- sąsiedztwo dolinki niewielkiego cieką, stanowiącej uzupełniający łącznik ekologiczny gminy (korytarz zasilania i wymiany wartości ekologicznych) oraz korytarz przewietrzania terenu.

Ograniczenia rozwoju:

- niekorzystna struktura własności gruntów,
- niekorzystny bilans energetyczny – brak rezerw mocy,
- położenie na styku terenów wyróżniających się glebami wysokich klas bonitacyjnych i silnie nachylonych, zagrożonych erozją zboczy (na kierunku E i NW),
- położenie w zasięgu obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO),
- położenie w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu, nakładającego pewne ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu,
- nieco utrudnione przewietrzanie terenu (a zwłaszcza rozwiewanie zanieczyszczeń) przy przewadze wiatrów zachodnich i południowo – zachodnich,
- wyznaczenie na terenie wsi stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B”, stref ochrony ekspozycji „E” i strefy ochrony krajobrazowej „K”, nakładających pewne ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ze względu na wyczerpujące się możliwości rozwoju przestrzennego miasta

Gostynia, atrakcyjność Piasków jak obszaru lokalizacji budownictwa mieszkaniowego i inwestycji znacznie wzrasta. Jednak większe inwestycje, zwłaszcza przemysłowe, należy lokalizować w ich sąsiedztwie na terenie sąsiednich wsi – Grabonoga i Podrzecza. Na terenie Piasków należy też honorować występujące częściowo ograniczenia wynikające z ochrony przyrodniczej i konserwatorskiej. Wskazane oszczędne gospodarowanie terenami pod inwestycje. Na wschód od Piasków (przy granicy z Godurowem lub w połowie drogi Gostyń – Pępowo) preferencje pod supermarket.

Zespół klasztorny – Głogówko

W chwili obecnej pod tą nazwą rozumiemy zespół kościelno – klasztorny oo. Filipinów wraz z przyległą zabudową mieszczącą się częściowo na terenie miasta Gostynia. Istniejący kiedyś folwark już nie istnieje. Jest to zatem jednostka o specyficznej funkcji.

Miejscowość położona wzdłuż drogi gminnej nr 008 łączącej drogę powiatową nr 410 z Piasków. Droga gminna o nawierzchni bitumicznej. Dostępność komunikacyjna:

- do miejscowości Piaski drogą powiatową nr 410, drogą gminną nr 008 (ca 3,0 km),
- do miasta Gostynia drogą powiatową nr 410 (ca 4,5 km).

Zespół klasztorny wyposażony jest w pełni w sieci infrastruktury technicznej.

Szanse rozwoju:

- atrakcyjność turystyczna zabytkowego Zespołu Bazyliki i Klasztoru oo. Filipinów,
- dobra dostępność komunikacyjna,
- położenie w sąsiedztwie miasta Gostynia,
- pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną.

Ograniczenia rozwoju:

- ścisła strefa ochrony konserwatorskiej „A”,
- wysokie klasy bonitacyjne gleb,
- położenie w pobliżu terenów zagrożonych erozją
- położenie w obrębie obszaru chronionego krajobrazu.

Jednostka, jak i jej otoczenie winna rozwijać się w sposób dla niej specyficzny, tj. wykorzystać szansę, jakie daje jej ruch turystyczny – pielgrzymkowy oraz obsługa imprez i uroczystości religijnych. Zabudowa nowa w tym rejonie musi uwzględniać wymagania Konserwatora Zabytków.

4.2.2. Sołectwo Bodzewko

Miejscowość peryferyjnie położona, złożona z dwóch niezależnych części, rozczłonkowana, o wyraźnie rozgraniczonej formie własności. Mało atrakcyjna przyrodniczo, uboga w zadrzewienia i wody powierzchniowe, wyróżniająca się jedynie pewnym urozmaiceniem rzeźby terenu. Brak możliwości rozwojowych (w otoczeniu wsi wyłącznie gleby wysokich klas bonitacyjnych, w większości kl. II). Predyspozycje dla funkcji rolniczej i obsługi rolnictwa.

Wieś usytuowana ca 200 m na zachód od drogi powiatowej nr 401 relacji Gostyń – Pępowo – Dłoń (skrzyżowanie z drogą nr 423 relacji Krobia – Domachowo – Bodzewko). Wieś zlokalizowana przy drodze wiejskiej nie ujętej w ewidencji dróg gminnych. Dostępność komunikacyjna:

- do miejscowości Piaski – drogami powiatowymi nr 401,433 (ca 6 km),
- do miasta Gostyń – drogą powiatową nr 401 (ca 6 km),
- do miasta Krobia – drogą powiatową nr 423 (ca 9 km).

Połączenia autobusowe z Gostyniem, Pępowem i Piaskami.

Rodzaj nawierzchni dróg: bitumiczna (V klasa techniczna).

W zakresie infrastruktury technicznej wieś wyposażona w sieć wodociągową Dn 110 mm, sieć gazową Dn 63 mm (zabudowa zagrodowa – Bodzewko – Huby), kanalizację deszczową Dn 0,40 m, sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telefoniczną. Na terenie Gospodarstwa znajduje się zakładowe ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania.

Szanse rozwoju:

- bardzo duży udział gruntów własności Skarbu Państwa,
- dobra dostępność komunikacyjna,
- wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - dobry stan techniczny obiektów i sieci,
 - dodatni bilans energetyczny i zasobów wody pitnej, rezerwa przepustowości istniejącej sieci,
 - istniejący odbiornik ścieków komunalnych (oczyszczalnia ścieków w budowie),
- sąsiedztwo dolinki niewielkiego ciek, stanowiącej lokalny korytarz wymiany
- wartości ekologicznych oraz przewietrzania terenu, a w dalszej perspektywie atrakcyjne kompleksy leśne.
- zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych, niemalże wykluczające wykorzystanie nierolnicze,

- zdekapitalizowana zabudowa byłego PGR,
- słaba aktywność inwestycyjna i gospodarcza,
- słabe wyposażenie w usługi,
- brak sieci kanalizacji sanitarnej,
- położenie w zasięgu obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO),
- brak powierzchni czynnych biologicznie, korzystnie wpływających na standard życia mieszkańców,
- wyznaczenie na terenie wsi strefy ochrony konserwatorskiej „B”.

Wieś powinna pełnić dotychczasową funkcję rolniczą z ograniczeniami wynikającymi z ochrony wód podziemnych.

4.2.3. Sołectwo Bodzewo

Wieś Bodzewo

Duża wieś, dobrze wyposażona w usługi. Miejscowość mało atrakcyjna przyrodniczo i z ograniczonymi możliwościami rozwoju przestrzennego (w otoczeniu wsi wyłącznie gleby wysokich klas bonitacyjnych, kl. II – IIIa). Pewnym urozmaiceniem krajobrazu wsi jest dolina niewielkiego dopływu Kani, płynącego południowym skrajem terenów zabudowanych, resztki zadrzewień przydrożnych oraz niewielki, zabytkowy park wiejski (z nielicznymi drzewami). Predyspozycje dla funkcji rolniczej i obsługi rolnictwa.

Wieś położona wzdłuż drogi powiatowej nr 431 relacji Bodzewko – Szelejewo (przy skrzyżowaniu z drogą powiatową nr 401 relacji Gostyń – Pępowo – Dłoń) oraz przy nieczynnej linii kolejowej do Krobi. Przez wieś prowadzi droga V kl. technicznej o nawierzchni bitumicznej. Średnia szerokość jezdni 7,0 m. Dostępność komunikacyjna:

- do miejscowości Piaski – drogą powiatową nr 433, 405 (ca 5 km),
- do miasta Gostyń – drogą powiatową nr 401 (ca 5 km),
- do miasta Krobia – drogą powiatową nr 423 (ca 10 km),
- do miasta Pępowo – drogą powiatową nr 401 (ca 15 km).

Nawierzchnie w/w dróg – bitumiczne.

Połączenia autobusowe z Piaskami, Gostyniem, Krobią, Pępowem, Pogorzela Kobylinem.

W zakresie infrastruktury technicznej wieś wyposażona w zakładowe ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania, kontenerową oczyszczalnię ścieków gospodarczo – bytowych (w budowie), sieć wodociagową Dn 110 – 50 mm, sieć gazową s/c Dn 125 – 63 mm, kanalizację sanitarną Dn 0,20 m (nieczynna), kanalizację deszczową Dn 0,30 – 0,20 m sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telefoniczną. Przez teren wsi

przebiega telekomunikacyjny kabel światłowodowy, a w jej pobliżu zlokalizowano gazociąg w/c Dn 500 mm relacji RADLIN – KROBIA. We wsi (Huby) zlokalizowana została stacja redukcyjno – pomiarowa gazu I°.

Szanse rozwoju:

- bardzo duży udział gruntów własności Skarbu Państwa,
- duża liczba ludności i rąk do pracy,
- dobre wyposażenie w usługi i drobne zakłady produkcyjne,
- korzystne i funkcjonalne powiązania komunikacyjne,
- wysoka aktywność inwestycyjno – gospodarcza mieszkańców,
- dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - dobry stan techniczny obiektów i sieci,
 - dodatni bilans zasobów wody pitnej,
 - istniejący system kanalizacji sanitarnej wraz z oczyszczalnią ścieków (wymagający ukończenia i rozbudowy),
 - rezerwa przepustowości istniejących sieci (za wyjątkiem sieci energetycznych),
- sąsiedztwo dolinki niewielkiego cieką, stanowiącej lokalny korytarz zasilania i wymiany wartości ekologicznych oraz przewietrzania terenu.

Ograniczenia rozwoju:

- zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych, niemalże wykluczające wykorzystanie nierolnicze,
- niekorzystny bilans energetyczny – brak rezerw mocy,
- położenie w zasięgu obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO),
- bardzo mały udział powierzchni biologicznie czynnych, korzystnie wpływających na cyrkulację powietrza i podnoszących standard życia we wsi,
- strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca zabudowę Gospodarstwa,
- przebieg gazociągu w.c. Radlin – Krobia Dn 500 (Bodzewo – Huby),
- wyznaczenie na terenie wsi strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”.

Wieś dynamiczna, której możliwości rozwoju przestrzennego są na wyczerpaniu, preferowana jednak jako silny ośrodek produkcji i obsługi rolnictwa oraz lokalny – oświaty i kultury oraz handlu i drobnych usług. Polecana maksymalna oszczędność w gospodarowaniu terenami pod inwestycje.

Folwark Łódź

Folwark peryferyjnie położony na wschód od Bodzewa. Teren byłego PGR obecnie własność Spółki „Agros – Gola” – ośrodek produkcyjny i kilka budynków

mieszkalnych dla jego obsługi. Folwark wyposażony jest w sieć energetyczną S.N. i n.n. oraz sieć telefoniczną.

Szanse rozwoju:

- enklawa gruntów niższych klas bonitacyjnych,
- duży udział gruntów własności Spółki „GROS”,
- rezerwa przepustowości istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Ograniczenia rozwoju:

- brak uzbrojenia w większym zakresie,
- mała ilość mieszkańców,
- odległe położenie i trudna dostępność komunikacyjna,
- brak aktywności inwestycyjno – gospodarczej,
- położenie w zasięgu obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO).

Jednostka w najlepszym wypadku może pełnić dotychczasową rolę – pomocniczego ośrodka produkcji rolnej.

4.2.4. Sołectwo Dręczewo I

Wieś peryferyjnie położona, niewielka, złożona z indywidualnych zagród chłopskich, skoncentrowanych w dwóch niezależnych skupiskach zabudowy mieszkaniowej. Położona w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Mimo to, mało atrakcyjna przyrodniczo, chociaż usytuowana w sąsiedztwie dużych, zalesionych obniżeń dolinnych. Niezwykle uboga w zadrzewienia i powierzchnie wodne. Wyraźnie ukierunkowane (na NE, wzdłuż drogi do Smogorzewa) możliwości rozwojowe. Predyspozycja dla funkcji rolniczej.

Miejscowość położona wzdłuż drogi powiatowej nr 410 relacji Gostyń – Dręczewo – Smogorzewo V kl. technicznej o nawierzchni bitumicznej. Szerokość jezdni – 5,0 m.

Dostępność komunikacyjna:

- do miejscowości Piaski drogą powiatową nr 410, droga gminną nr 008 (ca 3,0 km),
- do miasta Gostynia drogą powiatową nr 410 (ca 4,5 km).

Połączenia autobusowe z Gostyniem i Piaskami.

W zakresie infrastruktury technicznej wieś wyposażona w sieć wodociągową Dn 110 mm, sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telefoniczną. Sieć gazowa Dn 63 mm w trakcie realizacji. W rejonie wsi przebiega trasa gazociągu w/c Dn 500 mm relacji KROBIA – DOLSK.

Szanse rozwoju:

- położenie w sąsiedztwie dużych zespołów leśno – łąkowych, czynnych biologicznie,
- korzystnie wpływających na standard życia, a średnia dostępność komunikacyjna,
- enklawy gruntów niskich klas bonitacyjnych, własności Skarbu Państwa, a dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną (istniejące i realizowane): dobry stan techniczny i rezerwy przepustowości istniejących sieci (za wyjątkiem sieci energetycznych), dodatni bilans energetyczny, korzystne warunki dla lokalizacji indywidualnych systemów kanalizacyjnych (przydomowe oczyszczalnie ścieków).

Ograniczenia rozwoju:

- częściowo zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych, ograniczających wykorzystanie nierolnicze,
- ograniczone (do kierunku NE wzdłuż drogi do Smogorzewa) możliwości rozwojowe zabudowy,
- małe zaludnienie, brak rąk do pracy,
- brak usług,
- słaba aktywność gospodarcza i inwestycyjna,
- niekorzystna struktura własnościowa gruntów,
- brak odbiornika ścieków komunalnych,
- niekorzystny bilans energetyczny – brak rezerw mocy,
- położenie w zasięgu obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO),
- położenie w obrębie obszaru chronionego krajobrazu, nakładającego pewne ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu,
- położenie w zasięgu potencjalnego łącznika wododziałowego.

Wieś winna pełnić dotychczasową funkcję rolniczą z ograniczeniami wynikającymi z ochrony wód podziemnych.

4.2.5. Sołectwo Drzeczewo II

Wieś Drzeczewo II położona w sąsiedztwie Piasków powiązana z nimi przestrzennie. Ośrodek „popegeerowski” z gospodarstwem rolnym i zabudową mieszkaniową dla pracowników tego gospodarstwa.

Miejscowość położona w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Atrakcyjna przyrodniczo, wyróżniająca się urozmaiconą rzeźbą sąsiedztwem dużego kompleksu leśnego i licznymi, choć niedużymi powierzchniami wodnymi.

Bardzo ograniczone możliwości rozwojowe (w północnej części wsi) – znacznie bardziej dostępne przygraniczne tereny Piasków. Możliwości wielofunkcyjnego wykorzystania przy dominacji funkcji rolniczej i obsługi rolnictwa.

Miejscowość położona wzdłuż drogi gminnej nr 008 łączącej drogę powiatową nr 410 z Piaskami. Droga gminna o nawierzchni bitumicznej.

Dostępność komunikacyjna:

- do miejscowości Piaski drogą gminną nr 008 (ca 1,5 km),
- do Gostynia drogą powiatową nr 410 (ca 2,0 km).

Nawierzchnie w/w dróg – bitumiczne.

Połączenia autobusowe z Piaskami i Gostyniem.

W zakresie infrastruktury technicznej wieś wyposażona w sieć wodociągową Dn 160 – 110 mm, kanalizację deszczową sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telefoniczną. Sieć gazowa Dn 63 mm w trakcie realizacji. W rejonie wsi przebiega trasa gazociągu w/c Dn 500 mm relacji KROBIA – DOLSK. Na terenie Gospodarstwa znajduje się zakładowe ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania.

Szanse rozwoju:

- przewaga gruntów własności Skarbu Państwa,
- dobra dostępność komunikacyjna,
- dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - dobry stan techniczny obiektów i sieci,
 - dotatni bilans energetyczny i zasobów wody pitnej,
 - możliwość budowy systemu kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejącą sieć kanalizacyjną wsi Piaski,
 - rezerva przepustowości istniejących sieci, a zasoby rąk do pracy,
- położenie w sąsiedztwie dużych zespołów leśnych, korzystnie wpływających na standard życia.

Ograniczenia rozwoju:

- niewielka aktywność inwestycyjna i gospodarcza,
- zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych, niemalże wykluczające wykorzystanie nierolnicze,
- bardzo ograniczone możliwości rozwojowe wsi:
 - w kierunku wschodnim ograniczenie silnie nachylnym, zagrożonym erozją zboczem,
 - w kierunku zachodnim przebiegiem gazociągu w/c Dn 500 KROBIA – DOLSK,
- położenie w zasięgu obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO),
- położenie w obrębie obszaru chronionego krajobrazu, nakładającego pewne

- ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wyznaczenie na terenie wsi strefy ochrony konserwatorskiej „B”.

Wieś docelowo połączona będzie przestrzennie z Piaskami (poprzez budującą się szkołę) od strony wschodniej. W samej wsi utrzymać jej dotychczasową funkcję, ograniczyć lokalizacje nowych inwestycji ze względu na warunki wymienione w „ograniczeniach”.

4.2.6. Sołectwo Godurowo

Wieś Godurowo

Wieś „popegeerowska” średniej wielkości, z dużym gospodarstwem rolnym. Miejscowość położona na wschodnim skraju gminy. Jedna z najbardziej atrakcyjnych przyrodniczo na obszarze gminy, częściowo w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Zabudowa w większości usytuowana w obrębie głębokiego rozcięcia erozyjnego wysoczyzny. Sąsiedztwo zalesień, zabytkowy park podworski z licznymi okazami drzew pomnikowych, duże powierzchnie wodne (ponadto projektowany zbiornik wodny). Możliwości rozwojowe zabudowy ograniczone do kierunku północnego, tj. terenów zlokalizowanych pomiędzy doliną Dąbrówki i drogą do Zaborni, w większości zajętych przez gleby kl. IVa. Predyspozycje dla wielofunkcyjnego wykorzystania z preferencjami dla funkcji rekreacyjnej i rolniczej.

Wieś położona wzdłuż drogi krajowej nr 12 relacji Głogów – Jarocin IV kl. technicznej o nawierzchni bitumicznej szerokości 6,0 m oraz przy linii kolejowej z Leszna do Jarocina.

Dostępność komunikacyjna:

- do miejscowości Piaski (ca 4,0 km), Borek (ca 6,0 km), Gostyń (ca 8,0 km) drogą krajową nr 12.

Połączenia autobusowe z Gostyniem, Borkiem, Koźminem, Piaskami.

W zakresie infrastruktury technicznej wieś wyposażona w sieć wodociągową Dn 110 (tylko do terenu Gospodarstwa Rolnego), sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telefoniczną.

Szanse rozwoju:

- znaczne kompleksy gleb niskich klas bonitacyjnych stanowiących własność Skarbu Państwa,
- korzystna struktura własności gruntów, a bardzo dobra dostępność komunikacyjna, a możliwość rozwoju infrastruktury technicznej:
 - układ zabudowy i bliska lokalizacja odbiornika ścieków – korzystne dla realizacji systemu kanalizacji sanitarnej,
 - możliwość budowy sieci wodociągowej,

dodatni bilans energetyczny,
 rezerwa przepustowości istniejących sieci, a korzystny i funkcjonalny
 układ zabudowy,

- rezerwa rąk do pracy,
- atrakcyjne krajobrazowo otoczenie wsi (wyznaczona strefa ochrony krajobrazowej) – predyspozycje dla turystyki i rekreacji,
- położenie na obszarze pozbawionym czwartorzędowych struktur wodonośnych, a położenie w otoczeniu terenów odznaczających się niezwykle dużą atrakcyjnością,
- przyrodniczo – krajobrazową czynnych biologicznie – bardzo korzystnie,
- wpływających na standard życia mieszkańców.

Ograniczenia rozwoju:

- bardzo słaba aktywność inwestycyjno – gospodarcza,
- brak usług,
- słabo rozwinięta infrastruktura techniczna – brak uzbrojenia w sieć wodociągową kanalizacyjną i gazową
- niekorzystny bilans energetyczny – brak rezerw mocy,
- ograniczone do kierunku północnego, możliwości rozwojowe zabudowy mieszkaniowej (gleby kl. IVa),
- położenie na styku terenów wyróżniających się glebami wysokich klas bonitacyjnych i silnie nachylonych, zagrożonych erozją zboczy,
- sąsiedztwo doliny Dąbrówki pełniącej funkcje łącznika ekologicznego,
- położenie w obrębie obszaru chronionego krajobrazu, nakładającego pewne ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wyznaczone na terenie wsi strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B” oraz archeologicznej.

Wydaje się, że jest to jednostka „słaba na własne życzenie” a jej szansę rozwoju w wielu wypadkach są niewykorzystane wskutek niskiej aktywności jej mieszkańców. Preferencje dla handlu (supermarket przy granicy Piasków), funkcji rekreacyjnej i rolniczej.

Folwark Zabornia

Maleńki, odizolowany od reszty gminy przysiółek Godurowa. Mało atrakcyjny przyrodniczo, chociaż położony tuż obok rozległego kompleksu leśnego, porastającego silnie nachylone, wysokie zbocze wysoczyzny. Bardzo ograniczone możliwości rozwojowe. Obecnie predestynowany dla funkcji rolniczej, ale z możliwościami wykorzystania jako miejsce wypoczynku dla osób szukających pewnego odosobnienia, kontaktu z naturą itp. (np. gospodarstwa agroturystyczne).

Folwark wyposażony w sieć energetyczną oraz sieć telefoniczną. Przysiółek położony przy drodze gminnej nr 015 o nawierzchni gruntowej. Brak przystanku PKS.

Szanse rozwoju:

- położenie w sąsiedztwie dużych zespołów leśnych, czynnych biologicznie,
- korzystnie wpływających na standard życia mieszkańców, a predyspozycje dla turystyki i rekreacji,
- niewielkie enklawy gruntów niskich klas bonitacyjnych w rejonie wsi, a grunty własności Skarbu Państwa.

Ograniczenia rozwoju:

- niepełne uzbrojenie terenu:
 - brak sieci wod. – kan. i gazowej,
 - wysokie koszty uzbrojenia terenu ze względu na znaczną odległość od innych jednostek i brak odbiornika ścieków,
- niewielka liczba mieszkańców,
- brak usług,
- brak aktywności inwestycyjno – gospodarczej,
- mała dostępność komunikacyjna,
- zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych, niemalże wykluczających ich nierolnicze wykorzystanie albo terenów silnie nachylonych, o dużym zagrożeniu erozyjnym,
- położenie na skraju strefy ochrony sanitarnej pośredniej ujęcia wody „Smogorzewo”, dla której szczególne warunki zagospodarowania terenu określa decyzja nr ROS – IV – 7523/38/98 z dnia 27.11.1998 r.,
- położenie w zasięgu głównych struktur wodonośnych poziomu gruntowego i obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO),
- położenie w obrębie obszaru chronionego krajobrazu, nakładającego pewne ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu.

Jednostka nie ma szans na znaczny rozwój terenowo – przestrzenny. Jednak jest preferowana jako ośrodek rekreacyjny, dla turystyki „weekendowej” i rekreacji w połączeniu z rolnictwem (np. gospodarstwa agroturystyczne, „wczasy w siodle” dla ograniczonej jednorazowo liczby osób).

4.2.7. Sołectwo Grabonóg

Wieś Grabonóg

Duża wieś, aktywna gospodarczo, położona w pobliżu Gostynia i Piasków, wyposażona w liczne usługi. Na jej terenie znajduje się Zespół Szkół Rolniczych. Atrakcyjna przyrodniczo, o urozmaiconej rzeźbie terenów otaczających, z dobrze

utrzymanym, zabytkowym parkiem podworskim i okazałymi zadrzewieniami przydrożnymi w zachodniej części wsi. Ogólnie dobre wrażenie psują zanieczyszczone stawy w parku. Ograniczone (do terenów położonych w rejonie rozwidlenia dróg do Piasków i Strzelc Wielkich) możliwości rozwojowe. Predyspozycje dla wielofunkcyjnego, m.in. rolniczego i rekreacyjnego wykorzystania.

Miejscowość położona wzdłuż drogi powiatowej nr 401 relacji Gostyń – Pępowo i drogi powiatowej nr 434 relacji Piaski – Grabonóg V kl. technicznej o nawierzchni bitumicznej szerokości 4,0 – 5,0 m.

Dostępność komunikacyjna:

- do miejscowości Piaski drogą powiatową nr 434 (ca 3,0 km),
- do miasta Gostyń drogą powiatową nr 401 (ca 5,5 km). Nawierzchnie w/w dróg – bitumiczne.

Połączenia autobusowe z Gostyniem, Piaskami, Pępowem, Pogorzela Kobylinem.

W zakresie infrastruktury technicznej wieś wyposażona w sieć wodociągową Dn 160 – 110 mm, sieć gazową s/c Dn 90 – 63 mm, kanalizację deszczową Dn 0,30 m, sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telefoniczną. W rejonie wsi zlokalizowano węzeł energetyczny GPZ wraz z siecią napowietrzną 110 kV. W rejonie wsi przebiega również telekomunikacyjny kabel światłowodowy oraz gazociąg w/c Dn 500 mm relacji KROBIA – DOLSK.

Szanse rozwoju:

- korzystne położenie w bliskiej odległości od miasta Gostynia i wsi Piaski,
- znaczne obszary gruntów niskich klas bonitacyjnych,
- dobra dostępność komunikacyjna,
- możliwość wyprowadzenia bocznicy kolejowej,
- dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - dobry stan techniczny sieci i obiektów,
 - dotatni bilans energetyczny,
 - rezerva przepustowości sieci istniejących,
- duża aktywność inwestycyjna i gospodarcza,
- położenie na obszarze pozbawionym czwartorzędowych struktur wodonośnych,
- sąsiedztwo atrakcyjnej rzeźby terenu,
- położenie w sąsiedztwie zespołów leśnych, korzystnie wpływających na standard życia.

Ograniczenia rozwoju:

- niekorzystna struktura własnościowa gruntów,

- wysokie klasy bonitacyjne gleb,
- występujące w rejonie wsi obszary gruntów organicznych chronionych (dolina Kani i Starej Kani),
- wysokie koszty realizacji kanalizacji sanitarnej:
 - konieczność budowy min. dwóch odrębnych systemów kanalizacji, rozproszona zabudowa,
 - duża odległość od odbiornika (ok. 700 m),
- przebieg gazociągu w.c. Dn 500 mm Krobia – Dolsk,
- przebieg linii energetycznych W.N.,
- położenie na styku terenów wyróżniających się glebami wysokich klas bonitacyjnych i silnie nachylonych, zagrożonych erozją zboczy,
- nieprzyjemne emisje zapachowe od silnie zanieczyszczonych stawów, obniżające standard życia we wsi,
- wyznaczona na obszarze wsi strefa ochrony konserwatorskiej „A”.

Wieś dysponuje terenami położonymi poza obszarem jej właściwej zabudowy, ale w pobliżu Gostynia i Piasków, które mogą stanowić potencjalne obszary działalności inwestycyjnej (przemysł, składy, rzemiosło uciążliwe). Obecność potencjalnych złóż kruszyw naturalnych stanowić może zarówno szansę rozwoju jak i jego ograniczenie. Predyspozycje do rozwoju wielu funkcji, w tym przemysłowej.

Przysiółek Taniecznica

Przysiółek w pobliżu Grabonogu i Strzelc Małych.

Przysiółek wyposażony w sieć wodociągową Dn 110 mm, sieć gazową s/c Dn 90 mm, sieć energetyczną n.n., sieć telefoniczną. Miejscowość położona u zbiegu dróg powiatowych nr 401 i 433. Nawierzchnia dróg – bitumiczna. Połączenie autobusowe z Gostyniem.

Szanse rozwoju:

- dogodne położenie pod względem komunikacji,
- położenie poza obszarem najwyższej ochronny wód podziemnych (ONO),
- niewielki obszar gruntów niskich klas bonitacyjnych,
- dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - dobry stan techniczny i rezerwy przepustowości sieci,
 - korzystne warunki do lokalizacji indywidualnych systemów oczyszczania ścieków (oczyszczalnie przydomowe).

Ograniczenia rozwoju:

- zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych, niemalże wykluczające wykorzystanie nierolnicze,

- wielkość jednostki – brak rąk do pracy,
- brak usług,
- częściowo niekorzystna struktura własności (grunty prywatne),
- brak aktywności inwestycyjno – gospodarczej.

Jak na tą wielkość, jednostka posiada stosunkowo duże potencjalne szansę rozwoju – ograniczone jednak znacznie występowaniem gleb wysokich klas bonitacyjnych. Mogłaby stanowić rodzaj „wentyla przestrzennego” dla firm z Grabonoga, Strzelc Wielkich i Małych. Predyspozycje dla rolnictwa, ogrodnictwa, drobnego przemysłu.

4.2.8. Sołectwo Lipie

Wieś Lipie

Wieś średniej wielkości, zespół zagród rolniczych i gospodarstwo rolne (były PGR). Miejscowość nieatrakcyjna przyrodniczo, uboga w zadrzewienia oraz powierzchnie wodne. Niewielkie możliwości rozwojowe w północno – zachodniej części wsi. Predyspozycje dla funkcji rolniczej i obsługi rolnictwa.

Wieś położona wzdłuż drogi gminnej nr 024 relacji Godurowo – Lipie – Ludwinowo o nawierzchni bitumicznej oraz przy nieczynnej linii kolejowej.

Dostępność komunikacyjna:

- do miejscowości Piaski drogą powiatową nr 405 (ca 4,0 km),
- do miasta Gostyń drogą powiatową nr 405 i drogą krajową nr 12 (ca 9,0 km),
- do Pogorzeli drogą powiatową nr 405 (ca 9,0 km).

Nawierzchnie w/w dróg – bitumiczne.

Połączenia autobusowe z Gostyniem, Piaskami, Pogorzela Krotoszynem i Kościanem.

W zakresie infrastruktury technicznej wieś wyposażona w sieć wodociągową Dn 160 – 80 mm, sieć gazową s/c Dn 125 – 63 mm, kanalizację deszczową Dn 0,30 m, sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telefoniczną. W rejonie wsi przebiega trasa gazociągu w/c Dn 500 mm relacji RADLIN – KROBIA oraz gazociąg w/c Dn 100 mm – odnoga do Pogorzeli. Stacja redukcyjno – pomiarowa gazu I° zlokalizowana została na południowym skraju wsi.

Szanse rozwoju:

- enklawa słabych bonitacyjnie gleb (IVa – V kl.) na północy wsi,
- dobra dostępność komunikacyjna,
- wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - dobry stan techniczny obiektów i sieci,
 - rezerwa przepustowości sieci istniejących,

- sprzyjające warunki dla realizacji kanalizacji sanitarnej: korzystne ukształtowanie terenu, zwarta zabudowa, istniejący odbiornik ścieków,
- korzystny i funkcjonalny układ zabudowy.

Ograniczenia rozwoju:

- niekorzystna struktura własnościowa gruntów,
- brak usług,
- słaba aktywność inwestycyjno – gospodarcza,
- zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych,
- położenie w zasięgu obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO),
- brak powierzchni biologicznie czynnych, korzystnie wpływających na cyrkulację powietrza i podnoszących standard życia we wsi,
- przebieg od strony południowej gazociągu w.c. Dn 500 KROBIA – RADLIN,
- nieodpowiedni materiał części rurociągów wodociągowych – azbestocement.

Wieś powinna pełnić dotychczasową funkcję – rolniczą. Wypełnienie ewentualnych plomb przez ich właścicieli zabudową usługową (handel, rzemiosło).

Grupa domów Lafajetowo

Zespół zagród chłopskich.

Grupa domów wyposażona w 100 % w sieć wodociągową Dn 225 mm, sieć gazową Dn 90 mm, sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telefoniczną. Przysiółek położony przy drodze gminnej nr 037 o nawierzchni tłuczniowej. Brak przystanku PKS.

Szanse rozwoju:

- duże kompleksy gleb niskich klas bonitacyjnych, a wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - dobry stan techniczny i rezerwy przepustowości sieci istniejących,
 - sprzyjające warunki dla lokalizacji indywidualnych oczyszczalni przydomowych,
- położenie na skraju doliny rzeki Dąbrówki (łącznik ekologiczny) korzystnie wpływające na warunki życia mieszkańców.

Ograniczenia rozwoju:

- niekorzystna struktura własnościowa gruntów,

- słaba dostępność komunikacyjna,
- brak usług,
- brak aktywności inwestycyjno – gospodarczej,
- brak rąk do pracy,
- rozproszona zabudowa (wysokie koszty realizacji kanalizacji sanitarnej),
- położenie w zasięgu obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO).

Przysiółek powinien pełnić dotychczasową funkcję – rolniczą.

4.2.9. Sołectwo Michałowo

Wieś Michałowo

Wieś średniej wielkości o umiarkowanej dynamice rozwoju, w całości składająca się z zagród chłopskich. Tworzy jeden ciąg osadniczy z Godurowem i Drogoszewem. Miejscowość położona na wschodnim skraju gminy, w pobliżu stacji kolejowej (linia Leszno – Jarocin). Nieatrakcyjna przyrodniczo, bardzo uboga w zadrzewienia i powierzchnie wodne. Dość duże możliwości rozwojowe w kierunku południowym i południowo – wschodnim. Jednak predyspozycje wyłącznie dla funkcji rolniczej. Wieś położona wzdłuż drogi powiatowej nr 441 relacji Szelejewo – Godurowo V kl. technicznej o nawierzchni bitumicznej szerokości 5,0 m.

Dostępność komunikacyjna:

- do miejscowości Piaski drogą powiatową nr 34 (ca 3,5 km),
- do miasta Borek drogą powiatową nr 440 i drogą krajową nr 12 (ca 6,5 km).

Nawierzchnie w/w dróg – bitumiczne.

Połączenia autobusowe z Borkiem, Piaskami, Gostyniem.

Wieś wyposażona w sieć wodociągową Dn 160 – 110 mm, sieć gazową Dn 63 mm, kanalizację deszczową Dn 0,40 m, sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telekomunikacyjną.

Szanse rozwoju:

- duże kompleksy gleby niskich klas bonitacyjnych (kl. IVa – V),
- dobra dostępność komunikacyjna,
- wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
- dobry stan techniczny i rezerwy przepustowości istniejących sieci, a korzystne warunki dla realizacji kanalizacji sanitarnej:
 - istniejący odbiornik ścieków,
 - zwarta zabudowa,
 - korzystne ukształtowanie terenu,
- położenie na obszarze pozbawionym czwartorzędowych struktur

wodonośnych, a sąsiedztwo dolinki Dąbrówki, stanowiącej uzupełniający korytarz ekologiczny gminy oraz ciąg wentylacyjny terenu.

Ograniczenia rozwoju:

- niekorzystna struktura własności gruntów,
- brak usług,
- słaba aktywność inwestycyjna i gospodarcza,
- częściowo zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych, niemalże wykluczające wykorzystanie nierolnicze,
- bardzo mały udział powierzchni biologicznie czynnych, korzystnie wpływających na cyrkulację powietrza i podnoszących standard życia we wsi (ubóstwo zadrzewień i powierzchni wodnych),
- nieodpowiedni materiał magistrali wodociągowej doprowadzającej wodę do wsi z ujęcia „ZALESIE” – azbestocement.

Wieś ma pewną szansę rozwoju przestrzennego, uzależnioną jednak od woli właścicieli gruntów i warunków ochrony podziemnych zasobów wodnych. Predyspozycje dla rozwoju rolnictwa i jego obsługi.

Przysiółek Drogoszewo

Peryferyjnie położony przysiółek funkcjonalnie powiązany z Michałowem, sąsiadujący przez głęboko wciętą dolinkę Dąbrówki z Zalesiem (gm. Borek). Mało atrakcyjny przyrodniczo, wyróżniający się jedynie bardziej urozmaiconą rzeźbą i obecnością w/w ciek. Duże możliwości rozwojowe w kierunku SSW, wzdłuż drogi do Michałowa. Predyspozycje dla funkcji rolniczej.

Przysiółek wyposażony w sieć wodociągową Dn 110 mm, sieć gazową Dn 63 mm, sieć energetyczną n.n., sieć telefoniczną. Położony wzdłuż drogi powiatowej nr 441 o nawierzchni bitumicznej.

Szanse rozwoju:

- kompleksy gleb niskich klas bonitacyjnych (kl. IVa – V),
- dobra dostępność komunikacyjna,
- wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - dobry stan techniczny i rezerwy przepustowości istniejących sieci,
- korzystne warunki dla realizacji kanalizacji sanitarnej: istniejący odbiornik ścieków, zwarta zabudowa, korzystne ukształtowanie terenu,
- duże możliwości rozwojowe w kierunku SSW, wzdłuż drogi do Michałowa,
- sąsiedztwo atrakcyjnej rzeźby terenu,
- korzystny wpływ uzupełniającego dolinnego łącznika ekologicznego na

standard życia w miejscowości.

Ograniczenia rozwoju:

- niekorzystna struktura własnościowa,
- brak usług,
- brak aktywności gospodarczej i inwestycyjnej,
- brak rąk do pracy,
- położenie na styku terenów wyróżniających się glebami wysokich klas bonitacyjnych i silnie nachylonych, zagrożonych erozją zboczy,
- położenie w zasięgu obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO).

Przysiółek mógłby być powiązany z Michałowem, o ile właściciele gruntów przy drodze wyraziliby zgody na ich sprzedaż. Ponadto utrzymać rolniczy charakter osady.

4.2.10. Sołectwo Podrzecze

Wieś o średniej w skali gminy liczbie ludności i wielkości, lecz o dużych (największych w gminie) potencjalnych warunkach rozwoju.

Wieś granicząca z Gostyniem. Bardzo atrakcyjna przyrodniczo, położona na skraju dolinnego łącznika ekologicznego rzeki Kani, u podnóża zbocza wysoczyzny. W centrum miejscowości zabytkowy park podworski, wzdłuż głównej drogi okazałe zadrzewienia z niezwykle malowniczą aleją lipową w południowej części wsi. Duże możliwości rozwojowe (w większości słabe gleby) ograniczone jedynie stosunkowo wysokim poziomem wód gruntowych. Predyspozycje dla wielofunkcyjnego, w tym m.in. rekreacyjnego wykorzystania.

Miejscowość położona wzdłuż drogi powiatowej nr 486 relacji Podrzecze – Grabonóg V kl. technicznej o nawierzchni bitumicznej szerokości 5,0 m.

Dostępność komunikacyjna:

- do miasta Gostyń drogą powiatową nr 486 i 401 (ca 4,0 km)
- do miejscowości Piaski drogą powiatową nr 486, 401 i drogą krajową nr 12 (ca 5,0 km).

Nawierzchnia w/w dróg – bitumiczna. Połączenia autobusowe z Gostyniem. W zakresie infrastruktury technicznej wieś wyposażona w komunalne ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania (w północnej jej części), sieć wodociagową Dn 160 – 110 mm, sieć gazową s/c Dn 90 – 63 mm, kanalizację deszczową Dn 0,30 m, sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telefoniczną. W pobliżu wsi przebiegają gazociąg w/c Dn 500 mm relacji KROBIA – DOLSK oraz linie energetyczne W.N. 110 kV.

Szanse rozwoju:

- przewaga kompleksów gleb niskich klas bonitacyjnych (kl. IVa i V),
- duże kompleksy gruntów własności Skarbu Państwa,
- dobra dostępność komunikacyjna,
- możliwość wyprowadzenia bocznicy kolejowej,
- wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - dodatni bilans zasobów wody pitnej,
 - dobry stan techniczny i rezerwy przepustowości istniejących sieci (za wyjątkiem sieci energetycznych),
- korzystne warunki dla realizacji kanalizacji sanitarnej: istniejący odbiornik ścieków oczyszczonych, zwarta zabudowa, korzystne ukształtowanie terenu,
- dobra aktywność inwestycyjna i gospodarcza,
- dobre wyposażenie w usługi,
- zasoby siły roboczej własnej, a także z pobliskiego Gostynia i Piasków,
- predyspozycje dla turystyki i rekreacji,
- położenie w otoczeniu terenów odznaczających się dużą atrakcyjnością przyrodniczo – krajobrazową czynnych biologicznie – bardzo korzystnie wpływających na standard życia mieszkańców.

Ograniczenia rozwoju:

- położenie w zasięgu stref ochrony sanitarnej ujęcia wody „PODRZECZE” znacznie ograniczających możliwości lokalizacyjne i nakładających szczególne wymagania dla sposobu zagospodarowania terenu – Decyzja nr ROS – IN/ – 7523/37/98 z dnia 25.11.1998 r.,
- położenie w zasięgu głównych struktur wodonośnych poziomu gruntowego,
- położenie w sąsiedztwie regionalnego łącznika ekologicznego doliny Kani, nakładającego pewne ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu,
- częściowo niekorzystna struktura własnościowa gruntów,
- występowanie znacznych kompleksów gleb pochodzenia organicznego – chronionych prawnie przed zmianą użytkowania (zachodnia część sołectwa),
- niekorzystny bilans energetyczny – brak rezerw mocy,
- przebieg gazociągu w.c. Dn 500 mm KROBIA – DOLSK oraz linii W.N.,
- wyznaczenie na terenie wsi stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B” oraz stref ścisłej ochrony archeologicznej „W”,
- przy dużej ekspansji zabudowy, położenie w zasięgu terenów silnie

nachylonych i zagrożonych erozją.

W Podrzeczu *wyznaczyć* można tereny charakteryzujące się bardzo dobrymi warunkami lokalizacyjnymi dla potrzeb nowych zakładów pracy (inwestycje przemysłowe). Jednocześnie warunki przyrodnicze, a zwłaszcza położenie na obszarze czwartorzędowej struktury wodonośnej pozbawionej nakładu izolacyjnego narzucają znaczne ograniczenia w zakresie rozwoju inwestycji produkcyjnych. Wszelkie obiekty lokalizowane w granicach stref ochronnych ujęcia wody spełniać muszą zastrzone wymogi w zakresie ochrony środowiska (zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych mogących pogorszyć stan środowiska). Dotyczy to również wykorzystania potencjalnych złóż kruszyw, których lokalizacja w w/w strefie przekreśla możliwości eksploatacji (zakaz wydobywania kopalin).

Wieś o wielofunkcyjnych preferencjach. Możliwy rozwój zarówno w kierunku produkcyjnym (przemysł nieuciążliwy) jak i turystyczno – rekreacyjnym.

4.2.11. Sołectwo Rębowo

Wieś Rębowo położona peryferyjnie w stosunku do centrum gminy, składająca się w całości z zagród chłopskich.

Miejscowość mało atrakcyjna przyrodniczo. Jedynym godnym uwagi akcentem krajobrazowym jest duży kompleks leśny położony jednak około 1,5 km od centrum wsi. Niewielkie możliwości rozwojowe, ograniczone do terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi gruntowej wychodzącej z SE części skupionej zabudowy wsi oraz w sąsiedztwie drogi Gostyń – Kobylin. Możliwości wielofunkcyjnego zagospodarowania, jednak z dominacją funkcji rolniczej i obsługi rolnictwa.

Wieś położona wzdłuż drogi powiatowej nr 424 relacji Rębowo – Krajewice V kl. technicznej o nawierzchni bitumicznej szerokości 5,0 m. Dostępność komunikacyjna:

- do miasta Gostyń drogą powiatową nr 424 i drogą krajową nr 12 (ca 8,0 km),
- do miasta Krobia drogą powiatową nr 419 i 423 (ca 8,0 km),
- do miejscowości Piaski drogami powiatowymi nr 424, 423, 433 i 405 (ca 9,0 km).

Nawierzchnie w/w dróg – bitumiczne.

Połączenia autobusowe z Gostyniem, Piaskami i Pępowem.

W zakresie infrastruktury technicznej wieś wyposażona w sieć wodociągową Dn 160 – 110 mm, kanalizację deszczową Dn 0,60 – Dn 0,20 m, sieć gazową s/c Dn 90 – 63 mm, sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telefoniczną.

Szanse rozwoju:

- enklawa nieco słabszych gleb (kl. IVb) w południowej i wschodniej części wsi,
- średnia dostępność komunikacyjna,
- dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - dobry stan techniczny i rezerwa przepustowości istniejących sieci (za wyjątkiem sieci energetycznych),
- korzystne warunki dla realizacji kanalizacji sanitarnej:
 - istniejący odbiornik ścieków oczyszczonych (rów melioracyjny),
 - zwarta zabudowa,
 - korzystne ukształtowanie terenu, a korzystny układ przestrzenny wsi,
- położenie poza zasięgiem obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych, a w dalszej perspektywie atrakcyjne kompleksy leśne.

Ograniczenia rozwoju:

- niekorzystna struktura własności gruntów (wyłącznie grunty prywatne),
- niekorzystny bilans energetyczny – brak rezerw mocy,
- zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych, niemalże wykluczające wykorzystanie nierolnicze,
- słaba aktywność inwestycyjna i gospodarcza,
- brak powierzchni czynnych biologicznie, korzystnie wpływających na standard życia mieszkańców,
- nieco utrudnione przewietrzanie terenu (a zwłaszcza rozwiewanie zanieczyszczeń) przy przewadze wiatrów zachodnich i południowo – zachodnich.

Wieś powinna pełnić swą dotychczasową funkcję – typowo rolniczą, ewentualnie uzupełnioną o drobne punkty usługowe.

4.2.12. Sołectwo Smogorzewo

Wieś Smogorzewo

Wieś usytuowana w północnej części gminy, o rozproszonej zabudowie, w całości w obrębie obszaru chronionego krajobrazu. Atrakcyjna przyrodniczo, położona na skraju dużego, eksponowanego w terenie, ostańca wysoczyznowego, w sąsiedztwie dużych kompleksów leśnych. Bardzo ograniczone możliwości rozwojowe (w otoczeniu wsi niemal wyłącznie gleby wysokich klas bonitacyjnych, kl. II – IIIb, u podnóży ostańca znacznie słabsze, ale w sąsiedztwie terenów eksploatacji kruszywa oraz gminnego składowiska odpadów). Predyspozycje dla wielofunkcyjnego m.in. rolniczego i rekreacyjnego wykorzystania.

Miejscowość położona na skrzyżowaniu dróg powiatowych nr 409, 410 oraz

drogi gminnej nr 025. Nawierzchnie dróg powiatowych bitumiczne o szerokości 5,0 – 5,5 m. Nawierzchnia drogi gminnej przez wieś – brukowcowa. Rozproszona zabudowa wsi wzdłuż dróg nr: 012, 030, 025, 029 gminnych o nawierzchni gruntowej. Dostępność komunikacyjna:

- do miejscowości Piaski drogą powiatową nr 409 (ca 3,5 km),
- do miasta Gostyń drogą powiatową nr 410 (ca 7,0 km).

Nawierzchnie w/w dróg – bitumiczne.

Połączenia autobusowe z Piaskami i Gostyniem.

Wieś wyposażona w sieć wodociągową Dn 225 – 80 mm, sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telefoniczną. Sieć gazowa s/c w budowie. Na gruntach wsi zlokalizowano komunalne ujęcie wody ze stacją uzdatniania oraz gminne wysypisko odpadów komunalnych. Przez teren sołectwa przebiega trasa gazociągu w.c. Dn 500 mm relacji KROBIA – DOLSK i linia energetyczna W.N.

Szanse rozwoju:

- duże kompleksy gruntów niskich klas bonitacyjnych,
- średnia dostępność komunikacyjna,
- dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - dobry stan techniczny i rezerwy przepustowości istniejących obiektów i sieci,
 - dodatni bilans zasobów wody pitnej,
- dobre wyposażenie w usługi,
- duża ilość rąk do pracy,
- występowanie udokumentowanych złóż kruszyw (szansa dla rozwoju gospodarczego), a duża różnorodność form krajobrazowych zwiększająca atrakcyjność turystyczną terenu,
- korzystne warunki dla rozwoju funkcji rekreacyjnych, a brak czwartorzędowej struktury wodonośnej w południowo – zachodniej części sołectwa, a położenie w sąsiedztwie dużych zespołów leśno – łąkowych, czynnych biologicznie, korzystnie wpływających na standard życia.

Ograniczenia rozwoju:

- w sąsiedztwie zabudowy wyłącznie zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych, niemalże wykluczających ich nierolnicze wykorzystanie albo terenów silnie nachylonych, o dużym zagrożeniu erozyjnym,
- niekorzystna struktura własnościowa gruntów,
- położenie w zasięgu głównych struktur wodonośnych poziomu gruntowego i obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO) – północno – wschodnia część sołectwa,
- położenie w zasięgu stref ochrony sanitarnej ujęcia wody

- „SMOGORZEWO” znacznie ograniczających możliwości lokalizacyjne i nakładających szczególne wymagania dla sposobu zagospodarowania terenu – Decyzja nr ROS – IN/ – 7523/38/98 z dnia 27.11.1998 r.,
- niekorzystne warunki dla realizacji kanalizacji sanitarnej: rozproszona zabudowa, brak odbiornika ścieków oczyszczonych, utrudnione warunki lokalizacji indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - niekorzystny bilans energetyczny – brak rezerw mocy,
 - położenie w obrębie obszaru chronionego krajobrazu, nakładającego pewne ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - położenie w zasięgu potencjalnego łącznika wododziałowego,
 - przebieg gazociągu w/c Dn 500 mm relacji KROBIA – DOLSK,
 - występowanie udokumentowanych złóż kruszyw (ograniczenie dla rozwoju przestrzennego),
 - wyznaczenie na terenie wsi strefy ochrony konserwatorskiej „B” i strefy ochrony krajobrazowej „K”.

Ze względu na trudności z uzbrojeniem w sieć kanalizacyjną oraz przyrodniczymi ograniczeniami lokalizacji inwestycji wieś pełnić winna dotychczasową funkcję – rolniczą. Jednocześnie atrakcyjne ukształtowanie terenu i bogactwo form przyrodniczych stwarzają szansę na rozwój funkcji rekreacyjno – turystycznej (agroturystyka).

Przysiółek Talary

Przysiółek bezplanowo rozproszonych kilku zagród chłopskich. Położony w bezpośrednim sąsiedztwie atrakcyjnego zespołu łąkowo – leśnego stanowiącego fragment łącznika ekologicznego doliny Kanału Obry.

Przysiółek wyposażony w sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telefoniczną. Sieć gazowa Dn 63 mm w trakcie realizacji.

Brak przystanku PKS. Dojazd do Smogorzewa i Piasków drogą powiatową nr 409 o nawierzchni bitumicznej. W przysiółku – drogi gminne nr 012 i nr 030 o nawierzchni gruntowej.

Szanse rozwoju:

- niskie klasy bonitacyjne gruntów, a atrakcyjne przyrodniczo położenie,
- predyspozycje dla turystyki i rekreacji.

Ograniczenia rozwoju:

- niekorzystna struktura własności gruntów,
- występowanie dużych kompleksów gruntów pochodzenia organicznego –

- podlegających prawnej ochronie,
- wielkość jednostki – brak rąk do pracy,
- brak usług,
- brak aktywności inwestycyjno – gospodarczej,
- niepełne uzbrojenie,
- bardzo wysokie koszty ewentualnej realizacji sieci wod. – kan.,
- położenie w zasięgu głównych struktur wodonośnych poziomu gruntowego,
- położenie w sąsiedztwie regionalnego łącznika ekologicznego doliny Kanału Obry,
- położenie w obszarze chronionego krajobrazu nakładającego pewne ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu.

Jednostka bez szans rozwoju przestrzennego. Predyspozycje rolnicze oraz rekreacji „weekendowej” ograniczonej – ze względu na walory przyrodnicze (zwierzyń, ptactwo).

4.2.13. Sołectwo Strzelce Małe

Nieduża, lecz zadbana wieś, głównie o funkcji rolniczej. Centralnie położona, ale nieatrakcyjna przyrodniczo (peryferyjnie położone zadrzewienia przydrożne, stosunkowo nieliczne powierzchnie wodne). Pewne możliwości rozwojowe, w kierunku południowym. Miejscowość położona wzdłuż drogi gminnej nr 020 relacji Aleksandrowo – Grabonóg o nawierzchni brukowcowej (przez wieś) na skrzyżowaniu z drogą powiatową nr 433 relacji Strzelce Wielkie – Tanecznicza o nawierzchni bitumicznej szerokości 4,5 – 5,0 m V kl. technicznej. Dostępność komunikacyjna:

- do miejscowości Piaski drogą powiatową nr 433 i 405 (ca 3,5 km),
- do miasta Gostyń drogą gminną nr 020 i drogą powiatową nr 401 (ca 5,0 km).

Nawierzchnie w/w dróg – bitumiczne.

Połączenia autobusowe z Gostyniem, Piaskami.

Wieś wyposażona w sieć wodociągową Dn 110 mm, sieć gazową s/c Dn 63 mm, kanalizację deszczową Dn 0,30 m, sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telefoniczną.

Szanse rozwoju:

- niewielkie kompleksy gruntów niskich klas bonitacyjnych (kierunek SE i WE),
- dobra dostępność komunikacyjna,
- dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
dodatni bilans energetyczny,

- dobry stan techniczny i przepustowość istniejących sieci (za wyjątkiem wodociągu),
- korzystne warunki realizacji kanalizacji sanitarnej:
 - zwarta zabudowa,
 - istniejące odbiorniki ścieków oczyszczonych (rowy melioracyjne),
 - istniejący zakład pracy – „ALUTECH”,
 - w ogólnie nieatrakcyjnym otoczeniu sąsiedztwo dolinki niewielkiego cieku, stanowiącego lokalny korytarz zasilania i wymiany wartości ekologicznych oraz przewietrzania terenu,
 - położenie poza zasięgiem obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych – na terenie pozbawionym czwartorzędowej warstwy wodonośnej.

Ograniczenia rozwoju:

- zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych, niemalże wykluczające wykorzystanie nierolnicze,
- niekorzystna struktura własnościowa gruntów,
- niewielka ilość usług,
- mała aktywność inwestycyjno – gospodarcza,
- nieodpowiedni materiał rurociągów rozdzielczej sieci wodociągowej na terenie wsi – azbestocement,
- przebieg gazociągu w/c Dn 500 mm relacji KROBIA – RADLIN,
- niewielka ilość powierzchni czynnych biologicznie, korzystnie wpływających na standard życia mieszkańców.

Wieś o preferencyjnej funkcji rolniczej. Jej uzupełnieniem może być rozwój drobnych zakładów produkcyjnych, uzależniony jednak od inicjatywy mieszkańców wsi.

4.2.14. Sołectwo Strzelce Wielkie

Wieś Strzelce Wielkie o dużej dynamice rozwoju, atrakcyjna gospodarczo.

Miejscowość położona w centrum gminy. Oddalona zaledwie 1 – 1,5 km od Piasków. Bardzo atrakcyjna przyrodniczo – urozmaicona rzeźba terenu, zróżnicowane ekosystemy łąkowo – leśne lokalnego łącznika ekologicznego, stare obsadzenia dróg oraz powierzchnie wodne. Dobre warunki rozwojowe – dostępne dla zabudowy tereny usytuowane na NW od wsi, pomiędzy drogą do Pogorzeli a linią kolejową.

Predyspozycje dla wielofunkcyjnego wykorzystania.

Wieś położona wzdłuż drogi powiatowej nr 405 relacji Pogorzela – Piaski o nawierzchni bitumicznej szerokości 6,0 m kl. technicznej drogi V.

Dostępność komunikacyjna:

- do miejscowości Piaski drogą powiatową nr 405 (ca 1,5 km),
- do miasta Gostyń drogą powiatową nr 405 i drogą krajową nr 12 (ca 5,5 km),
- do miasta Pogorzela drogą powiatową nr 405 (ca 10 km).

Nawierzchnie w/w dróg – bitumiczne.

Połączenia autobusowe z Gostyniem, Piaskami, Pogorzelą Krotoszyńcem, Kobylinem, Zdunami i Kościanem.

W zakresie infrastruktury technicznej wieś wyposażona w sieć wodociągową Dn 225 – 110 mm, sieć gazową s/c Dn 110 – 63 mm, kanalizację deszczową Dn 0,40 m, sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telefoniczną.

We wsi zlokalizowano komunalne ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania.

Szanse rozwoju:

- kompleksy gleb niskich klas bonitacyjnych (IVa – V),
- dobra dostępność komunikacyjna,
- dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - dodatni bilans zasobów wody pitnej,
 - dobry stan techniczny istniejących obiektów i sieci (nie dotyczy części sieci wodociągowej),
 - rezerwa przepustowości istniejących obiektów i sieci (za wyjątkiem sieci energetycznej),
- korzystne warunki dla realizacji kanalizacji sanitarnej:
 - zwarta zabudowa,
 - korzystne ukształtowanie terenu,
 - istniejący odbiornik ścieków oczyszczonych,
 - możliwość włączenia w system kanalizacyjny wsi Piaski,
- wielkość jednostki – duża ilość rąk do pracy,
- duże nasycenie usługami,
- duża aktywność inwestycyjna i gospodarcza,
 - położenie w otoczeniu terenów odznaczających się atrakcyjną rzeźbą z dużym udziałem powierzchni czynnych biologicznie, korzystnie wpływających na standard życia mieszkańców, a sąsiedztwo dolinki niewielkiego cieku, stanowiącej uzupełniający łącznik ekologiczny gminy (korytarz zasilania i wymiany wartości ekologicznych) oraz korytarz przewietrzania terenu.

Ograniczenia rozwoju:

- duże kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie wsi,
- niekorzystna struktura własnościowa gruntów,

- położenie w zasięgu obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO),
- położenie w zasięgu stref ochrony sanitarnej ujęcia wody „STRZELCE WIELKIE” znacznie ograniczających możliwości lokalizacyjne i nakładających szczególne wymagania dla sposobu zagospodarowania terenu – Decyzja nr ROS – IN/ – 7523 /32/98 z dnia 16.11.1998 r.,
- niekorzystny bilans energetyczny – brak rezerw mocy,
- nieodpowiedni materiał rurociągów rozdzielczej sieci wodociągowej na terenie wsi – azbestocement,
- położenie na styku terenów wyróżniających się glebami wysokich klas bonitacyjnych i silnie nachylonych, zagrożonych erozją zboczy,
- wyznaczenie na terenie wsi stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B” oraz strefy ochrony krajobrazowej „K”.

Strzelce Wielkie mają już poważnie wyczerpane możliwości rozwoju przestrzennego. Najkorzystniejszy z kierunków pod kątem klasyfikacji przyrodniczo – glebowej – NW jest częściowo niekorzystny pod kątem własności (grunty prywatne). Wieś predysponowana do wielofunkcyjnego wykorzystania. Zalecane oszczędne gospodarowanie terenami pod inwestycje.

4.2.15. Sołectwo Szelejewo I i Szelejewo II Szelejewo I i Szelejewo II

Duża wieś („ośrodek ponadpodstawowy”), z kilkoma przysiółkami, położona w pld. – wsch. części gminy. Dobrze rozwinięta gospodarczo. Mało atrakcyjna przyrodniczo, chociaż z zabytkowym, dosyć dobrze utrzymanym parkiem. Brak możliwości rozwojowych – w otoczeniu wsi wyłączenie gleby wysokich klas bonitacyjnych (w większości kl. II). Predyspozycje dla wielofunkcyjnego wykorzystania, ale z wyraźnymi preferencjami dla funkcji rolniczej i obsługi rolnictwa.

Miejscowość położona wzdłuż drogi powiatowej nr 441 relacji Szelejewo – Godurowo o nawierzchni bitumicznej szerokości 6,0 m klasy technicznej V, oraz przy drogach gminnych nr 002 i 006 o nawierzchni tłuczniowo – gruntowej oraz przy nieczynnej linii kolejowej. Dostępność komunikacyjna:

- do miejscowości Piaski drogą powiatową nr 405 (ca 6,0 km),
- do miasta Gostyń drogą powiatową nr 405 i drogą krajową nr 12 (ca 10 km),
- do miasta Pogorzela drogą powiatową nr 405 (ca 6,0 km).

Połączenia autobusowe z Piaskami, Gostyniem, Kościanem, Pogorzela Kobylinem, Zdunami, Krotoszynem, Koźminem.

W zakresie infrastruktury technicznej wieś wyposażona jest w sieć wodociągową Dn 150 – 110 mm, sieć gazową s/c Dn 110 – 63 mm, kanalizację sanitarną Dn 0,20 m (tylko Szelejewo II), kanalizację deszczową Dn 0,50 – 0,30 m, sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telefoniczną. Na terenie Szelejewa II funkcjonuje oczyszczalnia ścieków gospodarczo – bytowych typu BIOBLOK oraz kotłownia lokalna.

W pobliżu wsi przebiegają trasy gazociągu w/c Dn 500 mm relacji RADLIN – KROBIA i gazociągu w/c Dn 100 mm do POGORZELI (nieczynny). Ponadto przez wieś przechodzi trasa telekomunikacyjnego kabla światłowodowego.

Szanse rozwoju:

- korzystna struktura własnościowa gruntów (Szelejewo II),
- dobra dostępność komunikacyjna,
- dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - dobry stan techniczny istniejących obiektów i sieci (za wyjątkiem sieci wodociągowej),
 - rezerwy przepustowości istniejących obiektów i sieci (za wyjątkiem sieci energetycznej),
 - dodatni bilans zasobów wody pitnej,
- korzystne warunki budowy (Szelejewo I) i rozbudowy (Szelejewo II) kanalizacji sanitarnej:
 - zwarta zabudowa,
 - korzystne ukształtowanie terenu,
 - istniejąca oczyszczalnia ścieków (Szelejewo II) i odbiornik ścieków oczyszczonych (rzeka Dąbrówka),
- wielkość wsi, duża ilość rąk do pracy,
- duży zakład pracy funkcjonujący na terenie wsi (Szelejewo II) – Hodowla Roślin Sp. z o.o.,
- funkcjonalny układ wsi, a duże nasycenie usługami, a duża aktywność inwestycyjna i gospodarcza, a brak czwartorzędowej warstwy wodonośnej w zachodniej części wsi, a sąsiedztwo dolinki Dąbrówki, stanowiącej uzupełniający korytarz ekologiczny gminy oraz ciąg wentylacyjny terenu.

Ograniczenia rozwoju:

- wyłącznie zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych (w większości klasy II), wykluczające wykorzystanie nierolnicze,
- niekorzystna struktura własnościowa gruntów (Szelejewo I),
- niekorzystny bilans energetyczny – brak rezerw mocy,
- nieodpowiedni materiał rurociągów wodociągowych magistralnych i rozdzielczych – azbestocement,

- położenie w zasięgu obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO),
- nieduży udział powierzchni czynnych biologicznie, korzystnie wpływających na standard życia we wsi,
- wyznaczone na terenie wsi strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”.

Wieś o wielofunkcyjnych preferencjach, jednak z wyraźnym wskazaniem na rolnictwo i jego obsługę. Zalecany rozwój intensywny, nie terenochłonny, wobec konieczności maksymalnego oszczędzania gruntów wysokich klas. Zachować warunki ochrony zasobów wodnych.

Folwark Anteczków

Dwie zagrody rolnicze, w średnim stanie technicznym. Osada wyposażona w sieć energetyczną n.n., sieć telefoniczną oraz lokalne ujęcie wody.

Folwark HR położony przy drodze powiatowej nr 432 o nawierzchni bitumicznej. Osada nieatrakcyjna przyrodniczo. Jednym godnym uwagi akcentem krajobrazowym jest duży kompleks leśny odległy o ok. 0,5 km i przepływająca obok rzeka Dąbrówka.

Szanse rozwoju:

- korzystna struktura własności gruntów,
- położenie poza zasięgiem czwartorzędowych struktur wodonośnych podlegających ochronie,
- położenie w pobliżu rzeki Dąbrówki i kompleksów leśnych korzystnie wpływających na mikroklimat i standard życia mieszkańców, a korzystne warunki dla lokalizacji indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków.

Ograniczenia rozwoju:

- zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych, wykluczających wykorzystanie nierolnicze,
- wielkość – dwie zagrody zamieszkałe przez kilkanaście osób,
- niekorzystne połączenia komunikacyjne (brak przystanku PKS, odległość ok. 3 km od głównej drogi, peryferyjne położenie),
- brak rąk do pracy,
- niska (żadna) działalność inwestycyjna czy gospodarcza,
- niedostateczne uzbrojenie terenu, bardzo wysokie koszty realizacji infrastruktury technicznej.

Folwark zaleca się pozostawić w dotychczasowym stanie – jako pomocniczy ośrodek rolniczy.

Folwark Bielawy Szelejewskie

Peryferyjny położony przysiółek wsi Szelejewo, z folwarkiem pomocniczym Hodowli Roślin i niewielkim zespołem mieszkalnym. Miejscowość mało atrakcyjna przyrodniczo. Jedyne, godnym uwagi, akcentem krajobrazowym jest sąsiedztwo dużego kompleksu leśnego – około 600 – 800 m na SE od zabudowy wsi. Dostyc duże możliwości rozwoju w kierunku północno – wschodnim (wzdłuż drogi do Stefanowa, po obu jej stronach). Predyspozycje dla funkcji rolniczej i obsługi rolnictwa.

Wieś położona przy drodze powiatowej nr 432 relacji Stefanowo – Szelejewo V kl. technicznej o nawierzchni bitumicznej szerokości 5,5 m. Dostępność komunikacyjna:

- do miejscowości Piaski drogą powiatową nr 405 (ca 6,0 km),
- do miasta Gostyń drogą powiatową nr 405 i droga krajowa nr 12 (ca 10 km)
- do miasta Pogorzela drogą powiatową nr 405 (ca 6,0 km).

Połączenia autobusowe: z Piaskami, Gostyniem (z przystanku w Bielawach). Natomiast z przystanku w Szelejewie z Piaskami, Gostyniem, Kościanem, Pogorzela Kobylinem, Zdunami, Krotoszynem, Koźminem.

Miejscowość wyposażona jest w sieć wodociągową Dn 110 mm, sieć energetyczna n.n., sieć telefoniczną. Na jej terenie znajduje się lokalne ujęcie wody (nieeksploatowane).

Szanse rozwoju:

- niewielkie enklawy gruntów niskich klas bonitacyjnych w pobliżu zabudowy (NE),
- korzystna struktura własności gruntów, a wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - dobry stan techniczny i rezerwy przepustowości istniejących sieci,
 - korzystne warunki dla realizacji kanalizacji sanitarnej,
- położenie na obszarze pozbawionym czwartorzędowych struktur wodonośnych podlegających ochronie,
- w dalszej perspektywie atrakcyjne kompleksy leśne, a specyficzne warunki klimatu lokalnego, wyrażające się większą zacisznością
- terenu, zmniejszonymi dobowymi amplitudami temperatury i wilgotności itp.

Ograniczenia rozwoju:

- zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych, niemalże wykluczające wykorzystanie nierolnicze,
- wielkość jednostki – brak siły roboczej,
- brak wyposażenia w usługi,

- peryferyjne położenie, trudna dostępność komunikacyjna,
- brak aktywności gospodarczej,
- brak powierzchni czynnych biologicznie, korzystnie wpływających na standard życia mieszkańców.

Jednostkę pozostawić w dotychczasowej funkcji z ewentualną zabudową uzupełniającą. Możliwa lokalizacja obiektów produkcyjnych.

Grupa domów Józefów

Peryferyjnie położony folwark z niewielką zabudową mieszkalną. Nieatrakcyjny przyrodniczo, choć położony w pobliżu dużego kompleksu leśnego (SW) i lokalnego łącznika ekologicznego doliny rzeki Dąbrówki (E). Możliwość rozwoju w kierunku południowym.

Połączenie komunikacyjne z Szelejewem drogą gminną nr 022 o nawierzchni tłuczniowej i drogą powiatową nr 405 o nawierzchni bitumicznej. Brak przystanku PKS. Folwark wyposażony jest w sieć wodociągową Dn 110 mm, sieć gazową s/c Dn 63 mm, sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telefoniczną.

W pobliżu miejscowości od strony północnej przebiega trasa gazociągu w/c Dn 500 mm relacji KROBIA – RADLIN, a od strony południowej nieczynny jeszcze gazociąg w/c Dn 100 mm do Pogorzeli.

Szanse rozwoju:

- duży kompleks gruntów niskich klas bonitacyjnych (kl. IVa – V) w kierunku S od zabudowy,
- dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
- dobry stan techniczny i rezerwy przepustowości istniejących sieci,
- korzystne warunki dla realizacji indywidualnych oczyszczalni przydomowych,
- położenie w sąsiedztwie dużego zespołu leśnego i dolinki rzeki Dąbrówki,
- korzystnie wpływających na standard życia.

Ograniczenia rozwoju:

- zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych, wykluczających wykorzystanie nierolnicze,
- niekorzystna struktura własnościowa gruntów,
- niekorzystne połączenia komunikacyjne (brak przystanku PKS, zła jakość nawierzchni, peryferyjne położenie),
- wielkość jednostki – brak rąk do pracy,
- brak usług,
- brak aktywności inwestycyjno – gospodarczej,
- położenie w zasięgu obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych

(ONO),

- przebieg gazociągu w/c Dn 100 mm zasilającego miasto Pogorzela.

Jednostkę pozostawić w dotychczasowym stanie – jako pomocniczy ośrodek rolny i leśniczówkę. Możliwa lokalizacja obiektów produkcyjnych.

Folwark Stefanowo

Duży folwark pomocniczy Hodowli Roślin Szelejewo – „sypialnia” pracowników zatrudnionych w Hodowli Roślin.

Miejscowość mało atrakcyjna przyrodniczo. Niewielkie możliwości rozwoju w kierunku południowym – enklawa gruntów niższych klas bonitacyjnych. Folwark położony przy drodze powiatowej nr 432 o nawierzchni bitumicznej. Brak przystanku PKS. Folwark wyposażony jest w sieć wodociągową Dn 100 mm, sieć gazową Dn 63 mm, kanalizację sanitarną Dn 0,20 m, sieć energetyczną S.N. i n.n., sieć telefoniczną. Na terenie folwarku znajduje się zakładowe ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania.

Szanse rozwoju:

- enklawa gruntów niskich klas bonitacyjnych (IVa – V) w kierunku SW od zabudowy,
- korzystna struktura własności gruntów, a dobre pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
- dobry stan techniczny i rezerwy przepustowości istniejących obiektów i sieci,
- dodatni bilans energetyczny i zasobów wody pitnej,
- średnia dostępność komunikacyjna.

Ograniczenia rozwoju:

- duże zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II i III),
- wielkość jednostki – brak rąk do pracy,
- brak aktywności inwestycyjno – gospodarczej,
- słabe wyposażenie w usługi,
- położenie w zasięgu obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO),
- brak powierzchni czynnych biologicznie, korzystnie wpływających na standard życia mieszkańców.

Jednostka powinna pełnić dotychczasową funkcję – „sypialnia” dla Hodowli Roślin Szelejewo i Gospodarstwa Rolnego.

Możliwość rozbudowy w kierunku południowym wzdłuż drogi nr 432. Natomiast najkorzystniejszy kierunek rozwoju – w stronę Szelejewa wymagać będzie wyłączenia z produkcji rolnej gruntów wysokich klas bonitacyjnych.

**ZMIANA STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

**GMINA
PIASKI**

**KIERUNKI ROZWOJU I ZASADY
POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY**

TEKST JEDNOLITY

PIASKI, 2021

SPIS TREŚCI

1. Wstęp.....	4
1.1. Wprowadzenie.....	4
1.2. Podstawa prawna opracowania	5
1.3. Cele studium – problematyka studium.....	5
2. Główne cele rozwoju gminy.....	6
2.1. Główny cel rozwoju gminy i cele strategiczne	6
2.2. Uwarunkowania osiągnięcia celów rozwoju gminy.....	8
2.2.1. Czynniki sprzyjające osiągnięciu celów - szanse rozwoju.....	8
2.2.2. Czynniki utrudniające osiągnięcie celów - zagrożenia rozwoju	9
3. Kierunki rozwoju gminy	10
3.1. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego.....	10
3.1.1. Podstawowe cele ochrony środowiska przyrodniczego gminy	10
3.1.2. Kształtowanie systemu ekologicznego gminy. Zachowanie równowagi ekologicznej	11
3.1.3. Struktura przyrodniczo-funkcjonalna gminy	11
3.1.4. Kierunki zagospodarowania stref funkcjonalnych	14
3.1.4.1. Zasady gospodarowania na obszarze całej gminy.....	14
3.1.4.2. Ustalenia dla wyznaczonych rejonów	14
3.1.5. Regulacja stosunków wodnych.....	16
3.1.6. Eliminacja zagrożeń środowiskowych.....	17
3.2. Kierunki rozwoju gospodarczego gminy	19
3.2.1. Kierunki rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich.....	19
3.2.1.1. Zasady ochrony gruntów rolnych.....	19
3.2.1.2. Polityka gminy wobec rolnictwa.....	20
3.2.1.3. Polityka gminy wobec obszarów wiejskich	21
3.2.2. Działania stymulujące rozwój przedsiębiorczości	22
3.2.3. Formy wspierania rozwoju społeczno - gospodarczego gminy	25
3.2.3.1. Cele działania instytucji	25
3.2.3.2. Podstawowe zadania instytucji.....	25
3.2.3.3. Warunki i źródła finansowania instytucji.....	26
3.3. Polityka społeczna gminy.....	27
3.4. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	28
3.4.1. Zaopatrzenie w wodę	28
3.4.2. Gospodarka ściekowa.....	31
3.4.3. Gospodarka odpadami	35
3.4.4. Gazownictwo	36
3.4.5. Telekomunikacja.....	38

3.4.6.	Energetyka	38
3.5.	Kierunki rozwoju komunikacji	39
3.5.1.	Cele rozwoju systemu komunikacyjnego gminy.....	39
3.5.2.	Proponowane kierunki rozwoju sieci drogowej.....	42
3.5.2.1.	Drogi krajowe.....	42
3.5.2.2.	Drogi wojewódzkie	42
3.5.2.3.	Drogi powiatowe	44
3.5.2.4.	Drogi gminne	45
3.5.3.	Komunikacja zbiorowa.....	46
3.5.3.1.	Kolej.....	46
3.5.3.2.	Komunikacja autobusowa	46
3.5.4.	Ograniczanie uciążliwości komunikacji dla otoczenia	46
4.	Strefy polityki przestrzennej.....	48
4.1.	Obszary objęte ochroną prawną	48
4.1.1.	Kompleksy gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych	48
4.1.2.	Strefy ochronne ujęć wody - ochrona zasobów wód podziemnych .	49
4.1.3.	Ochrona zasobów przyrodniczych gminy	50
4.1.3.1.	Obszar chronionego krajobrazu	51
4.1.3.2.	Rezerваты i pomniki przyrody	52
4.1.3.3.	Parki podworskie i wiejskie	53
4.1.3.4.	Obszary leśne	54
4.1.3.5.	Obiekty wpisane do rejestru zabytków	54
4.1.4.	Ochrona dóbr kultury	54
4.1.5.	Strefy ochronne liniowych obiektów infrastruktury technicznej	60
4.2.	Obszary proponowane do objęcia ochroną	60
4.3.	Tereny zabudowane, w tym obszary proponowane do rehabilitacji	61
4.4.	Tereny predysponowane do zainwestowania	61
4.4.1.	Główne zasady wyboru terenów pod zabudowę	61
4.4.2.	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalno - usługową i zagrodową.....	62
4.4.3.	Tereny korzystne dla rozwoju turystyki i rekreacji.....	64
4.4.4.	Tereny korzystne dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej.....	66
4.5.	Obszary objęte obowiązkowym sporządzeniem planów miejscowych.....	68
4.6.	Tereny niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy	70
5.	Źródła finansowania rozwoju gminy.....	71

1. WSTĘP

1.1. Wprowadzenie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym dokumentem dla władz samorządowych gminy, na podstawie, którego prowadzona ma być polityka przestrzenna gminy, która wpływa na jakość przestrzeni społeczno-gospodarczej oraz na środowisko przyrodniczo – kulturowe.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski została dokonana na podstawie uchwały nr XVIII/115/2008 r. Rady Gminy Piaski z dnia 12 lutego 2008 r. w sprawie: przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski.

Podstawowym jej celem jest korekta przebiegu drogi krajowej, wyznaczenie obwodnicy miejscowości Gostyń w ciągu drogi wojewódzkiej, lokalizacja zbiornika retencyjno – rekreacyjnego jak również wyznaczenie terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych i nowych terenów rozwojowych zabudowy mieszkaniowej oraz częściowa zmiana planowanego przeznaczenia terenów na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.).

Druga zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski została dokonana na podstawie uchwały nr XIX/137/2020r. Rady Gminy Piaski z dnia 8 września 2020 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski.

Podstawowym jej celem jest wprowadzenie do studium projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV Borek Wielkopolski – Gostyń.

Opracowane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski składa się z następujących elementów:

- 1) Inwentaryzacji urbanistycznej, której wyniki przedstawiono w formie:
 - a) graficznej obejmującej plansze inwentaryzacyjne terenu gminy w skali 1: 10000 w podziale na sołectwa - łącznie 13 plansz,
 - b) w formie tekstowej obejmującej zeszyty:
 - Zainwestowanie terenu. Stan istniejący.
 - Gospodarka gruntami. Stan istniejący
- 2) Oceny stanu istniejącego, na które składają się:
 - a) Zagadnienia społeczno-gospodarcze. Inwentaryzacja i diagnoza stanu istniejącego.
 - b) Środowisko przyrodnicze. Inwentaryzacja i diagnoza stanu istniejącego.
 - c) Infrastruktura techniczna. Inwentaryzacja i diagnoza stanu istniejącego.
 - d) Komunikacja. Inwentaryzacja i diagnoza stanu istniejącegooraz
 - e) Walory kulturowe i przyrodnicze – mapa w skali 1:25000,
 - f) Diagnoza stanu środowiska przyrodniczego – mapa w skali 1:25000,
 - g) Diagnoza stanu infrastruktury technicznej – mapa w skali 1:25000,
 - h) Diagnoza stanu komunikacji – mapa w skali 1:25000.
- 3) Rozpoznania uwarunkowań tj. identyfikacji problemów i możliwości rozwoju gminy w układzie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, na które składają się:
 - a) Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy,
 - b) Fizjograficzne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenu gminy - mapa w skali 1:10 000,
 - c) Uwarunkowania w podziale na sołectwa – mapy w skali 1 : 1 0 000 – 13 plansz,

- 4) Określenia kierunków rozwoju i polityki przestrzennej gminy, na które składają się:
 - a) Kierunki rozwoju i zasady polityki przestrzennej gminy,
 - b) Zasady polityki przestrzennej - Ustalenia szczegółowe dla jednostek osadniczych,
 - c) Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna gminy - Synteza - mapa w skali 1:25 000,
 - d) Kierunki zagospodarowania przestrzennego sołectw - plansze w skali 1:10000.

Ze względu na fakt, że nie wszystkie zjawiska ujęte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski uległy zmianie, aktualizacji poddano tylko tą część uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, która jest bezpośrednio przedmiotem zmiany.

1.2. Podstawa prawna opracowania

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dokonana jest w oparciu uchwałę nr XVIII/115/2008 r. Rady Gminy Piaski z dnia 12 lutego 2008 r. w sprawie: przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski oraz art. 9 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.) i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004r. Nr 118, poz. 1233).

Na podstawie ww. aktów prawnych zmieniono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski opracowane przez Agencję Projektową KOLEKTOR – PROJEKT z Leszna w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. Nr 89 poz. 415 z późn. zmianami), a zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Piaski Nr XX/81/99 z dnia 2 grudnia 1999 roku a zmienione przez Pracownię Urbanistyczną STUDIO GIS z Poznania w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.), a zatwierdzone uchwałą nr X/62/2007 Rady Gminy Piaski z dnia 6 lipca 2007 roku w sprawie: uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski.

Druga zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dokonana jest w oparciu uchwałę nr XIX/137/2020 r. Rady Gminy Piaski z dnia 8 września 2020 r. w sprawie: przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski oraz art. 9 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004r. Nr 118, poz. 1233).

Na podstawie ww. aktów prawnych zmieniono obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski zatwierdzone uchwałą nr XXXV/234/09 Rady Gminy Piaski z dnia 14 września 2009 r. w sprawie: uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski.

1.3. Cele studium – problematyka studium

Głównym celem Studium jest określenie polityki przestrzennej, umożliwiającej aktywizację społeczno-gospodarczą miasta i gminy w warunkach z uwzględnieniem:

- ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walorów architektonicznych i krajobrazowych,

- wymogów ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
- wymogów ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych,
- walorów ekonomicznych przestrzeni,
- prawa własności,
- potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeb interesu publicznego.

Najważniejsze cele szczegółowe to m.in.:

- wskazanie ofert terenowych dla budownictwa mieszkaniowego i nowych form aktywności gospodarczej, w tym zwłaszcza dla drobnych zakładów produkcyjnych i usługowych,
- efektywne wykorzystanie i ochrona przestrzeni rolniczej,
- racjonalne i atrakcyjne krajobrazowo kształtowanie układów osadniczych,
- podwyższenie walorów miasta oraz wzmocnienie go jako głównego ośrodka gminnego,
- poprawa jakości życia mieszkańców,
- poprawa stanu sanitarnego terenów osadniczych (poprawa systemów gospodarki ściekowej i odpadowej),
- poprawa powiązań komunikacyjnych - wewnętrznych i zewnętrznych,
- zachowanie walorów przyrodniczych.

2. Główne cele rozwoju gminy

2.1. Główne cele rozwoju gminy i cele strategiczne

Koncepcja rozwoju gminy Piaski powinna opierać się na zasadzie, że człowiek i przyroda oraz funkcjonalne, przestrzenne, techniczne i społeczne struktury gminne tworzą jeden złożony, współzależny i współdziałający system (uwzględniający zależności wynikające z położenia w określonym układzie osadniczym, przyrodniczym i technicznym rejonu).

Przy określaniu celów rozwoju gminy przyjęto za podstawę rozpoznane w trybie sporządzania studium, uwarunkowania rozwoju zagospodarowania przestrzennego wynikające z:

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

- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- aspiracji i dążeń władz oraz mieszkańców gminy.

Badania ankietowe przeprowadzone wśród liderów społeczności lokalnej wykazały, że kluczowym problemem gminy są braki infrastrukturalne, a szczególnie brak systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków uniemożliwiający zachowanie stosownych standardów zamieszkania, ochrony środowiska jak i ograniczający rozwój gospodarczy gminy. Stąd wskazano, że najważniejsze działania, jakie należałoby podjąć związane być powinny z poprawą jakości życia mieszkańców oraz stworzenia warunków dla rozwoju gospodarczego. W tym wypadku ankietowani godzą się by najwięcej środków z budżetu gminy przeznaczane było na inwestycje, które pozwolą na ożywienie gospodarcze, które są podstawowym warunkiem napływu inwestycji z zewnątrz - a więc wszelkie inwestycje infrastrukturalne.

Potencjał gospodarczy gminy, warunki naturalne dla rozwoju rolnictwa i silne rolnictwo wsparte dorobkiem jednostek naukowo-badawczych (stacji hodowli roślin) oraz rozwijająca się przedsiębiorczość wyraźnie określają funkcje Gminy Piaski jako gminy rolniczo-usługowej.

Powyższe przesłanki, a przede wszystkim dokładna analiza uwarunkowań rozwoju pozwalają, na próbę określenia celów i kierunków rozwoju jak również zaproponowania działań, których podjęcie zamierzone cele osiągnie.

Przyjęto więc, że:

GŁÓWNYM CELEM ROZWOJU GMINY JEST POPRAWA WARUNKÓW ŻYCIA JEJ MIESZKAŃCÓW ORAZ ROZWÓJ PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W OPARCIU O ISTNIEJĄCY POTENCJAŁ SPOŁECZNY! GOSPODARCZY PRZY ZACHOWANIU WALORÓW PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWYCH I KULTUROWYCH.

Osiągnięcie celu głównego odbywać się musi poprzez realizację celów strategicznych, którymi są:

- 1) Rozwój rolnictwa oraz jego otoczenia. Podniesienie standardu cywilizacyjnego wsi.
- 2) Rozwój małych i średnich przedsiębiorstw poprzez tworzenie tzw. klimatu dla przedsiębiorczości w gminie.
- 3) Rozbudowa infrastruktury technicznej oraz wspieranie działań sprzyjających ochronie środowiska przyrodniczego.
- 4) Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez rozwój sfery edukacji, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji w celu ukształtowania zdrowego i wykształconego, obywatelskiego społeczeństwa.

Na realizację powyższych celów składać się będzie szereg działań w sferze rozwoju ekologicznego, kulturowego i gospodarczego gminy. Propozycje działań szczegółowych zawarto w następnych częściach niniejszego opracowania. Ich wdrożenie prowadzić winno do osiągnięcia właściwego poziomu życia mieszkańców gminy poprzez stworzenie

odpowiednich parametrów przestrzennych i środowiskowych zagospodarowania terenu oraz zapewnienie równorzędnego dostępu do sieci infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i usług dla wszystkich mieszkańców.

2.2. Uwarunkowania osiągnięcia celów rozwoju gminy

Uwarunkowania osiągnięcia pożądanych celów rozwoju rozpatruje się w podziale na:

- 1) czynniki stymulujące osiągnięcie celów, w tym:
 - a szansę, rozumiane jako uwarunkowania zewnętrzne, wynikające z warunków otoczenia, niezależnych od gminy,
 - b mocne strony gminy, rozumiane jako uwarunkowania wewnętrzne, w mniejszym lub większym stopniu zależne od gminy,
- 2) czynniki hamujące osiągnięcie celów, w tym:
 - a zagrożenia zewnętrzne,
 - b słabe strony stanowiące uwarunkowania wewnętrzne.

W działaniach gminy należy wykorzystać zewnętrzną szansę i własne, mocne strony gminy, starając się zniwelować wewnętrzne słabości i zewnętrzne zagrożenia. Dokonana diagnoza Stanu Gminy w kontekście jej powiązań zewnętrznych i wewnętrznych oraz analiza przesłanek społecznych, ekonomicznych, przyrodniczych i infrastrukturalnych pozwoliła na identyfikację i ocenę czynników sprzyjających i zagrażających rozwojowi gminy.

2.2.1. Czynniki sprzyjające osiągnięciu celów - szansę rozwoju

- 1) korzystne położenie na jednej z głównych osi rozwoju południowej Wielkopolski (wschód - zachód) w oparciu o drogę krajową nr 12 przebiegającą przez centrum gminy,
- 2) duże kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II-III) sprzyjające rozwojowi rolnictwa i jego otoczenia,
- 3) wysoki poziom produkcji globalnej i towarowej rolnictwa,
- 4) bardzo dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną - bardzo wysoki stopień zwodociągowania, zgazyfikowania i stelefonizowania gminy,
- 5) bogate zasoby wód podziemnych należących do zbiornika międzymorenowego rzeki Kani (GZWP nr 308) - dodatni bilans zasobów wody pitnej,
- 6) przebieg przez teren gminy gazociągów w.c. relacji Krobia - Radlin stanowiących źródło zasilania w gaz,
- 7) lokalizacja na terenie gminy Głównego Punktu Zasilania - GPZ, stanowiącego źródło dostaw energii elektrycznej,
- 8) tradycyjnie silny ruch budowlany i chęć inwestowania,
- 9) duża liczba podmiotów gospodarczych,
- 10) pewne rezerwy terenów budowlanych sprzyjające rozwojowi budownictwa

mieszkaniowego oraz obiektów działalności gospodarczej, tworzących miejsca pracy,

- 11) ogólnie dobry stan obiektów budowlanych umożliwiających ich modernizację i adaptację,
- 12) tradycyjnie wykształcony układ ciężeń do Gostynia - siedziby Starostwa, położenie w sąsiedztwie Gostynia sprzyjające wzajemnym kontaktom gospodarczym,
- 13) dobrze rozwinięta sieć dróg powiatowych i gminnych o stosunkowo dobrych parametrach technicznych,
- 14) istniejąca komunikacja kolejowa,
- 15) dobrze zorganizowana komunikacja autobusowa,
- 16) zachowanie w północnej części gminy ponadprzeciętnych walorów przyrodniczo-krajobrazowych (zespoły łąkowo-leśne),
- 17) urozmaicona rzeźba terenu i sieć hydrograficzna sprzyjająca ukształtowaniu powiązań przyrodniczo-ekologicznych - łączniki ekologiczne,
- 18) kompleksy leśne o dużych walorach rekreacyjnych
- 19) **położenie gminy w obszarze korzystnych zasobów wiatrowych.**

2.2.2. Czynniki utrudniające osiągnięcie celów - zagrożenia rozwoju

- 1) bardzo małe możliwości retencyjne i deficyt wody dla potrzeb produkcji rolniczej - szczególnie odczuwalny w południowej części gminy, na obszarach intensywnego rolnictwa,
- 2) większa atrakcyjność inwestycyjna pobliskiego Gostynia, ograniczająca napływ kapitału i inwestycji bezpośrednich,
- 3) zanieczyszczenie wód podziemnych będących źródłem wody pitnej,
- 4) skażenie rzek i imisje zanieczyszczeń powietrza,
- 5) nieregulowana gospodarka ściekowa na terenach wsi (z wyjątkiem Piasków) - brak systemów kanalizacyjnych na tych obszarach i wysokie koszty ich realizacji,
- 6) brak rezerw mocy dla potrzeb rozwoju gospodarczego gminy i dekapitalizacja systemu energetycznego gminy,
- 7) znaczne ograniczenie możliwości rozwoju przestrzennego ze względu na konieczność ochrony dobrych gleb oraz przewagę prywatnej własności gruntów,
- 8) tendencje do realizacji rozproszonej zabudowy i obiektów działalności gospodarczej na terenach o dużych wartościach przyrodniczych,
- 9) dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych przy spadku efektów budownictwa mieszkaniowego,
- 10) niskie kwalifikacje wolnych zasobów siły roboczej,
- 11) brak ostatecznych rozstrzygnięć, co do trasy i roli obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 12 przy jednoczesnej uciążliwości tej drogi w obecnym przebiegu

- (zanieczyszczenie powietrza, hałas),
- 12) nakładanie się ruchu tranzytowego na ruch lokalny,
- 13) duży udział (ponad 50 %) nawierzchni nieutwardzonej na drogach gminnych.

3. Kierunki rozwoju gminy

3.1. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego

3.1.1. Podstawowe cele ochrony środowiska przyrodniczego gminy

Zasadniczym kierunkiem wszelkich działań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego gminy powinno być:

**ZACHOWANIE I WZBOGACENIE POTENCJAŁU EKOLOGICZNEGO GMINY,
PRZY RESPEKTOWANIU INTERESÓW BYTOWYCH SPOŁECZNOŚCI LOKALNEJ.**

Osiągnięcie w/w zamierzenia uzależnione jest od realizacji szeregu celów szczegółowych, takich jak:

- racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego i respektowanie zasad jego ochrony,
- zapewnienie ciągłości i sprawności funkcjonowania poszczególnych ekosystemów przy utrzymaniu względnej równowagi ekologicznej w środowisku przyrodniczym gminy,
- wykorzystanie istniejących korytarzy ekologicznych dla ukształtowania układu nawietrzania i przewietrzania terenu gminy oraz włączenie do układu wentylacyjnego gminy licznych drobnych rozcięć erozyjnych strefy krawędziowej wysoczyzny,
- poprawa niekorzystnego bilansu wodnego gminy (m.in. poprzez realizację ww. celów oraz projektowane zalesienia i zadrzewienia lokalnych stref wododziałowych),
- zachowanie różnorodności biologicznej występujących ekosystemów.

Dla określenia predyspozycji poszczególnych fragmentów gminy oraz zasad ich rozwoju wprowadzono umowny podział przestrzeni gminy na dwa rejonów przyrodniczo - funkcjonalne i kilka subrejonów. Dla każdego z nich sformułowano zasady gospodarowania, wskazano stosowne formy ochrony i niezbędne działania zmierzające do utrzymania pożądanej kondycji tych terenów, sprecyzowano ograniczenia w gospodarowaniu i dostępności turystycznej.

3.1.2. Kształtowanie systemu ekologicznego gminy. Zachowanie równowagi ekologicznej.

Podstawowymi elementami systemu ekologicznego gminy są doliny Obry i Kani, stanowiące główne kierunki zasilania i wymiany wartości ekologicznych. Łączą one odlesione obszary wysoczyznowe południowej i środkowej części gminy z jej młodoglacjalnym, północnym obrzeżem, wchodzącym w skład Krzywińsko - Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Uzupełniają je doliny większych dopływów ww. rzek: Stara Kania i Dąbrówka.

Pożądane jest utrzymanie i wzbogacenie zadrzewień lokalnych stref wododziałowych. Wykorzystać należy w tym celu wszelkie powierzchnie czynne biologiczne (środowiskotwórcze): wody, torfowiska, bagna i podmokłości, lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione, łąki itp. Na ochronę obu największych dolin rzecznych oraz granicznej Dąbrówki gmina ma niewielki wpływ. Wszystkie są mocno zanieczyszczone już wpływając na obszar gminy. Jakość wód Starej Kani oraz stan zalesień i zadrzewień (przywodnych, przydrożnych i śródpolnych) strefy wododziałowej zależy już wyłącznie od władz miejscowych.

Ekologiczny system obszarów chronionych (ESOCh) gminy, obejmujący obszar chronionego krajobrazu oraz ww. łączniki ekologiczne stanowił podstawę dla wyznaczenia rejonów o różnej przydatności przyrodniczo-funkcjonalnej.

3.1.3. Struktura przyrodniczo-funkcjonalna gminy

Niewątpliwie elementami środowiska decydującymi o sposobie użytkowania opracowywanego terenu i ograniczającym jego przydatność funkcjonalną, przede wszystkim do wykorzystania rolniczego, są bardzo dobre i dobre warunki glebowe.

Jedynie lokalnie, głównie w północnej części gminy, istnieją warunki dla wielofunkcyjnego zagospodarowania terenu a wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe predestynują go do rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowej. Warunkiem wykorzystania ww. walorów jest jednak poprawa stanu środowiska.

W strukturze przyrodniczo-funkcjonalnej gminy wyróżniono generalnie dwa duże rejony: rolniczy (A), zajmujący rozległe tereny południowej i wschodniej, wysoczyznowej części gminy oraz rolniczo-leśny (B), zbieżny w dużej mierze z zasięgiem dużych obniżen dolinnych (pradoliny) północnych i zachodnich połaci gminy i uzupełniony przez system lokalnych, dolinnych i wododziałowych łączników ekologicznych.

Zgodnie z powyższym w granicach gminy wyróżniono:

A. REJON ROLNICZY na obszarze zdenudowanej wysoczyzny morenowej południowej i wschodniej gminy, w większości poza zasięgiem obszaru chronionego krajobrazu; płaski i niemal bezleśny, zajęty przez bardzo dobre gleby wysokich klas bonitacyjnych (głównie kl. II - IIIb) - stanowiący naturalną bazę żywieniową gminy,

predestynowany do użytkowania rolniczego i lokalnie (Las Szelejewski) gospodarki leśnej.

A 1. subrejony rolniczy południowej i wschodniej części gminy, rozdzielony łącznikiem ekologicznym rz. Dąbrówki i kompleksem Lasu Szelejewskiego, o mało urozmaiconej rzeźbie i bardzo dobrych warunkach glebowych - predestynowany do intensyfikacji produkcji rolnej, z wyjątkiem części Godurowa położonej w granicach obszaru chronionego krajobrazu, wskazanej raczej dla rolnictwa w technikach naturalnych (np. ekologicznego);

A 2. subrejony rolniczy ostańca wysoczyznowego (Drzęczewo-Smogorzewo). o dość urozmaiconej rzeźbie i bardzo dobrych warunkach glebowych, położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu - korzystny do prowadzenia produkcji rolnej, predestynowany dla rolnictwa w technikach naturalnych (ekologicznego);

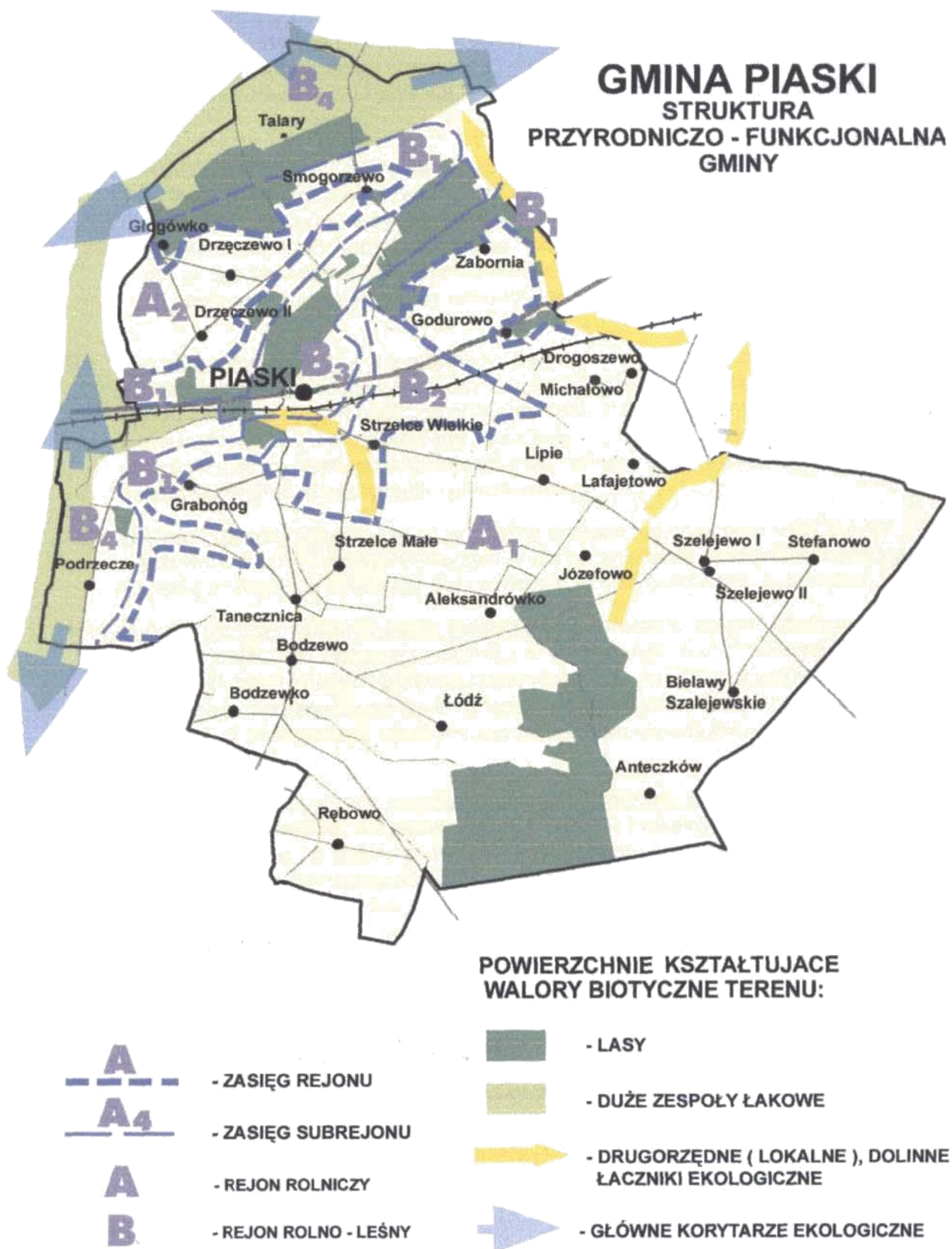
B. REJON ROLNO-LEŚNY, na obszarze urozmaiconej rzeźby młodoglacjalnej w północnej części gminy, w większości w obrębie obszaru chronionego krajobrazu lub zasięgu dużych, dolinnych łączników ekologicznych, zajęty przez grunty orne, duże kompleksy leśne i powierzchnie łąkowe - predestynowany dla gospodarki rolnej i leśnej (w zakresie optymalizującym wymagania produkcji i ochrony środowiska) oraz umiarkowanego rozwoju turystyki i rekreacji;

B 1. subrejony rolno-leśny zboczy pradoliny. zajmujący silnie nachyloną, zagrożoną erozją gleb strefę zboczową ww. dolin wód roztopowych oraz licznych rozcięć erozyjnych wysoczyzny, w większości w granicach obszaru chronionego krajobrazu - predestynowany dla użytkowania rolniczego i gospodarki leśnej (w zakresie optymalizującym wymagania produkcji oraz ochrony środowiska), ale wymagające zabiegów fitomelioracyjnych i przeciwerozcyjnych;

B 2. subrejony rolniczy Piaski - Strzelce Wielkie o dosyć urozmaiconej rzeźbie i dobrych warunkach glebowych - korzystny dla prowadzenia produkcji rolnej z możliwością, co najmniej lokalnego dopuszczenia innych funkcji (np. osadniczej);

B 3. subrejony leśno - osadniczy okolic Piasków, usytuowany w obrębie obszaru chronionego krajobrazu i lokalnego łącznika ekologicznego, o urozmaiconej rzeźbie, słabych glebach i dużych powierzchniach leśnych - predestynowany dla wielofunkcyjnego przeznaczenia (m.in. gospodarki leśnej oraz umiarkowanego rozwoju funkcji osadniczej z lokalnym dopuszczeniem nieuciążliwego przemysłu oraz obsługi turystyki);

B 4. subrejony łąkowe dużych obniżeń dolinnych (pradoliny) Kan. Obry i Kani, o mało urozmaiconej rzeźbie, ale atrakcyjnym otoczeniu i lokalnym udziałem zalesień - predestynowane do pełnienia funkcji ekologicznych, zapewniających równowagę w środowisku i decydujących o zachowaniu różnorodności biologicznej ekosystemów z ograniczonym (do technik naturalnych) wykorzystaniem dla gospodarki rolnej i leśnej.



3.1.4. Kierunki zagospodarowania stref funkcjonalnych

3.1.4.1. Zasady gospodarowania na obszarze całej gminy

Kierunki działań zalecane w obrębie rejonu A i pożądane w rejonie B:

- dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
- prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
- prowadzenia i projektowania prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie, a w szczególności zbiorowiskach roślinności torfowiskowej i wodnej,
- ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie, wyeliminowanie rębni zupełnych (lub co najmniej pozostawianie na powierzchniach cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych okazałych drzew), ograniczenie użytkowania sprzętu ciężkiego,
- zwiększenie powierzchni leśnej i zadrzewieniowej poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo oraz wprowadzanie różnego typu zadrzewień wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
- priorytet dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska (z wyjątkiem dużej części subrejonu A 1, położonej poza obszarem chronionego krajobrazu),
- ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie (lasów, zadrzewień, łąk, powierzchni wodnych, podmokłości itp.),
- odpowiednie ukształtowanie systemu łączników ekologicznych (i jednocześnie układu nawietrzania i przewietrzania terenu) oraz nadanie mu charakteru strefy bezinwestycyjnej dla rozwoju zabudowy, z wyjątkiem ewentualnych obiektów związanych z obsługą turystyki i rekreacji w subrejonach B 3 i B 4,
- poprawa stanu sanitarnego wód, co najmniej poprzez wyeliminowanie zrzutów zanieczyszczeń przemysłowych i gospodarczo-bytowych bezpośrednio do rzek i cieków - uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej,
- promocja działań proekologicznych.

3.1.4.2. Ustalenia dla wyznaczonych rejonów:

Rejon A:

- utrzymanie i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez odpowiednie kształtowanie krajobrazu rolniczego i wzmacnianie funkcji glebochronnych - przede wszystkim ochronę i odtwarzanie zadrzewień przydrożnych, śródpolnych

- i przywodnych (działań szczególnie ważnych, dla spowolnienia odpływu wody i poprawy bilansy wodnego, na obszarze subrejonu A 1), maksymalne ograniczenie przejmowania gruntów rolnych na cele nierolnicze itp.,
- dopuszczenie rozwoju zabudowy mieszkaniowej i innej pod warunkiem respektowania ww. ustalenia (głównie na glebach słabszych, kl. IV-VI, wskazanych na mapie wynikowej),
 - dopuszczenie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz budynków produkcji zwierzęcej i roślinnej na ww. obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej z istniejącym rozproszonym zainwestowaniem,
 - dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej,
 - dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza pow. 300 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, jedynie w obrębie subrejonu A 2 oraz fragmentu subrejonu A 1 (północna część Godurowa, położona w obrębie obszaru chronionego krajobrazu), dla których wielkością dopuszczalną jest 100 DJP,
 - zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości; lokalizowanie uporządkowanych składowisk odpadów może odbywać się po dokonaniu kompleksowej oceny oddziaływania na środowisko,
 - zakaz niszczenia gleby, wydobywania torfu i surowców mineralnych bez zgody właściwego organu,
 - **w subregionie A1 dopuszcza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych, pod warunkiem spełnienia wszelkich wymogów ochrony środowiska,**
 - **w subregionie A1 ustala się budowę napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Borek Wlkp. – Gostyń.**

Rejon B:

- utrzymanie i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez odpowiednie kształtowanie krajobrazu rolniczego i wzmacnianie funkcji glebochronnych,
- ochrona i odtwarzanie zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i przywodnych, zabiegi przeciwoerozyjne, zalesienie gruntów zdegradowanych i rolniczo nieprzydatnych, maksymalne ograniczenie przejmowania gruntów rolnych na cele nierolnicze, np. objęcie ochroną gleb kl. II - Mb, położonych w odległości większej niż 300 od istniejącej zabudowy (głównie w obrębie subrejonów B 1 i B 2),
- dopuszczenie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz budynków produkcji zwierzęcej i roślinnej na ww. obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej z rozproszoną zabudową mieszkaniową,
- dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej,
- zakaz prowadzenia działalności przemysłowej, która w istotny sposób wpłynęłaby na zmianę istniejącego krajobrazu i mogłaby spowodować degradację środowiska

- przyrodniczego (z wyjątkiem, położonych poza obszarem chronionego krajobrazu, fragmentów subregionu B 2),
- dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych poprzez przekształcenie lub adaptacje części zabudowy (np. przysiółka Zabornia) na cele obsługi ruchu turystycznego,
 - ograniczenie lokalizacji obiektów o charakterze turystycznym i rekreacyjnym do terenów niezalesionych oraz zakaz sytuowania obiektów o charakterze pobytowym bez sporządzenia stosownego opracowania planistycznego i dokonania oceny oddziaływania na środowisko,
 - całkowity zakaz wznoszenia bezściółkowych obiektów hodowlanych oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych (co najmniej w obrębie subregionów B 1, B4),
 - dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 100 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, niezależnie od położenia, tj. usytuowania w stosunku do obszaru chronionego krajobrazu (dotyczy głównie subregionów B 2 i B 3),
 - kontrola stosowania środków nawożenia mineralnego oraz środków chemicznych ochrony roślin na rzecz upowszechniania biologicznych metod zwalczania szkodników,
 - zakaz niszczenia gleby, wydobywania torfu i surowców mineralnych bez zgody właściwego organu,
 - zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości; lokalizowanie uporządkowanych składowisk odpadów może odbywać się po dokonaniu kompleksowej oceny oddziaływania na środowisko,
 - zapewnienie standardów sanitarnych jak na terenach chronionych (m.in. stopniowa eliminacja paliw stałych i upowszechnianie ekologicznych systemów grzewczych, utrzymanie właściwego komfortu akustycznego),
 - **w subregionach B1, B2 i B4 ustala się budowę napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Borek Wilkp. – Gostyń.**

3.1.5. Regulacja stosunków wodnych

Poprawa niekorzystnego bilansu wodnego gminy w dużej mierze uzależniona jest od realizacji działań zmierzających do poprawy funkcjonowania jej systemu ekologicznego.

Generalnie przyjmuje się tu bowiem dwa kierunki działań:

- 1) utrzymanie różnorodności ekologicznej istniejących powierzchni leśnych i łąkowych oraz wyznaczonych korytarzy ekologicznych oraz podbudowa biologiczna lokalnych stref wododziałowych, zmierzająca do zmniejszenia prędkości („spowolnienia”) odpływu wód opadowych z terenu gminy i jak najdłuższego zatrzymania ich na obszarze użytkowanej rolniczo wysoczyzny.
- 2) budowa zbiornika wodnego Godurowo oraz zachowanie, bądź odtworzenie niezbyt już licznych, drobnych zbiorników wodnych, dające możliwość retencjonowania

wód, ale głównie już na peryferiach strefy intensywnej gospodarki rolnej.

Najlepszym rozwiązaniem wydaje się połączenie obu ww. kierunków działań i kompleksowa realizacja inwestycji hydrotechnicznych oraz zabudowy biologicznej. Pożądane jest przy tym wykorzystanie istniejących zasobów gruntów organicznych, corocznie zalewanych i charakteryzujących się zdolnością magazynowania dużych ilości wody.

3.1.6. Eliminacja zagrożeń środowiskowych

Istniejące zagrożenia środowiskowe mają charakter naturalny, jak np. zagrożenie erozją gleb, obniżanie się poziomu wód podziemnych i zanik szeregu cieków, zagrożenie powodziowe lub wynikają z obecnego zainwestowania i użytkowania terenu. Zagrożenia naturalne oraz sposoby zapobiegania im, przedstawiono przy okazji omawiania zasad kształtowania systemu ekologicznego gminy lub ochrony gruntów ornych.

Z pozostałych, podjęcia doraźnych działań wymagają przede wszystkim dość liczne tereny wyrobisk poeksploatacyjnych, często zamieniane w dzikie wysypiska śmieci.

Osobnym problemem są uszkodzenia lasów północnej części gminy, głównie kompleksów położonych w dnie i częściowo na zboczu południowej odnogi doliny Obry, pomiędzy Piaskami i Godurowem. Są to tereny usytuowane po zawiętrznej stronie Gostynia, w strefie rozwiewania zanieczyszczeń znad miasta.

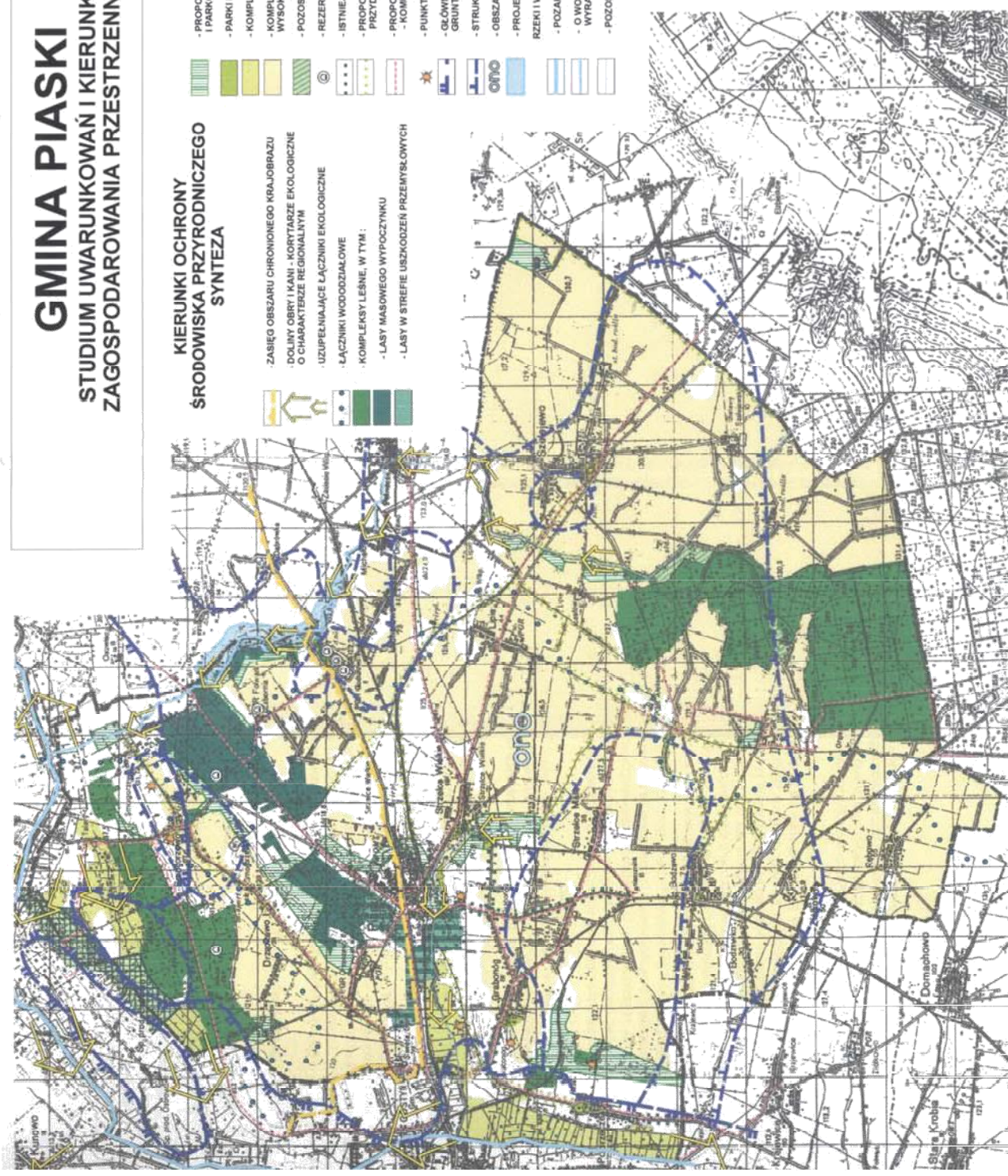
GMINA PIASKI

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO SYNTEZA

- PROPONOWANE TERENY ZIELENI LEŚNEJ I PARKOWO - LEŚNEJ
- PARKI DWORSKIE I WIEJSKIE
- KOMPLEKSY GRUNTÓW ORGANICZNYCH
- KOMPLEKSY GRUNTÓW WYSOKICH KLAS BONITACYJNYCH
- POZOSTAŁE ŁYTKI ZIELONE
- REZERWATY I POMNIKI PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE OBSADZENIA DRÓG
- PROPONOWANE NOWE ZADRZEWIENIA PRZYDROŻNE I ŚRODPOLNE
- PROPONOWANE ŚCIEŻKI ROWEROWE
- KOMUNIKACYJNE I TURYSTYCZNE
- PUNKTY WIDOKOWE
- GŁÓWNE STRUKTURY WODONOŚNE POZIOMU GRUNTOWEGO
- STRUKTURY WODONOŚNE POZIOMU WGLEBNEGO
- OBSZAR NAJWIŻSZEJ OCHRONY CZWP
- PROJEKTOWANY ZBIORNIK WODY "ODBUROWO"
- RZĘKI I WIĘKSZE CIENKI, W TYM :
 - POZAKLASOWE
 - O WODACH NIE BADANYCH, ALE NORSZĄCYCH WYRAZNE ŚLADY ZANIECZYSZCZEN
 - POZOSTAŁE

- ZASIEG OBSZARU CHRONIONEGO KRAJODRAZU
- DOLINY, OBYŚY I KANI - KORYTARZE EKOLOGICZNE O CHARAKTERZE REGIONALNYM
- UZUPEŁNIAJĄCE ŁĄCZNIKI EKOLOGICZNE
- ŁĄCZNIKI WODODZIAŁOWE
- KOMPLEKSY LEŚNE, W TYM :
 - LASY MASONOWEGO WYPOCZYNKU
 - LASY W STREFIE USZKODZEŃ PRZEMYSŁOWYCH



3.2. Kierunki rozwoju gospodarczego gminy

3.2.1. Kierunki rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich

3.2.1.1. Zasady ochrony gruntów rolnych

Gmina Piaski odznacza się wysoką jakością rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II - IIIb, uzupełnione lokalnie kl. IVa) zajmują rozległe powierzchnie wysoczyznowe południowej i środkowej części terenu. Dążenie do wysokiej jakości środowiska przyrodniczego a jednocześnie utrzymanie charakterystycznego krajobrazu rolniczego dużej części gminy były powodem wyznaczenia:

- strefy dominacji produkcji rolnej, obejmującej duże, zwarte powierzchnie ww. gleb wysokich klas bonitacyjnych - chronione, wyłączone spod zabudowy, z wyjątkiem wskazanych terenów rozwojowych niektórych jednostek osadniczych, bądź wyznaczonych obszarów aktywizacji gospodarczej;
- pozostałych terenów gospodarki rolnej, zajętych głównie przez gleby kl. IVa-V - na obszarze zdenudowanej wysoczyzny morenowej dostępne również dla zainwestowania, w północnej, młodoglacjalnej części gminy raczej chronione przed użytkowaniem nierolniczym;
- terenów użytkowanych rolniczo, ale o glebach słabych i bardzo słabych (kl. Vb-VI) oraz rolniczych nieużytków - wskazanych do przeznaczenia pod zalesienie lub, w uzasadnionych przypadkach, zainwestowanie (mieszkalnictwo, usługi turystyczne), pod warunkiem respektowania wszelkich ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska i krajobrazu;
- terenów z glebami szczególnie podatnymi na erozję i denudację (naturalną i uprawową), zajmujących silnie nachylone zbocza wysoczyzny - eksponowane widokowo, całkowicie wyłączone z zainwestowania, wskazane dla tradycyjnych metod uprawy np. z preferencjami dla ziół i roślin wieloletnich, barwnie kwitnących i jednoczesną podbudową biologiczną (zadrzewienia o strukturze ażurowej, zakrzewienia, założenie trwałych użytków zielonych), melioracjami agrotechnicznymi, fitomelioracją itp., ustalonymi na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- terenów otwartych o wartościach ekologicznych, zajętych przez łąki (i lokalnie grunty orne) na glebach chronionych, wytworzonych na podłożu organicznym, w większości zbieżne z systemem ponadlokalnych i lokalnych korytarzy ekologicznych - predestynowanych do przekształcenia w trwałe użytki zielone,
- terenów istniejących i proponowanych zadrzewień przydrożnych, przywodnych i śródpolnych, mogących pełnić rolę wododziałowych łączników ekologicznych.

Szczegółowe zasady ochrony gruntów wysokich klas bonitacyjnych przedstawiono w części „Obszary objęte ochroną prawną”.

3.2.1.2. Polityka gminy wobec rolnictwa

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

Osiągnięcie tego celu możliwe będzie poprzez:

- 1) poprawę struktury wielkości gospodarstw poprzez wzrost gospodarstw farmerskich powyżej 20 ha,
- 2) podniesienie efektywności gospodarowania, zwiększenie dochodów rolników,
- 3) intensyfikację produkcji rolnej,
- 4) utrzymanie istniejących gospodarstw hodowlano-doświadczalnych w powiązaniu z ich przekształceniami własnościowymi,
- 5) dostosowanie produkcji rolnej do potrzeb rynku i przetwórstwa rolno - spożywczego,
- 6) rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego,
- 7) rozwój usług na potrzeby rolnictwa, tj. specjalistycznego doradztwa, obsługi technicznej, weterynaryjnej i sanitarnej.

Są to działania, za które gmina nie jest odpowiedzialna lecz ich realizacja leży w interesie gminy w związku, z czym powinny być przez nią wspierane, a nawet stymulowane. Wzrost zamożności rolników powodować będzie ogólną poprawę kondycji ekonomicznej społeczności wiejskiej.

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

Na terenie gminy powinny być wspierane następujące działania:

- 1) Poprawa struktury wielkości gospodarstw, a więc:
 - nabywanie przez rolników indywidualnych gruntów będących w dyspozycji Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa,
 - komasacja i wymiana gruntów pomiędzy rolnikami,
 - utrzymanie preferencyjnych kredytów na zakup gruntów.
- 2) Podniesienie efektywności gospodarowania, a więc:
 - rozwój systemu szkoleń i doradztwa rolniczego,
 - popularyzacja i wprowadzanie nowoczesnych technologii upraw i hodowli,
 - popularyzacja i wprowadzanie postępu biologicznego (genetycznego) i agrotechnicznego,
 - organizacja grup producenckich,
 - utrzymanie preferencyjnych kredytów na rozwój produkcji rolnej

- 3) Intensyfikacja produkcji rolnej, poprzez:
- a. rozwój produkcji roślinnej:
 - utrzymanie powierzchni uprawy zbóż i buraków cukrowych na dotychczasowym poziomie - zwiększenie produkcji poprzez wzrost plonów,
 - preferowanie upraw pszenic wysokojakościowych pod potrzeby przemysłu piekarniczego,
 - rozwój upraw metodami biodynamicznymi (produkcja „zdrowej żywności” preferowana w małych gospodarstwach),
 - rozwój upraw ogrodniczych i sadowniczych, szczególnie pod potrzeby ośrodków miejskich (Gostyń),
 - b. rozwój produkcji zwierzęcej:
 - rozwinięcie chowu bydła mięsnego (uruchomienie produkcji wysokiej jakości mięsa wołowego, coraz częściej poszukiwanego na rynku),
 - wzrost produkcji mleka poprzez zwiększenie wydajności jednostkowej i poprawa jego jakości,
 - zwiększenie mięsności trzody chlewnej - realizacja programu poprawy mięsności,
 - wprowadzanie klasyfikacji poubojowej trzody chlewnej.

3.2.1.3. Polityka gminy wobec obszarów wiejskich

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

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

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

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

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

winna prowadzić:

- 1) Promocję walorów krajobrazowych gminy w celu stworzenia nowych, dodatkowych źródeł dochodu, a więc turystyki i agroturystyki. Rozwój usług agroturystycznych stanowić może jeden z elementów poprawy jakości życia na wsi, jest więc pożądanym kierunkiem rozwoju zwłaszcza w północnej części gminy. Proponuje się więc podjęcie przez Wadze Gminy następujących działań:
 - a) Stymulowanie rozwoju gospodarstw agroturystycznych we współpracy z ośrodkami doradztwa rolniczego, samorządu rolniczego oraz instytucji wspomagających finansowanie procesu restrukturyzacji rolnictwa - opracowanie programu rozwoju agroturystyki w gminie,
 - b) Stymulowanie rozwoju produkcji zdrowej żywności, a także kierunków działalności nastawionych głównie na turystę (np. jeździectwo, przetwórstwo własnych płodów rolnych, itp.),
 - c) Podniesienie ogólnego stanu estetycznego i sanitarnego wsi (inwestycje komunalne, organizacja różnych konkursów, np. na najładniejszą zagrodę, itp.).
- 2) Organizację infrastruktury otoczenia rolnictwa, a w szczególności:
 - a) udzielanie pomocy w tworzeniu grup producenckich, grup marketingowych, spółdzielni, spółek kapitałowych i innych podmiotów mających wpływ na wzrost efektywności produkcji rolnej.

3.2.2. Działania stymulujące rozwój przedsiębiorczości

Rozwój działalności produkcyjnej w gminie odbywać się może poprzez:

TWORZENIE STREF AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ NA TERENACH MAŁO PRZYDATNYCH DLA PROWADZENIA INTENSYWNEJ GOSPODARKI ROLNEJ (POZYSKIWANIE TERENÓW ATRAKCYJNYCH DLA POTENCJALNYCH INWESTORÓW) ORAZ ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI USŁUGOWEJ.

Realizacja powyższego zadania pozwolić może na osiągnięcie następujących rezultatów:

- zmiana niekorzystnej struktury zatrudnienia,
- zmniejszenie liczby bezrobotnych,
- wzrost dochodów gminy.

Tworzenie warunków sprzyjających rozwojowi przedsiębiorczości wymagać będzie od Władz Gminy prowadzenia działań na rzecz:

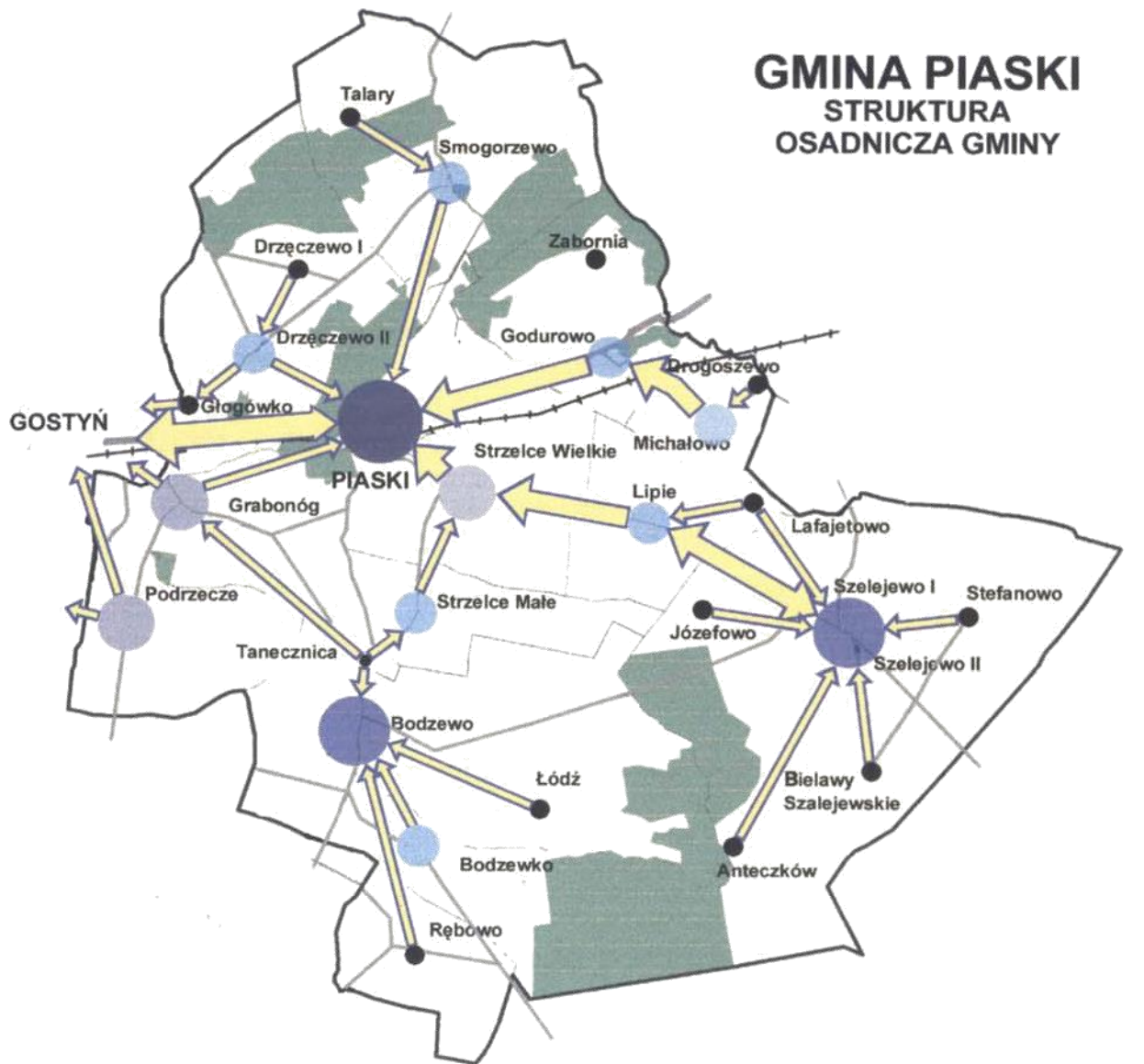
- 1) Tworzenia zasobów gruntów komunalnych,
- 2) Sukcesywnego zwiększania wydatków z budżetu gminy na cele inwestycyjne związane przede wszystkim z rozwojem infrastruktury komunalnej, uzbrojenie terenów przeznaczonych pod inwestycje,

- 3) Podnoszenia jakości lokalnych zasobów siły roboczej, poprzez:
 - organizację szkoleń obejmujących: tworzenie i funkcjonowanie małych firm, zasady księgowości, zasady marketingu, przygotowanie biznesplanów, wniosków kredytowych, itp.
- 4) Rozwoju lokalnej przedsiębiorczości, poprzez:
 - nieodpłatne przekazywanie (bądź za niewielką opłatą) terenów pod działalność gospodarczą będących w zasobach gminy,
 - stosowanie ulg w podatkach i opłatach lokalnych,
- 5) Promocji gminy, w tym jej oferty inwestycyjnej,
- 6) Wspierania tworzenia instytucji z „otoczenia biznesu”,
- 7) Utworzenia instytucji wspierającej rozwój gminy,
- 8) Opracowania programu niezbędnych przedsięwzięć infrastrukturalnych podnoszących atrakcyjność inwestycyjną gminy, uwzględniającego możliwości finansowe gminy oraz montaż (pozyskiwanie) środków finansowych ze źródeł zewnętrznych,
- 9) Wykorzystania walorów terenów chronionego krajobrazu, szeroka promocja zasobów kulturowych i przyrodniczych gminy,
- 10) Rozwoju turystyki szczególnie na terenach o najwyższych walorach krajobrazowych i przyrodniczych:
 - kanalizowanie ruchu turystycznego, oznakowanie szlaków i ścieżek,
 - skierowanie ruchu do możliwie najciekawszych miejsc,
 - budowa bazy turystycznej, rozwój bazy gastronomicznej (szczególnie przy głównych ciągach komunikacyjnych - stosowanie preferencji lokalizacyjnych),
 - popularyzacja gospodarstw agroturystycznych jako jedna z możliwości restrukturyzacji rolnictwa.

Diagnoza stanu gospodarki i zagospodarowania przestrzennego gminy wykazała, że główna oś rozwoju gminy kształtuje się na kierunku wschód - zachód, wzdłuż drogi krajowej nr 12, na której podstawowym ośrodkiem stymulującym rozwój gminy są i pozostaną Piaski. Pełnią one funkcje centrum handlowego, usługowego, przemysłowego i administracyjnego i tylko w zasadzie tam pożądane jest powstawanie instytucji z tzw. „otoczenia biznesu” inicjujących życie gospodarcze całej gminy. Funkcje wspomagające ośrodek gminny tworzą największe wsie: Szelejewo i Bodzewo oraz Podrzecze i Grabonóg (jako skutek dynamicznego rozwoju przedsiębiorczości i związanej z nim brakiem terenów w mieście Gostyniu). Działalność produkcyjna i usługowa koncentrować się będzie również w wyżej wymienionej strefie i ośrodkach.

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINA PIASKI
STRUKTURA
OSADNICZA GMINY



- OŚRODEK GMINY
- OŚRODKI POMOCNICZE - O DUŻYCH SZANSACH ROZWOJU
(WG DOTYCHCZAS OBOWIAZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSODAROWANIA PRZESTRZENNEGO)
- OŚRODKI O DUŻYCH SZANSACH ROZWOJU
- OŚRODKI O ŚREDNICH SZANSACH ROZWOJU
- OŚRODKI O MAŁYCH SZANSACH ROZWOJU
- DROGI KRAJOWE I WOJEWÓDZKIE
- LINIA KOLEJOWA
- KIERUNEK I INTENSYWNOŚĆ CIĄŻENIA

3.2.3. Formy wspierania rozwoju społeczno - gospodarczego gminy

3.2.3.1. Cele działania instytucji

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

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

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

Trudności związane z transformacją gospodarki powodują, że potencjalni przedsiębiorcy z dużą rezerwą odnoszą się do prób podejmowania działalności gospodarczej na własny rachunek. Bardzo mała jest w gminie liczba osób, a także instytucji z doświadczeniami w dziedzinie biznesu. Wiele małych firm potrzebuje fachowej pomocy zarówno w okresie przygotowania i rozpoczynania działalności jak i w okresie jej prowadzenia i rozwijania. Dostęp do specjalistów i wiarygodnych firm konsultingowych jest trudny i dla wielu początkujących firm zbyt kosztowny. Część inicjatyw nie może być zrealizowana ze względu na brak podstawowych informacji i porad. Przedsiębiorcy nie uzyskują pomocy w wsparcia w zakresie procedur związanych ze staraniami o kredyty, rolnikom brak rozeznania odnośnie cen, możliwości zbytu produktów, a także źródeł finansowania podejmowanych przedsięwzięć.

Społeczność gminy odczuwa brak szybkiej i pełnej informacji o sytuacji gospodarczej i inicjatywach podejmowanych na rzecz rozwoju gminy. Odczuwany jest także brak instytucji wspierającej i koordynującej inicjatywy społeczne i gospodarcze lokalnych liderów.

Powyższe przesłanki uzasadniają pilną potrzebę utworzenia takiej instytucji.

3.2.3.2. Podstawowe zadania instytucji

Instytucja działająca na rzecz rozwoju społeczno - gospodarczego gminy miałaby za zadanie:

- monitorowanie procesów społecznych i gospodarczych w gminie - gromadzenie, opracowywanie informacji i jej przekazywanie zainteresowanym osobom fizycznym i prawnym, rolnikom i ich grupom producenckim, przedsiębiorcom (wydawanie biuletynu zawierającego informacje o sytuacji na rynku, cenach, kredytach i innych źródłach pozyskiwania środków finansowych, możliwościach

- zaopatrzenia i zbytu, itp.),
- pomoc konsultingowa dla podmiotów podejmujących i prowadzących działalność gospodarczą w zakresie spraw organizacyjnych, prawnych, technologicznych, sporządzania wniosków kredytowych, biznesplanów, analiz marketingowych i rynkowych,
 - pomoc konsultingowa w ww. zakresie dla rolników i ich grup producenckich,
 - inicjowanie i pomoc w organizowaniu grup producenckich rolników,
 - organizacja szeroko pojętego doradztwa ekonomicznego, organizacja kursów i szkoleń,
 - zbieranie i udostępnianie informacji nt. wolnych terenów i obiektów pod działalność inwestycyjną (stworzenie komputerowego banku danych),
 - zbieranie i udostępnianie informacji o niewykorzystanych środkach produkcji (maszyny, urządzenia, itp.),
 - kojarzenie partnerów zainteresowanych podejmowaniem wspólnych działań,
 - pozyskiwanie środków finansowych na realizację strategicznych projektów służących rozwojowi gminy (montaż środków prywatnych publicznych i zagranicznych),
 - monitorowanie działań podejmowanych na rzecz rozwoju gminy, przygotowywanie raportów i analiz ostrzegawczych, sygnalizowanie podjęcia niezbędnych korekt realizacyjnych,
 - popularyzacja i promocja działań strategicznych podejmowanych przez gminę,
 - inicjowanie i organizowanie wszelkich form promocji gminy (informacje w lokalnej i regionalnej prasie, wydawanie biuletynów i broszur, organizacja konferencji, obecność w internecie, itp.).

3.2.3.3. Warunki i źródła finansowania instytucji

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

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

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

3.3. Polityka społeczna gminy

Osiągnięcie tego celu jest jednym z kluczowych elementów osiągnięcia rozwoju w sferze społecznej. Podnoszenie świadomości obywatelskiej, poziomu wykształcenia poziomu usług socjalnych i kultury powinno znajdować swój wyraz w rozwijaniu instytucji samopomocowych, oraz w aktywnym udziale mieszkańców w życiu publicznym gminy.

Poprawa jakości życia mieszkańców możliwa będzie poprzez:

- 1) stworzenie programu budownictwa mieszkaniowego uwzględniającego pozyskiwanie gruntów do zasobów komunalnych, kompleksowe uzbrajanie terenów, promocji budownictwa jednorodzinnego (w tym szeregowego), nawiązania i rozwinięcia kontaktów z wyspecjalizowanymi inwestorami (deweloperami) i jednostkami obsługującymi (głównie finansowymi),
- 2) poprawa stanu istniejących zasobów mieszkaniowych poprzez kapitalne i bieżące remonty w kierunku podniesienia standardów wyposażenia,
- 3) sukcesywne zmniejszanie stopnia bezrobocia poprzez wzrost aktywności gospodarczej, rozwój aktywnych form przeciwdziałania bezrobociu w tym prowadzenie prac interwencyjnych i robót publicznych na rzecz rozwoju infrastruktury gminnej,
- 4) poprawę warunków nauki w szkolnictwie podstawowym (modernizacja obiektów szkolnych, budowa sal gimnastycznych, tworzenie nowoczesnych pracowni językowych i komputerowych - umożliwienie młodzieży dostępu do internetu,
- 5) dążenie do zapewnienia ww. warunków w uruchamianych gimnazjach,
- 6) tworzenie warunków do zdobywania kwalifikacji zawodowych zgodnych z wymogami nowoczesnej gospodarki i potrzebami lokalnymi (np. uruchamianie nowych kierunków kształcenia oraz zmiana kierunków w Zespole Szkół Rolniczych),
- 7) tworzenie warunków do szerokiego dostępu do obiektów kultury, sportu i rekreacji, propagowanie aktywnych form wypoczynku, organizacja masowych imprez integrujących społeczność gminy,
- 8) poprawę dostępności do usług podstawowej opieki zdrowotnej oraz podniesienie jakości świadczonych usług (modernizacja obiektów, wyposażenia, zwiększenie zatrudnienia lekarzy).

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

3.4. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

3.4.1. Zaopatrzenie w wodę

Znaczne dyspozycyjne zasoby wody rozwinięte, prawidłowo funkcjonujące systemy zaopatrzenia w wodę na terenie gminy w dużym stopniu narzucają kierunki działań.

Proponuje się podjęcie przez Władze Gminy realizacji następujących celów:

- I. OBJĘCIE WSZYSTKICH JEDNOSTEK OSADNICZYCH NA TERENIE GMINY SYSTEMOWĄ DOSTAWĄ WODY,
- II. ZAPEWNIENIE W ZAKRESIE ZAOPATRZENIA W WODĘ KORZYSTNYCH WARUNKÓW DLA POTENCJALNYCH DUŻYCH INWESTYCJI PRODUKCYJNYCH NA TERENIE GMINY,
- III. POPRAWA EFEKTYWNOŚCI DZIAŁANIA ISTNIEJĄCYCH SYSTEMÓW ZAOPATRZENIA W WODĘ PITNĄ NA TERENIE GMINY,
a w szczególności:
 - POPRAWA JAKOŚCI WODY PITNEJ DOSTARCZANEJ MIESZKAŃCOM GMINY,
 - OGRANICZENIE KOSZTÓW PRODUKCJI I DOSTAWY WODY PITNEJ

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

- 1) Zwodociągowanie terenu osiedla mieszkaniowego w rejonie szkoły
 - Rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej Piasków.Uzbrojenie terenu osiedla w sieć wodociagową, energetyczną i inne znacznie zwiększy atrakcyjność i wartość działek.
- 2) Rozbudowa sieci wodociągowej na terenie wsi GODUROWO
Inwestycja ta pozwoli na objęcie systemową dostawą wody wszystkich mieszkańców wsi, a także umożliwi późniejsze zwodociągowanie planowanych terenów rekreacyjnych.
- 3) Budowa sieci wodociągowej dla przysiółka TALARY. Dostawa wody z ujęcia Smogorzewo.
Inwestycja ta pozwoli na objęcie systemową dostawą wody mieszkańców przysiółka. Ponadto podniesie atrakcyjność zlokalizowanych w tym rejonie terenów przewidzianych dla rozwoju działalności gospodarczej. Inwestycja może być współfinansowana przez ewentualnych Inwestorów. Jest celowa także ze względu na możliwość rozwoju usług agroturystycznych.
- 4) Doprowadzenie wody do granic terenu przemysłowego P-2. Budowa odgałęzienia od wodociągu Dn 160 mm w ul. Dworcowej.
Inwestycja ta zwiększy atrakcyjność terenu, który w założeniach stanowić ma

element oferty gminy dla „dużych” Inwestorów.

- 5) Stopniowa rozbudowa istniejących systemów wodociągowych w miarę występowania zapotrzebowania na nowe tereny budowlane.

Ponadto w miarę posiadanych środków gmina prowadzić powinna wymianę istniejących rurociągów wykonanych z rur azbestocementowych. Azbest uznany został za materiał szkodliwy dla zdrowia i wprowadzono zakaz jego stosowania.

Wymianie podlegać winny:

- a) wodociąg przesyłowy Ø 200 mm z ujęcia w Zalesiu do Drogoszewa,
- b) wodociągi rozdzielcze Ø 100 mm na terenie wsi Strzelce Wielkie, Strzelce Małe, Grabonóg, Lipie i Bodzewo,
- c) wodociągi rozdzielcze Ø 150 — 100 mm na terenie wsi Szelejewo I i II
- d) wodociąg przesyłowy Ø 100 mm z ujęcia Stefanowo do Szelejewa II

Wymiana sieci azbestocementowych na rurociągi z tworzyw sztucznych poprawi jakość zdrowotną wody dostarczanej mieszkańcom wsi: Drogoszewo, Michałowo, Strzelce Wielkie, Strzelce Małe, Grabonóg, Lipie, Bodzewo i Szelejewo.

Ponadto modernizacja w/w wodociągów polepszy parametry techniczne sieci (zmniejszenie strat wody, większa przepustowość rur itp.)

Oprócz zadań inwestycyjnych polityka Gminy w zakresie gospodarki wodnej uwzględniać musi działania na rzecz ochrony istniejących zasobów wody pitnej.

Dokumentacje hydrologiczne i decyzje wyznaczające zasięg stref ochrony sanitarnej pośredniej ujęć wody w Strzelcach Wielkich, Smogorzewie i Podrzeczu określają zasady zagospodarowania terenu stref.

Wprowadzenie w życie tych zasad jest niezbędne dla utrzymania dobrej jakości ujmowanej wody.

Należy więc opracować i wdrożyć program zagospodarowania stref ochronnych ujęć, który uwzględniać będzie między innymi:

- ewentualną eliminację istniejących elementów zagospodarowania terenu zagrażających jakości ujmowanej wody,
- ustalenie odpowiednich warunków i ograniczeń lokalizacji przyszłych inwestycji w granicach wyznaczonych stref.

Wyznaczania i prawidłowego zagospodarowania stref ochronnych wymagają również ujęcia zakładowe w Bodzewie, Bodzewku i Stefanowie.

Wprawdzie ich właścicielami są Spółki: Agros - Gola i Hodowla Roślin w Szelejewie, ale ujęcia te dostarczają wodę dla około 1000 mieszkańców (tj. do 12% ogółu) gminy. Dlatego też Gmina, mimo braku prawnego obowiązku, powinna działać na rzecz prawidłowego funkcjonowania tych ujęć.

Ochrona przed degradacją obszarów zasobowych wody na terenie Gminy jest niezbędnym warunkiem zapewnienia w okresie perspektywicznym zaopatrzenia mieszkańców

w dobrą jakościowo wodę pitną.

Wpłyne również na koszty uzdatniania wody poprzez eliminację napływu zanieczyszczeń wymagających dodatkowego oczyszczenia.

3.4.2. Gospodarka ściekowa

Wprawdzie ośrodek gminny - Piaski wyposażony jest w kanalizację sanitarną, to jednak brak systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków w innych jednostkach osadniczych obniża znacznie atrakcyjność inwestycyjną gminy. Stanowi również zagrożenia dla środowiska przyrodniczego i negatywnie wpływa na standard życia mieszkańców.

Z tych względów działania inwestycyjne - porządkujące gospodarkę ściekową uznać należy za priorytetowe.

Proponuje się więc podjęcie przez Władze Gminy realizacji następujących celów:

- I UPORZĄDKOWANIE GOSPODARKI ŚCIEKOWEJ NA TERENIE GMINY POPRZEZ BUDOWĘ SYSTEMÓW ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW.
- II TWORZENIE KORZYSTNYCH WARUNKÓW W ZAKRESIE ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW DLA POTENCJALNYCH INWESTYCJI PRODUKCYJNYCH NA TERENIE GMINY.
- III TWORZENIE KORZYSTNYCH WARUNKÓW DLA UPOWSZECHNIENIA NA TERENIE GMINY ALTERNATYWNYCH SPOSOBÓW UTYLIZACJI ŚCIEKÓW.

Ponieważ realizacja systemów kanalizacji sanitarnej wymaga znacznych nakładów finansowych proponuje się wprowadzenie następującej hierarchii i kolejności działań:

- 1) Budowa kanalizacji sanitarnej na terenie osiedla mieszkaniowego w rejonie szkoły - włączenie w system kanalizacyjny wsi Piaski.
Zapewnienie możliwości odprowadzenia ścieków sanitarnych jest warunkiem uruchomienia w/w terenów budowlanych.
- 2) Zakończenie budowy i uruchomienie oczyszczalni ścieków „BODZEWO”.
Rozbudowa systemu kanalizacji sanitarnej wsi Bodzewo i budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi Bodzewko i Bodzewo - Huby.
Decyzję o zasięgu systemu kanalizacji zbiorowej podjąć należy po przeprowadzeniu analizy kosztów skanalizowania tych jednostek. Realizacja inwestycji pozwoli na odprowadzenie i oczyszczenie ścieków z trzeciej co do wielkości jednostki osadniczej w gminie
- 3) Budowa kanalizacji sanitarnej na terenie wsi Podrzecze. Odprowadzenie ścieków:
I wariant - do istniejącego kolektora sanitarnego Ø 0,50 m za pośrednictwem przepompowni ścieków.

II wariant - do lokalnej oczyszczalni ścieków. Proponuje się usytuowanie obiektu w północnej części wsi.

Realizacja inwestycji wymagana ze względu na ochronę ujęcia wody wyznaczenia strefy ochrony pośredniej ujęcia w całości obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej, które zgodnie z wymogami zagospodarowania muszą być uzbrojone w system odprowadzania ścieków, zapewniający całkowitą szczelność układu. Ponadto skanalizowanie wsi podniesie znacznie atrakcyjność obszaru przemysłowego P1 stanowiącego ofertę Gminy dla „dużych” Inwestorów. Szczegółowe określenie systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków dla terenu P1 i wsi Podrzecze nastąpić może na etapie opracowania „Programu skanalizowania gminy”.

- 4) Budowa kanalizacji sanitarnej na terenie wsi Strzelce Wielkie i włączenie jej w system kanalizacyjny wsi Piaski.

Skanalizowanie wsi Strzelce Wielkie jest niezbędne ze względu na ochronę ujęcia wody. Wyznaczona strefa ochrony pośredniej ujęcia w całości obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej, które zgodnie z wymogami zagospodarowania muszą być uzbrojone w system odprowadzania ścieków, zapewniający całkowitą szczelność układu.

- 5) Budowa kanalizacji sanitarnej na terenie wsi Grabonóg.

Odprowadzenie ścieków:

I wariant - do istniejącego kolektora sanitarnego Ø 0,50 m za pośrednictwem przepompowni ścieków,

II wariant - do proponowanej oczyszczalni ścieków we wsi Podrzecze.

W/w inwestycja podniesie standard życia mieszkańców wsi oraz wpłynie na znaczne zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tego terenu. Sposób odprowadzenia ścieków określić należy na etapie „Programu skanalizowania gminy”.

- 6) Budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi Szelejewo I i Szelejewo

II Odprowadzenie ścieków:

I wariant - do istniejącej oczyszczalni zakładowej Stacji Hodowli Roślin, po jej rozbudowie,

II wariant - do projektowanej oczyszczalni wiejskiej zlokalizowanej w północnej części wsi Szelejewo I.

Pełne skanalizowanie wsi pozwoli na odprowadzenie i oczyszczenie ścieków z drugiej co do wielkości jednostki osadniczej w gminie.

Program skanalizowania gminy określić musi możliwości rozbudowy istniejącej w Szelejewie II sieci i maksymalny zasięg obsługi istniejącej zakładowej oczyszczalni ścieków. Na tym etapie należy też dokonać porównania ekonomicznej opłacalności

budowy nowej oczyszczalni lub rozbudowy istniejącego obiektu.

- 7) Budowa oczyszczalni ścieków i skanalizowanie części wsi Smogorzewo. Przewiduje się skanalizowanie zabudowy mieszkalnej położonej na obszarze strefy ochrony sanitarnej pośredniej ujęcia wody. Ze względu na lokalizację teren ten musi być uzbrojony w system odprowadzania ścieków zapewniający całkowitą szczelność układu.

Natomiast pozostałe tereny zabudowy mieszkaniowej (również w przysiółku Talary), ze względu na korzystne warunki hydrogeologiczne, proponuje się objąć systemem indywidualnych oczyszczalni przydomowych opartych na drenażu rozsączającym.

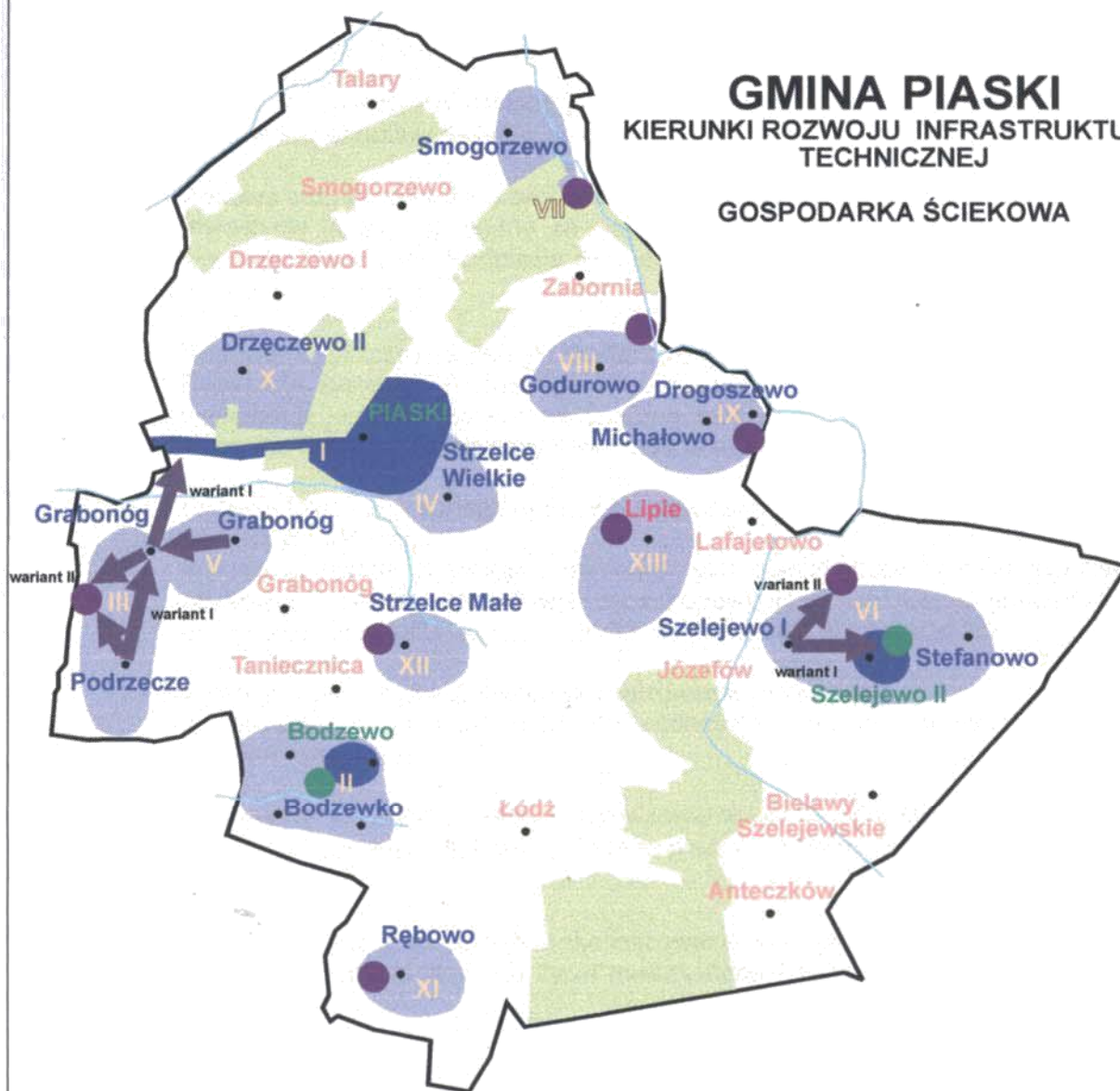
Istniejące i planowane zakłady produkcyjne muszą być wyposażone w indywidualne oczyszczalnie ścieków produkcyjnych.

- 8) Budowa oczyszczalni ścieków i skanalizowanie wsi Godurowo. Inwestycja ta jest niezbędna ze względu na ochronę planowanego zbiornika wodnego Godurowo. Podniesie również wartość i atrakcyjność terenów rekreacyjnych w rejonie wsi.
- 9) Budowa oczyszczalni ścieków i skanalizowanie wsi Michałowo i Drogoszewo. Realizacja systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków dla w/w jednostek wymagana jest ze względu na ochronę wód rzeki Dąbrówki i planowanego zbiornika Godurowo. Zwiększy również atrakcyjność inwestycyjną wsi.
- 10) Budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi Dręczewo II i włączenie jej w system kanalizacyjny wsi Piaski. Inwestycja podniesie znacznie standard życia mieszkańców a także zwiększy atrakcyjność proponowanych terenów zabudowy mieszkaniowej na gruntach wsi Dręczewo oraz wsi Piaski - północna część osiedla w rejonie szkoły.
- 11) Budowa oczyszczalni ścieków i skanalizowanie wsi Rębowo. Inwestycja poprawi standard życia mieszkańców i zwiększy atrakcyjność inwestycyjną terenu.
- 12) Budowa oczyszczalni ścieków i skanalizowanie wsi Strzelce Małe. Inwestycja poprawi standard życia mieszkańców i zwiększy atrakcyjność inwestycyjną terenu.
- 13) Budowa oczyszczalni ścieków i skanalizowanie wsi Lipie. Inwestycja poprawi standard życia mieszkańców i zwiększy atrakcyjność inwestycyjną terenu.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINA PIASKI KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

GOSPODARKA ŚCIEKOWA



- istniejące oczyszczalnie ścieków proponowane do rozbudowy
- oczyszczalnie ścieków proponowane do realizacji
- VI - proponowana kolejność realizacji
- jednostki osadnicze objęte systemem kanalizacyjnym zbiorczym - wymagającym rozbudowy
- Lipie - jednostki osadnicze proponowane do objęcia systemem kanalizacyjnym zbiorczym
- Łódź - jednostki osadnicze proponowane do objęcia indywidualnymi systemami kanalizacyjnymi - oczyszczalnie przydomowe
- wariant I - proponowane kierunki odprowadzania ścieków
- cieki o stałym przepływie

Ponadto proponuje się budowę INDYWIDUALNYCH SYSTEMÓW OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW - OCZYSZCZALNI PRZYDOMOWYCH w następujących jednostkach osadniczych:

- wieś Smogorzewo (tereny nie objęte systemem kanalizacji zbiorowej),
- przysiółek Talary,
- wieś Dręczewo I,
- wieś Bodzewo i Bodzewko (tereny nie objęte systemem kanalizacji zbiorowej),
- wieś Grabonóg (tereny nie objęte systemem kanalizacji zbiorowej),
- przysiółek Taniecznica,
- grupa domów Lafajetowo i Organki,
- folwarki: Zabornia, Łódź, Józefów, Anteczków i Bielawy Szelejewskie oraz zabudowania pozostałych wsi, które ze względu na oddalenie od zwartej zabudowy lub niekorzystne ukształtowanie terenu nie mogą być objęte systemem kanalizacji zbiorowych (zbyt wysokie koszty).

Propagowanie i pomoc w realizacji indywidualnych systemów oczyszczania ścieków jest najtańszym sposobem uporządkowania gospodarki ściekowej na terenach wiejskich. W przypadku luźnej zabudowy wsi koszt budowy oczyszczalni przydomowych stanowi ok. 30% kosztów realizacji systemu kanalizacji zbiorowej i oczyszczalni. Dlatego też Władze Gminy podjąć powinny działania polegające na:

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

Prace w zakresie uporządkowania gospodarki ściekowej na terenie gminy poprzedzone muszą być opracowaniem „Programu gospodarki ściekowej”, który uściślić powinien podane wyżej propozycje kolejności i zakresu inwestycji. Zawierać też musi analizę kosztów poszczególnych zadań, która stanowić będzie podstawę do opracowania harmonogramu realizacji inwestycji uwzględniającego możliwości budżetowe Gminy.

3.4.3. Gospodarka odpadami

Gmina posiada prawidłowo funkcjonujące wysypisko i rozwinięty system komunalnej zbiórki odpadów na terenie gminy. Istniejące wysypisko posiada znaczną rezerwę pojemności, a także warunki terenowe do przyszłej rozbudowy.

Proponuje się więc Władzom Gminy przyjęcie do realizacji następujących celów:

- I. UTRZYMANIE SPRAWNOŚCI FUNKCJONOWANIA KOMUNALNEGO
- II. WPROWADZENIE NA TERENIE GMINY SYSTEMU SEGREGACJI ODPADÓW KOMUNALNYCH.

Dla ich realizacji wymagana jest kontynuacja podjętych przez Władze Gminy działań na rzecz rozszerzenia i usprawnienia komunalnego systemu zbiórki odpadów oraz stopniowe wyposażenie miasta i wsi w pojemniki do segregacji odpadów.

Proponuje się ponadto:

- zadrzewienie terenu wokół w/w wysypiska i stworzenie w ten sposób pasa ochronnego dla obiektu.

Segregacja odpadów „u źródła” tj. prowadzona bezpośrednio przez mieszkańców, stanowić może dodatkowe źródło finansowania (odzysk surowców wtórnych). Ponadto wydłuży czas eksploatacji istniejącego wysypiska gminnego.

3.4.4. Gazownictwo

Pełna gazyfikacja większości jednostek osadniczych i prowadzenie prac gazyfikacyjnych w miejscowościach Smogorzewo i Talary, stawiają przed Władzami Gminy następujący cel:

I. NA TERENIE GMINY ZAPEWNIENIE DOSTAWY GAZU DLA POTRZEB BYTOWYCH WSZYSTKICH MIESZKAŃCÓW

Jego realizacja polega przede wszystkim na kontynuacji prowadzonych przez Gminę działań, a więc zgodnej z programem dalszej gazyfikacji terenu gminy:

- 1) Zakończenie budowy systemu gazowniczego wsi Smogorzewo i przysiółka Talary. Dostawa gazu ze stacji redukcyjno - pomiarowej I^o w Gostyniu.
- 2) Budowa sieci gazowej dla wsi Godurowo. Dostawa gazu ze stacji redukcyjno - pomiarowej I^o we wsi Lipie, za pośrednictwem gazociągu s/c Ø 110 mm. Realizacja w/w inwestycji pozwoli na dostawę gazu przewodowego dla mieszkańców północnej części gminy i znaczne podniesie standard życia. Ma też znaczenie dla ewentualnego rozwoju agroturystyki (ogrzewanie gazowe, zwiększony komfort itd.).
- 3) Stopniowa rozbudowa wiejskich sieci gazowych w miarę pojawiania się zapotrzebowania na nowe tereny budowlane.
- 4) Gazyfikacja folwarków: Zabornia, Anteczków, Bielawy Szelejewskie i Łódź. Gazyfikacja w/w jednostek zapewniłaby dostawę gazu dla 100% mieszkańców gminy. Jednak ze względu na wysokie koszty, przeprowadzić należy analizę opłacalności inwestycji.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINA PIASKI
KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ
ZAOPATRZENIE W GAZ



- | | |
|---|--|
| <p>Lipie - jednostki osadnicze zgazyfikowane</p> <p>Talary - jednostki osadnicze w trakcie gazyfikacji</p> <p>Godurowo - jednostki osadnicze proponowane do zgazyfikowania w pierwszej kolejności</p> <p>Łódź - jednostki osadnicze do zgazyfikowania w okresie perspektywnym</p> | <p> - stacje redukcyjno - pomiarowe I^o</p> <p> - istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia</p> <p> - proponowany kierunek zasilania</p> |
|---|--|

3.4.5. Telekomunikacja

Zrealizowany w ostatnich latach nowoczesny system telekomunikacyjny na terenie gminy stawia przed jej Władzami zadanie:

I. UTRZYMANIE PRAWDŁOWEGO DZIAŁANIA I STOPNIOWY ROZWÓJ SYSTEMU TELEKOMUNIKACYJNEGO GMINY.

Realizacja tego celu nie będzie wymagać nakładów finansowych, lecz współpracy z Telekomunikacją w zakresie koordynacji i dostosowania planów rozwoju i modernizacji sieci do potrzeb lokalnych.

3.4.6. Elektroenergetyka

Na terenie gminy istnieje rozbudowana sieć energetyczna. Jednak część stacji transformatorowych i linii przesyłowych S.N. jest wyeksploatowana. Powoduje to brak rezerw mocy i ogranicza swobodny rozwój gospodarczy gminy. Zapewniona jest natomiast dostawa energii dla potrzeb bytowo - gospodarczych mieszkańców. Proponuje się więc podjęcie przez Władze Gminy realizacji następujących celów:

- I. ZAPEWNIENIE KORZYSTNYCH WARUNKÓW DLA POTENCJALNYCH INWESTYCJI GOSPODARCZYCH NA TERENIE GMINY W ZAKRESIE MOŻLIWOŚCI DOSTAW ENERGII ELEKTRYCZNEJ,
- II. UTRZYMANIE PRAWDŁOWEJ WIELKOŚCI DOSTAW ENERGII DLA POTRZEB SOCJALNO - BYTOWYCH MIESZKAŃCÓW.

Realizacja powyższych celów odbywać się musi poprzez:

- a) modernizację i wymianę wyeksploatowanych obiektów i sieci energetycznych. Dotyczy to m.in. sieci stacji transformatorowych zasilających wsie: Piaski, Podrzecze, Smogorzewo, Bodzewo, Dręczewo I i II, Lipie, Michałowo, Drogoszewo, Strzelce Wielkie, Szelejewo I i II, Rębowo i Lafajetowo.
- b) budowę nowych linii przesyłowych S.N. i n.n. oraz stacji transformatorowych.
- c) budowę nowej linii elektroenergetycznej 110kV Borek Włkp. – Gostyń.**

Modernizacja istniejących linii i obiektów energetycznych nie leży w gestii Władz Gminy. Zakres i kolejność wymiany wyeksploatowanych obiektów ustala Energetyka S.A. Dla gminy Piaski opracowany został „Szczegółowy program reelektryfikacji wsi do roku 2005 w zakresie sieci S.N. i N.N.” określający planowane terminy i zakresy inwestycji elektroenergetycznych.

Władze Gminy mogą jednak wpływać na zamierzenia w tym zakresie poprzez:

- zgłoszenie własnych potrzeb i wniosków do w/w „Programu reelektryfikacji...”,
- współuczestnictwo finansowe w prowadzonych przez Energetykę inwestycjach.

Natomiast przy realizacji inwestycji elektroenergetycznych koniecznych dla uruchomienia nowych terenów dla budownictwa mieszkaniowego, głównym inwestorem musi być Gmina, a jednostką dofinansowującą Energetyka.

W zakresie nowych zadań elektryfikacyjnych proponuje się realizację:

- 1) Uzbrojenia w sieć elektryczną terenu nowego osiedla mieszkaniowego w rejonie

szkoły w Piaskach.

2) Doprowadzenie prądu do granic obszaru przemysłowego P2.

W/w inwestycje zwiększą znacznie atrakcyjność oferowanych przez Gminę terenów, a w przypadku osiedla są niezbędne dla jego udostępnienia.

Następne inwestycje w zakresie zapewnienia dostawy energii elektrycznej uzależnione będą od zapotrzebowania na nowe tereny budowlane. Ich zakres określać muszą warunki zasilania wydawane przez Zakład Energetyczny.

Należy dążyć do pozyskiwania energii z alternatywnych źródeł, poprzez lokalizację na terenie gminny m. in. elektrowni wiatrowych.

Ustala się budowę napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Borek Wlkp. – Gostyń stanowiącej inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3.5. Kierunki rozwoju komunikacji

3.5.1. Cele rozwoju systemu komunikacyjnego gminy

Układ komunikacyjny gminy, poza miejscowością Piaski, nie wymaga zasadniczego i szerokiego rozwoju. Zarówno powiązania komunikacyjne (zewnętrzne i wewnętrzne) jak również skala zainwestowania terenu, jego rozwój, a także przekształcenia, wymagają głównie modernizacji istniejącej sieci drogowej i urzędzeń, oraz przede wszystkim poprawy standardu poszczególnych tras.

Większych przekształceń wymaga jedynie układ drogowy miejscowości Piaski z uwagi na:

- przebieg przez centrum drogi krajowej nr 12 Głogów - Jarocin,
- bliskie sąsiedztwo miasta Gostyń, którego „niewydolny” układ drogowy, wymusza wspólne rozwiązanie tego problemu.

Dlatego też proponowany kierunkowy układ komunikacyjny opiera się generalnie na istniejących ciągach dróg. Wyjątkiem jest tylko droga krajowa nr 12, wymagająca realizacji obwodnicy Gostyń - Piaski, oraz wynikłych z tego dodatkowych połączeń.

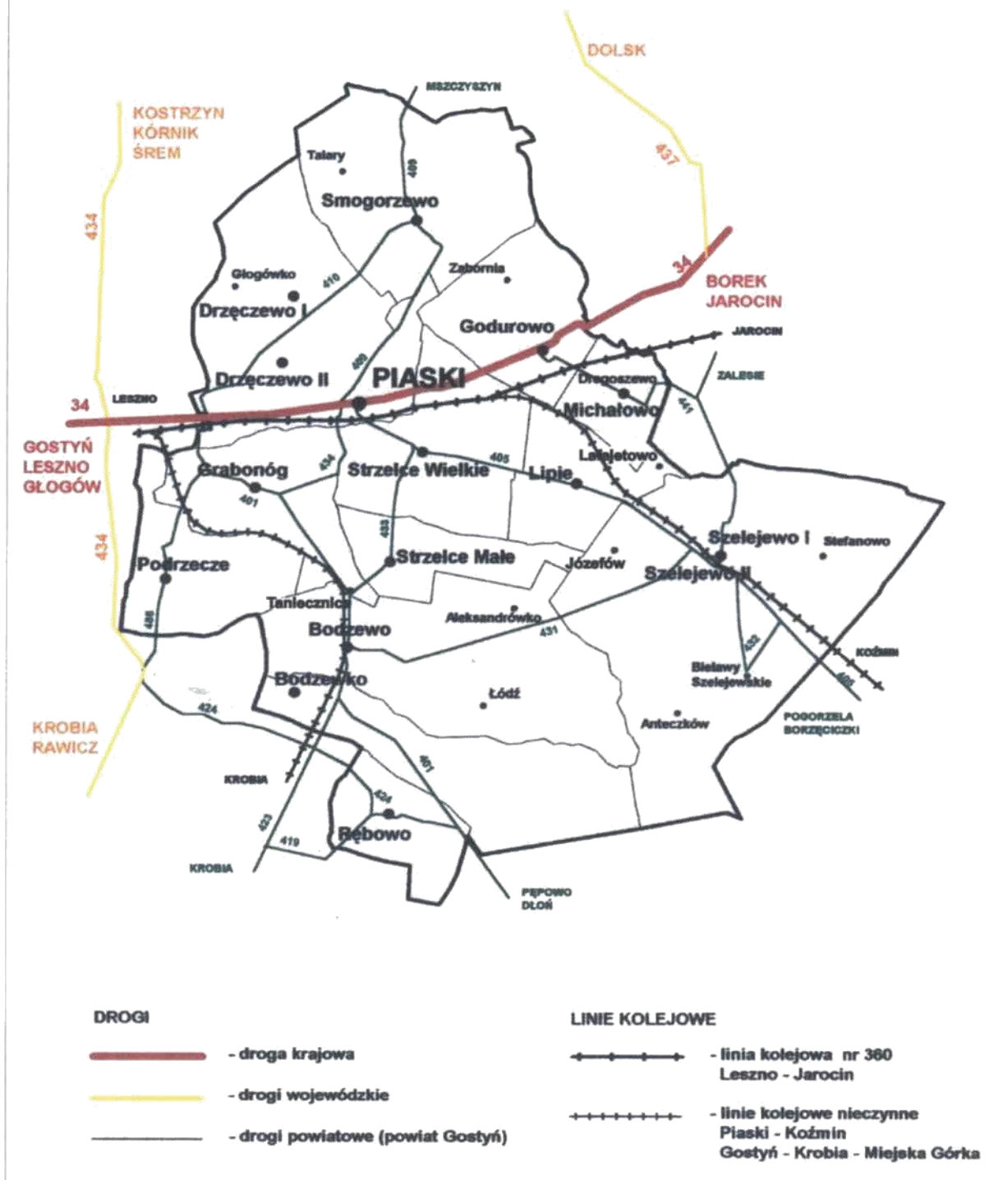
Proponuje się podjęcie przez Władze Gminy realizacji następujących celów:

- I ZAPEWNIENIE SPRA WNOŚCI FUNKCJONOWANIA TRANSPORTU PRZY ROSNĄCYM POZIOMIE MOTORYZACJI, ORAZ PLANOWANYM ROZWOJU PRZE- STRZENNYM GMINY,
- II OGRANICZENIE NEGATYWNEGO WPL YWU KOMUNIKACJI NA ŚRODOWISKO NATURALNE, WARUNKI ŻYCIA I BEZPIECZEŃSTWO MIESZKAŃCÓW.

Osiągnięcie powyższych celów możliwe jest poprzez:

- a) modernizację układu komunikacyjnego poprzez doprowadzenie do stanu zgodnego z normatywem technicznym dróg powiatowych,
- b) utworzenie funkcjonalnych ciągów „głównych” dróg powiatowych dla obsługi planowanych obszarów gospodarczych oraz powiązań z sąsiednimi terenami,
- c) zahamowanie degradacji całej pozostałej istniejącej infrastruktury drogowej, poprzez systematyczne odnawianie nawierzchni masami bitumicznymi,

UKŁAD PODSTAWOWY DRÓG (po reformie administracyjnej od 01.01.1999 r)



- d) wyprowadzenie ruchu tranzytowego z miejscowości Piaski, poprzez poprowadzenie nowego przebiegu drogi krajowej 12 Głogów - Jarocin: budowa obwodnicy,
- e) wytworzenie nowych połączeń drogowych wynikających z planowanego rozwoju,
- f) likwidację nawierzchni gruntowej w ciągu drogi powiatowej nr 431 Bodzewo - Szelejewo,
- g) systematyczne podnoszenie stanu dróg gminnych,
- h) zabezpieczenie obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej przed oddziaływaniem transportu,
- i) działania na rzecz zaostrzenia wymogów dotyczących stanu technicznego pojazdów,
- j) intensyfikację działań policji na rzecz porządku i bezpieczeństwa ruchu na drogach,
- k) kontrolę ruchu pojazdów o ponadnormatywnym nacisku na oś,
- l) uwzględnianie wymogów osób niepełnosprawnych poprzez eliminowanie barier architektonicznych,
- m) dbanie o dobry stan techniczny istniejących chodników oraz dążenie do ich budowy w wszystkich miejscowościach,
- n) tam, gdzie warunki na to pozwalają oddzielanie chodników od jezdni pasami zieleni,
- o) wyznaczanie bezpiecznych przejść przez jezdnię,
- p) wdrożenie do realizacji ścieżek rowerowych, turystycznych i komunikacyjnych.

Ponieważ realizacja inwestycji komunikacyjnych jest bardzo kosztowna i długotrwała proponuje się przyjęcie jako priorytetowych następujących działań:

- 1) zahamowanie degradacji istniejącej infrastruktury drogowej poprzez: - odnowę „starych” nawierzchni masami bitumicznymi, - kontrolę ruchu pojazdów o ponadnormatywnym nacisku na oś,
- 2) stworzenie funkcjonalnych ciągów „głównych” dróg powiatowych o podwyższonym i ujednoliconym standardzie,
- 3) realizacja chodników i ścieżek rowerowych w 1-szej kolejności, w ciągach dróg głównych (krajowa i „główne” powiatowe) dla podniesienia bezpieczeństwa mieszkańców,
- 4) modernizacja dróg o bardzo zaniżonych parametrach w kolejności zależnej od aktualnego znaczenia drogi,
- 5) realizacja „lokalnej” obwodnicy miejscowości Piaski (w ciągu drogi krajowej nr 12).

Efektom podejmowanych działań winno być stworzenie warunków materialnych, prawnych i organizacyjnych dla realizacji systemu transportowego gminy zapewniającego:

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

3.5.2. Proponowane kierunki rozwoju sieci drogowej

3.5.2.1. Drogi krajowe

Przez teren gminy przebiega droga krajowa - nr 12 Kłobuczyn - Głogów – Jarocin.

Droga ta wymaga przeprowadzenia następujących działań:

- 1) docelowo konieczna modernizacja całej trasy,
- 2) **wyprowadzenie ruchu tranzytowego z miejscowości Piaski poprzez:**
 - **budowę północnej obwodnicy gminy Piaski wspólnej dla Gostynia i Piasków biegnącej na północ od miejscowości Godurowo i Piaski,**
 - **budowę północnej obwodnicy gminy Piaski wspólnej dla Gostynia i Piasków biegnącej na północ od miejscowości Piaski (w jej alternatywnym przebiegu) oraz korekta niebezpiecznych luków w miejscowości Godurowo (na granicy gminy).**

Wg nowej klasyfikacji powinna to być droga klasy GP - główna ruchu przyspieszonego, wyjątkowo klasy G - główna. (Dz.U. Nr 43, poz. 430 z dnia 14 maja 1999 r. - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne). Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 25,00 m.

Po wybudowaniu obwodnicy gminy Piaski w ciągu drogi krajowej obecna droga krajowa powinna posiadać klasę G lub Z.

Realizacja w/w inwestycji nie leży w gestii Gminy. Tym niemniej należy czynić starania o wprowadzenie ich do Rejestru inwestycji centralnych.

3.5.2.2. Drogi wojewódzkie

Z dniem 1 stycznia 1999 r. wprowadzono zmiany klasyfikacji i administrowania siecią dróg publicznych. Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich (Dz.U. Nr 160, poz. 1071 z dnia 28 grudnia 1998 r.) ustalono nowy wykaz w/w dróg.

Skutkiem tego rozporządzenia, wszystkie dawne drogi wojewódzkie z terenu gminy, ponieważ nie zostały ujęte w wykazie, zostały przekwalifikowane na drogi powiatowe (nie zostały ujęte w wykazie dróg wojewódzkich).

Wyznaczyć obwodnicę miasta Gostyń w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434, włączającej się w rejonie Dręczewa w drogę krajową nr 12.

SYSTEM POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH KIERUNKI I POLITYKA



POWIĄZANIA:

- K**
- - krajowe, międzyregionalne
- - - - - - krajowe, międzyregionalne
- W**
- - wojewódzkie, regionalne
- - - - - - wojewódzkie, regionalne
- - powiatowe (główne drogi powiatowe)
- P**
- - lokalne (pozostałe drogi powiatowe)
- - - - - - lokalne, gminne (główne drogi gminne)

3.5.2.3. Drogi powiatowe

Proponuje się uznać za drogi powiatowe „główne” grupę dróg tworzących funkcjonalne ciągi, dla obsługi wyznaczonych w „Studium...” funkcjonalnych obszarów, oraz dających powiązania z sąsiednimi terenami:

21-401	Gostyń - Pępowo - Dłoń	- 9,047 km
21 -423	Krobia - Domachowo - Bodzewko	- 0,655 km
21 -405	Borzęciczki - Pogorzela - Piaski	- 9,292 km
21-433	Strzelce Wielkie - Tanecznicza	- 2,939 km
21 -409	Piaski - Smogorzewo	- 5,852 km
	razem =	27,785 km

Zalecana dla całej grupy docelowo klasa drogi G - główna, dopuszczalna Z - zbiorcza:

- min. szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 - 20,0 m,
- pożądane podniesienie parametrów do min IV kl. technicznej i w miarę ujednolicony standard.

W pierwszym etapie, w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z normatywem, proponuje się modernizację następujących dróg:

droga nr 21 -409	Piaski - Smogorzewo	- 4,576 km
droga nr 21 -433	Strzelce Wielkie - Tanecznicza	- 2,042 km
droga nr 21 -423	Krobia - Domachowo - Bodzewko	- 0,655 km
	razem =	7,273 km

Natomiast pozostałe drogi powiatowe uznać należy za trasy o znaczeniu lokalnym. Są to drogi:

droga nr 21 -410	Gostyń - Drzęczewo - Smogorzewo	- 5,103 km
droga nr 21-419	Rębowo - Domachowo	-1,192 km
droga nr 21 -424	Rębowo - Ziółkowo - Krajewice	- 2,380 km
droga nr 21 -431	Bodzewo - Szelejewo	- 6,290 km
droga nr 21 -432	Stefanowo - Antonin - Szelejewo	- 2,640 km
droga nr 21-434	Piaski - Grabonóg	- 2,295 km
droga nr 21 -441	Szelejewo - Michałowo - Godurowo	- 4,948 km
droga nr 21-486	Podrzecze - Grabonóg	- 3,231 km
	razem =	28,079 km

Wskazana klasa dróg: Z - zbiorcza, wyjątkowo L - lokalna:

- min. szerokość w liniach rozgraniczenia 20,00 - 15,00 m

Konieczna jest systematyczna modernizacja tych dróg w celu doprowadzenia do uzyskania zgodności faktycznych parametrów z wymaganymi przez normatyw techniczny. W pierwszej kolejności proponuje się modernizację poniższych dróg o bardzo zaniżonych parametrach:

droga nr 21-419	Rębowo - Domachowo	-1,192 km
droga nr 21 -434	Piaski - Grabonóg	-1,040 km
droga nr 21 -441	Szelejewo - Michałowo - Godurowo	- 0,808 km
		razem: 3,040 km

Wymagane jest również utwardzenie drogi powiatowej:

nr 21 -431	Bodzewo - Szelejewo	-1,890 km
------------	---------------------	-----------

(likwidacja nawierzchni gruntowej)

Systematyczna odnowa nawierzchni bitumicznych w celu zahamowania dalszej degradacji infrastruktury drogowej.

Budowa nowych połączeń wynikających z realizacji planowanej „dużej” obwodnicy Gostyń - Piaski.

Zmiana funkcji, odcinka drogi krajowej 12 Gostyń - Piaski na powiatową, po wybudowaniu obwodnicy.

Dla dróg powiatowych nie wyznaczono stref uciążliwości, ponieważ orientacyjną wielkość średniego ruchu dobowego na drogach powiatowych przyjmuje się na poziomie 500-1000 poj. samoch./dobę w zależności od znaczenia drogi, bądź jej odcinka. Można więc przyjąć, że przy takim ruchu strefa uciążliwości mieści się w granicach pasa drogowego.

Również na inwestycje w zakresie modernizacji i rozbudowy systemu dróg powiatowych Gmina nie ma bezpośredniego wpływu. Podejmować jednak należy działania w celu wprowadzenia ich do lokalnych programów rozwoju komunikacji.

3.5.2.4. Drogi gminne

Wskazana jest weryfikacja dróg gminnych. Proponuje się, podobnie jak przy drogach powiatowych stworzenie dwóch grup w/w dróg:

- dróg „głównych”
- dróg „pozostałych”

Należy dążyć do poprawy stanu dróg gminnych poprzez systematyczne:

- utwardzanie i ulepszanie nawierzchni,
- podnoszenie parametrów technicznych nawierzchni.

Ponadto konieczna jest realizacja nowych dróg na planowanych w „Studium...” funkcjonalnych obszarach.

Wskazana klasa dróg gminnych: L - lokalne, D - dojazdowe.

- Minimalna szerokość w liniach rozgraniczenia: - dla dróg = 15,00 m,
- dla ulic = 12,00-10,00 m.

3.5.3. Komunikacja zbiorowa

3.5.3.1. Polskie Koleje Państwowe

Utrzymuje się linię kolejową nr 360 relacji **Jarocin - Kąkolewo**.

3.5.3.2. Komunikacja autobusowa

Należy dążyć do utrzymania istniejącej komunikacji autobusowej. W miarę modernizacji dróg powiatowych i gminnych oraz realizacji nowych połączeń drogowych, należy czynić starania o rozszerzenie linii PKS.

3.5.4. Ograniczanie uciążliwości komunikacji dla otoczenia

- 1) Ograniczanie negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne i warunki życia mieszkańców osiągnąć można poprzez:
 - zabezpieczenie obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej przed oddziaływaniem komunikacji poprzez pasy zieleni, ekrany akustyczne,
 - działania na rzecz zaostreżenia wymogów dot. stanu technicznego pojazdów,
 - kontrolę ruchu pojazdów o ponadnormatywnym nacisku na oś,
 - promocję ruchu rowerowego i pieszego,
 - wyprowadzanie intensywnego ruchu poza tereny ścisłej zabudowy poprzez realizację obwodnic,
 - przestrzeganie odległości zabudowy od dróg, szczególnie na nowoprojektowanych terenach.
- 2) Podniesienie bezpieczeństwa osiągnąć można poprzez:
 - wprowadzenie stref ruchu uspokojonego w obszarach zabudowy mieszkaniowej,
 - intensyfikację działań policji na rzecz porządku i bezpieczeństwa ruchu na drogach,
 - wdrożenie do realizacji ścieżek rowerowych turystycznych i komunikacyjnych, wyznaczanie bezpiecznych przejść na jezdniach,
 - realizację wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów,
 - uwzględnienie wymogów osób niepełnosprawnych poprzez eliminowanie barier architektonicznych,
 - budowę chodników w wszystkich miejscowościach oraz dbanie o dobry stan techniczny już istniejących (wszędzie tam, gdzie jest taka możliwość starać się oddzielać chodniki od jezdni pasami zieleni).

KIERUNKI I POLITYKA



UKŁAD KOMUNIKACYJNY

- - droga krajowa
- - drogi wojewódzkie
- - drogi powiatowe
- - zmiana funkcji drogi krajowej na powiatową

MODERNIZACJA DRÓG

- - - - drogi powiatowe (I etap)
- - drogi powiatowe "główne" - podniesienie standardu

BUDOWA NAWIERZCHNI

- - - - - - projektowana docelowo "duża" obwodnica Gostynin-Piaski
- - lokalna obwodnica m. Piaski
- - - - - - obwodnica miasta Gostynin w ciągu drogi wojewódzkiej
- - likwidacja "gruntówki"
- - - - - - projektowane dodatkowe połączenia (powiatowe)
- systematyczne utwardzanie i ulepszenie nawierzchni dróg gminnych

4. Strefy polityki przestrzennej

4.1. Obszary objęte ochroną prawną

4.1.1. Kompleksy gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych

Warunki glebowe gminy są jednymi z najlepszych w województwie wielkopolskim. Ogólny wskaźnik rolniczej przestrzeni produkcyjnej, według klasyfikacji IUNiG w Puławach wynosi 88.8, przy średniej byłego województwa leszczyńskiego 71.7 pkt oraz średniej krajowej 66.6 pkt. Grunty orne zajmują blisko 3/4 ogólnej powierzchni gminy i w 70% zajęte są przez gleby wysokich klas bonitacyjnych, kl. II-IIIb. Niewielki jest natomiast udział (nieco ponad 5%) użytków zielonych, które z uwagi na pełnione funkcje przyrodniczo-ekologiczne i retencyjne (w dużej mierze organiczne podłoże) zasługują na szczególną ochronę.

Według ustawy o ochronie gruntów ornych i leśnych, z 3 lutego 1995 r. ochrona gruntów polega na:

- ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne,
- zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji oraz szkodom w produkcji rolniczej,
- rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze,
- zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych.

Przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przy czym:

- przeznaczenie gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III (o pow. ponad 0.5 ha) wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi,
- gruntów rolnych klasy IV, V i VI, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego (...) wymaga uzyskania zgody zarządu województwa.

Na załączniku graficznym - mapkach poszczególnych sołectw, poza zwartymi obszarami rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zaznaczono gleby II i III klasy bonitacyjnej, a także gleby wykształcone na podłożu organicznym.

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

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

Zakaz rozpraszania zabudowy pozwala na ochronę cennych gruntów rolnych przy jednoczesnej możliwości wykorzystania urządzeń infrastruktury technicznej bez ponoszenia znacznych kosztów ze środków publicznych. Zakaz nie dotyczy obiektów uciążliwych bądź mogących pogorszyć stan środowiska, które stosownie do przepisów o ochronie środowiska

nie mogą być realizowane w granicach zabudowy wsi. Mogą być realizowane na glebach o niskich klasach bonitacyjnych (V-VI), po spełnieniu warunków wynikających z przepisów prawa i uzyskaniu pozytywnej opinii zarządu gminy oraz właściwej merytorycznie komisji rady.

Na terenach o niższej klasie bonitacyjnej możliwe jest, zamienne z rolniczym, leśne użytkowanie tych terenów.

4.1.2. Strefy ochronne ujęć wody- ochrona zasobów wód podziemnych

Zasoby wód podziemnych w rejonie Piasków należą do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 - zbiornika międzymorenowego rzeki Kani. Ze względu na możliwość zanieczyszczenia zbiorniki wód czwartorzędowych, w których poszczególne poziomy wodonośne bardzo często posiadają kontakt hydrauliczny wymagają szczególnej ochrony. Obszarem najwyższej ochrony (ONO) jest prawie cały obszar gminy.

Zgodnie z Rozporządzeniem MOŚZNiL, z 5 listopada 1991 r., w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz.U. nr 116, poz.504) dla ujęć wody w Strzelcach Wielkich, Podrzeczu i Smogorzewie wyznaczono strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej, pośredniej wewnętrznej i pośredniej zewnętrznej. Zasady zagospodarowania terenu w w/w strefach określają decyzje:

- nr ROS-IV-7523 / 32 / 98 z 16.11.1998 r.,
- nr ROS-IV-7523 / 37/98 z 25.02.1998 r.
- nr ROS-IV-7523 / 38 / 98 r. z 26.02.1998 r.

wydane przez Wydział Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Lesznie.

Zgodnie z wymogami ochrony ujęć wody pitnej w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej zabrania się prowadzenia działalności, która może przyczynić się do zanieczyszczenia wód podziemnych, a w szczególności:

- lokalizowania nowych ujęć wody, poza wierceniami służącymi dla potrzeb istniejących ujęć,
- wykonywania szamb bez zapewnienia szczelności dna i ścian,
- wydobywania kopalin, bez uzgodnienia z Urzędem Wojewódzkim,
- wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- rolniczego wykorzystania ścieków,
- lokalizowania magazynów ropopochodnych i innych substancji chemicznych, stacji paliw oraz rurociągów do transportu tych produktów,
- lokalizowania nowych warsztatów i myjek samochodowych,
- lokalizacji nowych cementarzy,
- lokalizacji ferm chowu zwierząt,
- lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,

- budowy nowych zakładów przemysłowych szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska,
- lokalizacji grzebielisk, w tym grzebienia odpadów poubojowych i padliny,
- wykonywania odwodnień budowlanych i robót melioracyjnych bez zgody Urzędu Wojewódzkiego,
- lokalizacji składowisk i hurtowni środków chemicznych,
- budowa nowych nie skanalizowanych bloków i osiedli mieszkaniowych,
- urządzania parkingów i obozowisk,
- składowania śmieci i wylewania nieczystości do istniejących dołów poźwirowych i poglinowych,
- stosowania nawozów sztucznych ponad dawkę 320 kg/ha/rok NPK oraz środków ochrony roślin zakazanych w strefie ochrony pośredniej na mocy Obwieszczenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 10.04.97 w/s wykazu środków ochrony roślin dopuszczonych do obrotu i stosowania.

Ochrona przed degradacją obszarów zasobowych wody pitnej jest bardzo ważnym elementem działań mających na celu zapewnienie w okresie perspektywnym zaopatrzenie mieszkańców gminy w dobrą jakościowo wodę pitną. Bardzo ważnym elementem polityki Gminy w zakresie gospodarki wodnej - oprócz zadań inwestycyjnych są właśnie działania zmierzające w kierunku ochrony istniejących zasobów wody.

Należy więc opracować i wdrożyć program zagospodarowania stref ochronnych ujęć wody w Strzelcach Wielkich, Podrzeczu i Smogorzewie, uwzględniający zakazy i nakazy wynikające z decyzji wydanych przez Urząd Wojewódzki w Lesznie ustanawiających te strefy.

4.1.3. Ochrona zasobów przyrodniczych gminy

Polityka przestrzenna gminy w zakresie ochrony środowiska podporządkowana jest zasadzie zrównoważonego rozwoju.

Ochrona przyrody, polegająca m.in. na:

- utrzymaniu procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów,
- racjonalnym gospodarowaniu zasobami przyrody,
- zachowaniu różnorodności biologicznej,
- zachowaniu dziedzictwa geologicznego,
- przywracaniu do stanu właściwego zasobów i składników przyrody,
- kształtowaniu właściwych postaw wobec przyrody jest częścią polityki ekologicznej państwa.

Realizację powyższych celów ułatwić mają szczególne formy ochrony przyrody. Na obszarze gminy Piaski są to:

- Krzywińsko – Osiecki Obszar Chronionego Krajobrazu, wprowadzony

rozporządzeniem nr 82/92, Wojewody Leszczyńskiego w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa leszczyńskiego, z 1 sierpnia 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego nr 11, poz. 131);

- rezerwat leśny Bodzewko, z unikatowym na obszarze Wielkopolski, 70-80 letnim drzewostanem lipowym na stanowisku naturalnym (utworzony zarządzeniem MLiPD nr 318, z 19 września 1959 r. - MP nr 89, poz.480);
- liczne pomniki przyrody żywej i nieożywionej, obejmujące głównie okazałe drzewa, w większości dęby i lipy oraz dwa głązy narzutowe, wymienione w Rozporządzeniu Wojewody Leszczyńskiego nr 9/98 z 8 grudnia 1998 r.

4.1.3.1. Obszar chronionego krajobrazu

„Obszar chronionego krajobrazu (wg ustawy o ochronie przyrody) obejmuje wyróżniające się krajobrazowo tereny o różnych typach ekosystemów. Zagospodarowanie tych systemów powinno zapewnić stan względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych”.

Dla zachowania ponadprzeciętnych walorów środowiska oraz jego ochrony przed zmianami lub utratą wartości przyrodniczych wprowadzono cały szereg zakazów ograniczeń.

W obrębie obszarów chronionych są to m.in.:

- zakaz prowadzenia działalności przemysłowej, która w istotny sposób wpłynęłaby na zmianę istniejącego krajobrazu i mogłaby spowodować zdegradowanie środowiska przyrodniczego,
- zakaz lokalizowania bezściółkowych ferm hodowli zwierząt oraz dużych ferm ściółkowych, powyżej 300 DJP,
- zakaz lokalizowania obiektów turystyki i wypoczynku, o charakterze pobytowym, bez dokonania oceny ich oddziaływania na środowisko,
- zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub nieczystości; lokalizowania uporządkowanych składowisk odpadów może odbywać się tylko po dokonaniu kompleksowej oceny oddziaływania na środowisko,
- ograniczenie stosowania chemicznych środków ochrony roślin na rzecz szerszego upowszechniania biologicznych metod zwalczania szkodników.

Jednocześnie wprowadza się następujące zasady gospodarowania:

- harmonizowania z otaczającym krajobrazem wszelkiego budownictwa, prowadzenie wzmożonego nadzoru budowlanego,
- prowadzenia i projektowania prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach (...) a w szczególności w zbiorowiskach roślinności torfowiskowej, łąkowej i wodnej,
- pozostawienie na powierzchniach cięć zrębowych pojedynczych, (...) okazałych drzew,

- zwiększenia powierzchni leśnej i zadrzewieniowej poprzez zalesianie nieużytków i gruntów rolniczo nieprzydatnych oraz wprowadzanie różnego typu zadrzewień wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
- zabezpieczanie istniejących i wykonywanie (...) nowych przegród biologicznych w celu ochrony wód jeziornych przed wpływem substancji chemicznych z pól uprawnych.

4.1.3.2. Rezerваты i pomniki przyrody

„Rezerwat przyrody jest obszarem obejmującym zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym ekosystemy, określone gatunki roślin i zwierząt, elementy przyrody nieożywionej, mające istotną wartość ze względów naukowych, przyrodniczych, kulturowych bądź krajobrazowych”.

Istniejący na obszarze gminy rezerwat Bodzewko objęty jest ochroną częściową. Oznacza to dążenie do przywrócenia pierwotnego stanu środowiska, czyli unaturalnienia biocenoz lub zachowania ich w określonym stanie dla stworzenia optymalnych warunków wybranym składnikom ekosystemu. Dozwolone są zatem pewne czynności gospodarcze, czy ułatwiające ruch turystyczny. Rezerwat może i powinien być bowiem udostępniany nauce oraz zwiedzaniu, głównie w ramach turystyki krajoznawczo-edukacyjnej.

Pomniki przyrody to „pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupienia o szczególnej wartości naukowej, kulturowej, historyczno-pamiątkowej i krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów (...)”.

Na obszarze gminy Piaski pomnikami przyrody są:

- dąb, o obwodzie 470 cm i wysokości około 19 m, w parku we wsi Godurowo (oznaczony nr 35),
- lipa, o obwodzie 315 cm i wysokości 18 m, w ww. parku (36),
- dwa dęby, o obwodach 300 i 360 cm oraz wysokości 20 m, na obszarze kompleksu leśnego w rejonie Smogorzewa (37),
- trzy dęby, o obwodach 460, 400 i 380 cm i wysokości od 22 do 25 m, w Zaborni (39),
- lipa o obwodzie 365 cm i wysokości 19 m, na terenie parku w Godurowie (96),
- dąb, o obwodzie 340 cm i wysokości 16 m, w tym samym parku (99),
- dziesięć dębów o obwodach od 350 do 505 cm i wysokości 20-22 m, również w ww. parku (165-174),
- dwie lipy o obwodzie 295 i 305 cm oraz wysokości 21 i 22 m, w parku we wsi Godurowo (175 i 176),
- dąb o dwóch konarach (obwód 320 i 335 cm) i wysokości 20 m, w ww. parku (192),

oraz pomniki przyrody nieożywionej:

- głąz narzutowy o obwodzie ok. 1250 cm, długości 450 cm, szerokości 310 i wysokości 80 cm w Leśnictwie Bodzewko (48),
- głąz narzutowy o obwodzie 910 cm, długości 290 cm, szerokości 240 i wysokości 30 cm, na gruncie prywatnym w Rębowie.

Ochrona pomników przyrody polega na wprowadzeniu licznych zakazów i ograniczeń, typu:

- zakaz wycinania, niszczenia i uszkodzania drzew,
- zakaz pozyskiwania pączków, kwiatów, owoców i liści z drzew,
- zakaz zanieczyszczania i niszczenia gleby w zasięgu korony i korzeni drzew,
- zakaz wzniesienia ognia w pobliżu drzew,
- zakaz wznoszenia wszelkich budowli w zasięgu korony i korzeni drzew,
- zakaz umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną pomnika, bezpośrednio na nim lub w zasięgu korony drzewa,
- zakaz wchodzenia na drzewa, z wyjątkiem wykonywania zabiegów pielęgnacyjno - sanitarnych (...)

4.1.3.3. Parki podworskie i wiejskie

Chronione na podstawie ww. ustawy oraz ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska, z 31 stycznia 1980 (jednolity tekst - Dz.U. nr 49, poz. 196 z 1994 r.) z późniejszymi zmianami i rozp. Min.Adm.Teren. i Ochr.Środ. z 5 września 1980, w sprawie uznawania terenów zadrzewionych na obszarach wsi za parki wiejskie, ochrony tych parków i zarządzania nimi (Dz.U. nr 21, poz.80) są parki wiejskie w następujących miejscowościach:

- Godurowo, o pow. 4.66 ha,
- Piaski-Marysin, o pow. 2.08 ha,
- Grabonóg, o pow. 2.17 ha,
- Podrzecze, o pow. 4.09 ha,
- Bodzewo, o pow. 1.07 ha,
- Smogorzewo, o pow. 2.31 ha,
- Szelejewo, o pow. 3.97 ha.

Ochrona parków obejmuje m.in.:

- zakaz dokonywania wszelkich zmian zagospodarowania parku, powodujących naruszenie jego układu przestrzennego,
- zakaz wznoszenia na terenie parku lub jego otoczenia budowli albo wykonywania robót budowlanych, które mogłyby szkodzić roślinności parkowej,
- nakaz prowadzenia na obszarze parku określonych rodzajów działalności, niezbędnych dla odnowy i pielęgnacji roślinności znajdującej się w parku oraz

- konserwacji jego urządzeń,
- nakaz usunięcia z parku obiektów budowlanych i urządzeń wpływających szkodliwie na jego stan.

4.1.3.4. Obszary leśne

Las oddziałuje dodatnio na większość komponentów środowiska przyrodniczego, korzystnie wpływa na warunki życia człowieka. Niestety, lasy i zadrzewienia zajmują niespełna 15% powierzchni gminy.

Ochrona gruntów leśnych polega generalnie na:

- ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze,
- zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej (...),
- przywracaniu wartości ornej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych
- poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżaniu ich produktywności.

W ustawie o lasach, z 28 września 1991 r., oraz rozporządzeniu MOŚZNiL, z 25 sierpnia 1992 r, w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz.U. nr 67, poz.337) wprowadzono kategorie lasów szczególnie chronionych.

W obowiązującym do 31 grudnia 1998 r. planie urządzania gospodarstwa leśnego, do lasów ochronnych grupy I zaliczono niektóre drzewostany północnej części gminy. Są to: lasy położone w zasięgu uszkodzeń przemysłowych (I strefa) oraz lasy masowego wypoczynku. Pierwsza strefa zagrożenia przemysłowego obejmuje łącznie 359.31 ha lasów w Leśnictwie Smogorzewo, położonych w oddziałach: 36-53, 133-137 i 138-143.

Jednocześnie te ostatnie (oddz. 138-143), o powierzchni 63.38 ha, zaliczone są do lasów masowego wypoczynku.

Realizacja zadań ochronnych na terenach leśnych spoczywa na służbach leśnych.

Wyrazem polityki gminy w zakresie ochrony lasów będzie prowadzenie działań zmierzających do powiększania areału gruntów leśnych. Sposobem powiększenia zasobów jest zalesienie wskazanych w studium terenów o niskich, klasach bonitacyjnych.

4.1.3.5. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

4.1.4. Ochrona dóbr kultury

Zgodnie z ustawą o ochronie dóbr kultury z 15.02.1962 r. (Dz.U. nr 10, poz.48 z 1962 r. z późniejszymi zmianami) na terenie gminy wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej oraz objęto ochroną pojedyncze obiekty zabytkowe. Ochronie konserwatorskiej podlegają:

- 1) we wsi Piaski
 - strefa A - obejmuje układ przestrzenny dawnego miasta wraz z zespołem sakralnym i zespołem budynków kolejowych,
 - strefa B - obejmuje przedmieście rozwijające się od początku XX wieku na północ od ulicy Warszawskiej tj. ciągi zabudowy mieszkalnej wzdłuż ulic: Sprzeczej, Nowej, Słowackiego, Poznańskiej, Wąskiej, Strzeleckiej, strefa ochrony ekspozycji E obejmuje:
 - ciąg zabudowy wzdłuż głównego traktu komunikacyjnego od strony wschodniej wzdłuż ulicy Warszawskiej w kierunku zachodnim -Gostyńskiej,
 - teren poprzedzający panoramę miejscowości w widoku pomiędzy drogą do Marysina a historycznym układem przestrzennym,
 - obszar przyległy do północnej krawędzi głównej drogi (ulicy Warszawskiej) odległy ok. 2 km na wschód od centrum miejscowości - w którym widać sylwetę Świętej Góry,
 - strefa ochrony krajobrazu K:
 - obejmuje obszar położony na południe i wschód od miejscowości Piaski aż po Strzelce Wielkie tj. obszar położony na wschód od drogi do Grabonogu (od jej skrzyżowania w kierunku zachodnim) - stok na którym stoi Marysin, dalej dolina rzeczki i przeciwny stok aż do ulicy Warszawskiej;
 - Strefa ochrony krajobrazu od strony ulicy Warszawskiej obejmuje obszar, w którym rozciąga się szeroki widok na kościół w Strzelcach Wielkich oraz park i szpital w Marysinie.
- 2) we wsi Bodzewko:
 - strefa A - spichlerz w zespole folwarcznym
 - strefa B - podwórze folwarczne wraz z kolonią mieszkalną - dwór z reliktem parku - układ przestrzenny.
- 3) we wsi Bodzewo:
 - strefa A - zespół pałacowo - parkowy, w tym: pałac i park, dwa spichlerze w podwórzu folwarcznym,
 - strefa B - układ przestrzenny wsi.
- 4) we wsi Drzeczewo II:
 - strefa A - spichlerz w zespole folwarcznym, strefa
 - B - zespół folwarczny - układ przestrzenny.
- 5) we wsi Godurowo:
 - strefa A - park dworski krajobrazowy,
 - strefa B - zespół folwarczny - układ przestrzenny strefa K - ochrony krajobrazu wokół parku.
- 6) we wsi Grabonóg:

- strefa A - zespół dworski tj. dwór, pałac, park i „lamus”,
strefa B - teren podwórza folwarcznego i kolonii mieszkalnej - układ przestrzenny.
- 7) we wsi Podrzecze:
strefa A - obejmuje pałac, park, kolonię mieszkalną i zabudowę wzdłuż zachodniej krawędzi podwórza folwarcznego;
strefa B - obejmuje teren podwórza folwarcznego w zespole pałacowym - układ przestrzenny.
- 8) we wsi Rębowo:
strefy B - która obejmuje układ przestrzenny wsi.
- 9) we wsi Smogorzewo:
strefa A - budynek stajni z wozownią i spichlerz położone na terenie wschodniego podwórza,
strefa B - zespół dworsko - parkowy - fragment wsi po zachodniej stronie drogi - układ przestrzenny,
strefa K - strefa ochrony krajobrazu po zachodniej stronie drogi naprzeciw parku dworskiego.
- 10) we wsi Strzelce Wielkie:
strefa A - zespół kościelno – cmentarny,
strefa B - cmentarz parafialny - fragment zabudowy wsi - układ przestrzenny,
strefa K - strefa ochrony krajobrazu po wschodniej stronie miejscowości.
- 11) we wsi Szelejewo:
strefa A - zespół pałacowo - parkowy, w tym: pałac, park, dawny dwór (obecnie oficyna), kaplica, bramy oraz stróżówka i podwórze gospodarcze,
– spichlerz,
strefa B - budynek młyna folwarcznego
– część zabudowy folwarcznej i dawne ogrody, - układ przestrzenny,
– część zabudowy wsi - układ przestrzenny
– stacja kolejowa
- 12) Święta Góra – Głogówko
strefa A - cały zespół urbanistyczny kościoła i klasztoru oo. Filipinów.

Ponadto na terenie gminy istnieje 8 wpisanych do rejestru zabytków stanowisk archeologicznych w miejscowościach:

- Podrzecze - 5 stanowisk (grodzisko i 4 osady),
- Godurowo -1 stanowisko (grodzisko),
- Rębowo -1 stanowisko (grodzisko),
- Grabonóg - Strzelce Wielkie -1 stanowisko (kurhan)

Na terenie tych sołectw wyznaczone zostały strefy ścisłej ochrony archeologicznej. Zarówno w strefach ochrony konserwatorskiej jak i archeologicznej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu:

- a) W strefie konserwatorskiej „A” należy bezwzględnie zachować wszystkie obiekty wpisane do rejestru zabytków, a wszelkie działania inwestycyjne i zmiany w architekturze wymagają uzgodnień z WKZ na etapach koncepcji i projektu.
- b) W strefie konserwatorskiej „B” należy zachować historyczny układ przestrzenny, w tym zachowanie podziału terenu na ulice, place i kwartały zabudowy oraz działki także gabaryty zabudowy, układ i kształt otoczenia, tradycyjne materiały i podziały architektoniczne elewacji.
- c) W strefie ochrony krajobrazowej „K” należy zachować istniejący naturalny krajobraz, nie wprowadzać nowych obiektów kubaturowych i zachować szeroki widok na dominanty architektoniczne.
Strefą tą objęto: Godurowo, Piaski - Marysin, Smogorzewo, Strzelce Wielkie.
- d) W strefie ochrony ekspozycji „E” nie należy lokalizować obiektów mogących stać się dominantą architektoniczną lub wysokościową konkurującą z sylwetą zespołu sakralnego na Świętej Górze.
- e) W strefie ochrony archeologicznej „W” obejmującej całą gminę, występuje zakaz prowadzenia prac ziemnych bez uzgodnienia konserwatorskiego oraz wymóg prowadzenia tych prac pod nadzorem archeologicznym.

Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej naniesiono na części graficznej studium - na planszach sołectw w skali 1:10000.

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

Ponadto przy wydawaniu decyzji związanych z zagospodarowaniem przestrzennym terenów znajdujących się w pobliżu miejsc historycznych należy uwzględnić ich szczególne znaczenie w przestrzeni gminy.

W odniesieniu do obiektów objętych, zgodnie z ustawą z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 96 poz. 959, Nr 238, poz. 2390 i z 2006 r. Nr 50 poz. 362, Nr 126 poz. 875), ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- obejmuje się ochroną zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków,
- w obiektach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zakaz wyburzania, rozbudowy, nadbudowy, zmiany formy dachu oraz zmiany formy elewacji,
- wszelka działalność inwestycyjna dotycząca obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymaga uzgodnienia ze strony Konserwatora Zabytków,

- prace budowlane, konserwatorskie, restauratorskie mogą być prowadzone jedynie w oparciu o wytyczne konserwatorskie, zgodnie z zatwierdzoną przez Konserwatora Zabytków dokumentacją,
- obiektom wpisanym do rejestru zabytków należy zapewnić właściwą ekspozycję, obowiązuje zakaz lokalizacji w ich otoczeniu obiektów wielkogabarytowych, stanowiących nieodpowiednią dominantę w otaczającym krajobrazie.

W odniesieniu do obszaru objętego ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków zespołu budowlanego i dawnego założenia urbanistycznego miejscowości Piaski obowiązują następujące ustalenia:

- ochroną obejmuje się:
 - układ przestrzenny, współtworzony przez sieć dróg, place, bloki zabudowy oraz działki wypełniające bloki,
 - historyczną zabudowę - w zakresie brył, kształtu dachów, kompozycji i wystroju elewacji obiektów, stolarki zewnętrznej oraz materiału budowlanego,
 - kształtowanie nowej zabudowy - w zakresie jej odpowiedniego wkomponowania w historyczną zabudowę,
 - małą architekturę;
- należy dążyć do maksymalnego zachowania charakteru, brył, wystroju elewacji i gabarytów historycznej zabudowy,
- rozbiórki poszczególnych obiektów dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych, np.: po potwierdzeniu ich złego stanu technicznego, wykazaniu utraty przez nie wartości zabytkowych lub posiadania charakteru szpecącego historyczne otoczenie,

W odniesieniu do obszaru ochrony ekspozycji obowiązują następujące ustalenia:

- ochroną ekspozycji objęte są następujące tereny:
 - zespół klasztorny oo. filipinów na Świętej Górze na podstawie dokumentacji Strefy widokowe zespołu klasztornego Gostyń - Głogówko, opracowanej przez Grażynę Balińską w 1999 r.
 - na mocy decyzji w sprawie wpisania do rejestru zabytków zespołu budowlanego i dawnego założenia urbanistycznego miejscowości Piaski ochroną objęte zostały panoramy miasta:
 - I - na osi wschód - zachód miasta, wzdłuż ul. Warszawskiej,
 - II- z dominantą kościoła z ul. Dworcowej w kierunku północno - zachodnim;
- na wskazanym obszarze dopuszcza się sytuowanie obiektów małogabarytowych, których lokalizacja i forma powinna być każdorazowo uzgadniana

z Konserwatorem Zabytków.

W odniesieniu do zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- **zakazuje się wyburzenia,**
- **dopuszcza się jedynie niepowodujące uszczerbku na zabytku zmiany brył budynków polegające na rozbudowie, nadbudowie, zmianie kształtu dachu, również zmiany elewacji.**

W odniesieniu do zabudowy folwarcznej obowiązują następujące ustalenia:

- **ochroną obejmuje się:**
 - **historyczny układ przestrzenny,**
 - **zabytkową zabudowę (rozwiązania architektoniczne, bryłę, kształt dachu, materiał zachowanych obiektów budowlanych) - chronioną wg zasad ochrony odpowiadających statusowi poszczególnych zabytków - wpisanych do rejestru lub ujętych w ewidencji zabytków,**
- **istniejąca zabytkowa zabudowa powinna być poddana pracom remontowym oraz zabiegom konserwacji i restauracji,**
- **dopuszcza się nową zabudowę właściwie wkomponowaną w historyczne otoczenie:**
 - **kontynuującą istniejącą zabudowę wzdłuż granic podwórza gospodarczego,**
 - **nawiązującą do gabarytów oraz rozwiązań architektonicznych historycznych budynków,**
 - **wykonaną w tradycyjnym materiale (ściany murowane z cegły, pokrycie dachowe z dachówki lub blachodachówki w kolorze ceglano-czerwonym matowym);**

W odniesieniu do kształtowania nowej zabudowy w sąsiedztwie obszarów i obiektów chronionych zaleca się żeby:

- **nowa zabudowa powinna być kształtowana w nawiązaniu do regionalnej, tradycyjnej specyfiki budowlanej - odpowiednio wkomponowana w historyczne otoczenie i krajobraz, wykonana w materiale tradycyjnym, jednokondygnacyjna, z użytkowym poddaszem, nakryta symetrycznym dachem dwuspadowym lub wielospadowym o pokryciu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego,**
- **również wystrój elewacji powinien nawiązywać do tradycyjnych rozwiązań,**
- **nie dopuszcza się lokalizowania masztów telefonii komórkowej oraz siłowni wiatrowych w pobliżu poszczególnych miejscowości.**

4.1.5. Strefy ochronne liniowych obiektów infrastruktury technicznej

Wyznaczoną strefę ochronną mają przebiegające przez teren gminy gazociągi:

- w/c Dn 500 mm relacji KROBIA- RADLIN strefa ochronna wynosi po 65 m na każdą stronę,
- w/c Dn 500 mm relacji KROBIA - DOLSK strefa ochronna wynosi po 65 m na każdą stronę,
- w/c Dn 100 mm do POGORZELI strefa ochrona wynosi po 35 m na każdą stronę.

W strefach tych nie można sytuować żadnych obiektów kubaturowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z 24.06.1989 r. (Dz. U. Nr 45 poz. 243, z 1989 r.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 14.1.1995 r. (Dz. U. Nr 139 poz. 686 z 1995 r.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

4.2. Obszary proponowane do objęcia ochroną

PROONUJE SIĘ OBJĘCIE OCHRONĄ INDYWIDUALNĄ POPRZEZ UZNANIE ZA UŻYTEK EKOLOGICZNY, POZOSTAŁOŚCI PODMOKŁYCH EKOSYSTEMÓW ŁĄKOWYCH W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI GMINY - NA ZACHÓD OD PRZYSIÓŁKU TALARY, POŁĄCZONE Z PODOBNYM OBSZAREM W SĄSIEDNIEJ GMINIE GOSTYŃ (TZW. OSTROWO - HIACYNTOWO).

Teren ten jest ostoją zwierzyny i jedynym w gminie miejscem lęgów ptaków wodno - błotnych takich jak łabędź niemy, żuraw, błotniak stawowy, perkoz, trzciniak, kszyc i innych.

Na terenie tym winna być ograniczona penetracja ludzka oraz (oprócz wymienionych w ograniczeniach i zakazach dot. całości obszaru chronionego krajobrazu) a także zakaz zmiany stosunków gruntowo - wodnych i intensywnego nawożenia.

Ponadto na terenie użytku ekologicznego przewidzieć należy m.in.:

- zakaz polowania, chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt,
- zakaz pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzania drzew i innych roślin,
- zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, zanieczyszczania wód i gleby,
- zmiany stosunków wodnych, palenia ognisk, zakłócania ciszy.

W lasach sąsiadujących z w/w obszarami, a także w lasach w sąsiedztwie wsi Bodzewo i Szelejewo istnieją możliwości gniazdowania bociana czarnego i kani rudej. W wypadku wykrycia takich gniazd fragmenty lasów w ich pobliżu należy objąć ochroną strefową zgodnie z Rozporządzeniem MOŚZNiL z dn. 06.01.1995 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. nr 13 z 1995 r, poz. 61)

4.3. Tereny zabudowane, w tym obszary proponowane do rehabilitacji

Tereny zabudowane przedstawiono na załącznikach graficznych - mapkach poszczególnych sołectw w skali 1: 10000.

Granice tych terenów, powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się w Studium jako granicę zwartej zabudowy wsi.

Zasoby mieszkaniowe w gminie są w większości własnością prywatną. Mimo iż wymagają często remontów, Gmina nie ma wpływu na tempo ich modernizacji.

Niewiele jest również obszarów wymagających kompleksowych procesów rehabilitacji zasobów.

Tereny zabudowy i obiekty wymagające przeprowadzenia prac modernizacyjnych wyznaczono we wsiach:

- 1) BODZEWKO - kompleks zabudowy gospodarczej i mieszkaniowej byłego PGR,
- 2) BODZEWO - obiekty zabytkowe: 2 spichlerze, pałac i park
- 3) DRZĘCZEWO II - kompleks zabudowy gospodarczej i mieszkaniowej byłego PGR,
- 4) GRABONÓG - obszar parku i Technikum Rolniczego wraz z obiektami byłego gospodarstwa rolnego i zabudowy mieszkaniowej w tym obrębie,
- 5) LIPIE - zabudowa w południowej części wsi, szczególnie na terenach byłego PGR,
- 6) SMOGORZEWO - zabytkowy zespół pałacowo - parkowy i zabudowa naprzeciw w/w zespołu,
- 7) STRZELCE WIELKIE- kompleks zabudowy gospodarczej i mieszkaniowej byłego PGR i zabudowa naprzeciw w/w PGR.

Wyznacza się obszar przestrzeni publicznej w miejscowości Piaski (zgodnie z załącznikiem graficznym), który wskazuje się jako teren wymagający przekształceń, rehabilitacji i rewitalizacji.

4.4. Tereny predysponowane do zainwestowania

4.4.1. Główne zasady wyboru terenów pod zabudowę

Możliwości lokalizacji nowych obiektów określono poprzez eliminację terenów, które ze względu na uwarunkowania wykluczone są z zabudowy. Są to:

- zbiorniki wód powierzchniowych,
- kompleksy i tereny leśne,
- obszary udokumentowanych złóż surowców naturalnych,
- rezerваты przyrody i obszary szczególnie cenne przyrodniczo,
- obiekty archeologiczne

Ponadto uwzględniono ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, związane

z występowaniem:

- gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych i innych gruntów podlegających ochronie,
- obszarów chronionych ze względów sanitarnych i ekologicznych np. stref ochronnych ujęć wody,
- obszarów objętych szczególnymi formami ochrony, związanymi z zakazami i nakazami w zakresie gospodarki przestrzennej, ujętymi w stosownych dokumentach dot. objęcia terenów ochroną lub planach ochrony, które są wiążące przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów,
- obszarów uznanych w trakcie opracowania za szczególnie cenne przyrodniczo i proponowanych do objęcia ochroną,
- stref uciążliwości lub stref bezpieczeństwa istniejących obiektów, dla których obowiązują zakazy i ograniczenia lokalizacyjne np. strefy uciążliwości obiektów infrastruktury technicznej, tras komunikacyjnych itp.,
- stref ochrony krajobrazu „K” oraz stref ochrony ekspozycji „E” i punktów widokowych,
- stref ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- stanowisk archeologicznych,
- wyrobisk poeksploatacyjnych,
- braku możliwości lub utrudnień w zakresie uregulowania gospodarki wodno - ściekowej,
- zagrożenia hałasem komunikacyjnym (dot. miejscowości leżących przy trasach komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu).

Przyjęto również zasadę adaptacji w Studium terenów wyznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach ogólnych zagospodarowania przestrzennego, jeżeli lokalizacje te nie kolidowały z w/w ograniczeniami.

W związku z tym, że opracowanie dotyczy gminy o zróżnicowanych uwarunkowaniach przestrzennych, szczegółowe kierunki zagospodarowania przestrzennego przedstawione zostały w odniesieniu do 16 sołectw i zawarte w odrębnym tomie p.n. „Zasady polityki przestrzennej. Ustalenia szczegółowe dla jednostek osadniczych”. Ilustrację graficzną w/w kierunków stanowią plansze sołectw w skali 1:10 000.

4.4.2. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalno - usługową i zagrodową

Pod zabudowę należy przeznaczyć przede wszystkim działki niezabudowane, leżące w granicach zwartej zabudowy wsi o której mowa w pkt. 4.3. Dla leżących w ww. granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, dla których nie określono:

- zasad podziału na działki budowlane,
- zasad zabudowy

- zasad obsługi komunikacyjnej,
- ustala się obowiązek sporządzenia nowego planu miejscowego, jeśli plan ten sporządzany będzie po 1 stycznia 2000 r.

Na pozostałych terenach, leżących w granicach zwartej zabudowy wsi, uzupełnianie zabudowy wsi może następować bez wcześniejszego sporządzenia planu.

Pod zabudowę mogą być również przeznaczane grunty rolne w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę pod warunkiem stosowania w/w zasad.

Przeznaczenie pod zabudowę gruntów rolnych, dla których wcześniej nie uzyskano zgody na wyłączenie z produkcji rolnej, wiąże się z obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym uwzględnione być muszą uwarunkowania wykluczające i ograniczające zabudowę a także działania przyjęte jako polityka przestrzenna gminy.

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

Ustala się zakaz rozpraszania zabudowy przez realizację nowej zabudowy kolonijnej lub powiększanie istniejących już kolonii, a także przez ograniczenie procesów liniowej urbanizacji przy drogach krajowych, wojewódzkich i powiatowych.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych i produkcyjnych, pod warunkiem, że ich uciążliwość nie może przekraczać granic działki inwestora. Warunek ten musi być każdorazowo zamieszczany w wydawanych decyzjach administracyjnych dotyczących tych obiektów.

Przy realizacji zabudowy należy uwzględnić następujące czynniki wpływające na formę budynku:

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

Ustala się następujące generalne zasady zabudowy:

- forma dachów - dwuspadowa lub kopertowa o nachyleniu połaci 35° do 50°, zachowanie istniejącej linii zabudowy przy zabudowie plombowej,
- charakter i gabaryty zabudowy oraz pokryć dachowych muszą być zbliżone do zabudowy i pokryć w sąsiedztwie,
- budynki gospodarcze - realizowane do wysokości max 5 m od poziomu terenu do okapu.

Współczesna architektura wsi powinna wynikać z tradycji budowlanej.

Niekonieczne jest jednak powielanie form istniejących lecz transponowanie ich (również przy użyciu nowoczesnych materiałów) oraz wykorzystanie bogactwa form detali architektonicznych.

Ponadto dla obiektów lokalizowanych wzdłuż dróg zachować należy następujące odległości od krawędzi jezdni:

1) Lokalizacja przy drodze krajowej:

- dla obiektów mieszkalnych: jednokondygnacyjnych - 30,0 m,
- wielokondygnacyjnych - 40,0 m,
- dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - 25,0 m na obszarach niezabudowanych,
 - 10,0 m na obszarach zabudowanych,

Włączenia nowych układów komunikacyjnych wykonywać za pomocą projektowanych dróg lokalnych (zbiorczych) poza pasem drogowym drogi krajowej i istniejących skrzyżowań.

2) Lokalizacja przy drogach powiatowych:

- dla obiektów mieszkalnych: 20,0 m,
- dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - 20,0 m na obszarach niezabudowanych,
 - 8,0 m na obszarach zabudowanych,

3) Lokalizacja na terenach sąsiadujących z PKP

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 05.05.99 r. /Dz.U. Nr 47, poz. 476/ roboty ziemne oraz budynki i budowle na w/w terenach nie mogą być wykonywane w odległości mniejszej niż 20 m od granic obszaru kolejowego.

4.4.3. Tereny korzystne dla rozwoju turystyki i rekreacji

Na terenie gminy Piaski niewiele jest obszarów korzystnych dla rozwoju turystyki, głównie z uwagi na brak jezior, a także większych kompleksów leśnych przydatnych pod te cele.

Jedynie północna część gminy - rejon Drzęczewa, Smogorzewa, Talar i Godurowa, ze względu na ponadprzeciętne walory przyrodnicze i krajobrazowe predysponowana jest do rozwoju różnych form turystyki. Są to tereny znajdujące się w granicach Krzywińsko - Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Atrakcyjność tych terenów znacznie wzrośnie w wypadku realizacji planowanego od wielu lat zbiornika wodnego „Godurowo”. Wówczas w rejonie wsi Godurowo powstać mogą znaczniejsze obiekty turystyczne.

W studium wyznaczono tereny proponowane pod rozwój bazy turystycznej indywidualnej i zbiorowej, zlokalizowane przy ww. zbiorniku. Jednak ich uruchomienie

nastąpić może dopiero po realizacji zbiornika.

Obecnie budowa obiektów stanowiących bazę noclegową winna być w zasadzie ograniczona do sąsiedztwa zespołu sakralnego „Święta Góra”. Ich budowę uzasadniają liczne pielgrzymki oraz doroczny Festiwal Piosenki Religijnej. Ponieważ cały zespół klasztorny stanowi zabytek o ogromnej wartości kulturowej i znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie muszą spełnić wymagania i uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu.

Na pozostałych terenach baza noclegowa winna się ograniczyć do gospodarstw agroturystycznych i ewentualnych niewielkich pensjonatów (Godurowo).

Wymogi prawne związane z wyznaczonym obszarem chronionego krajobrazu oraz potrzeba objęcia zwiększoną ochroną terenów proponowanego użytku ekologicznego w rejonie przysiółka Talary ograniczają możliwości znacznego rozwoju turystyki pobytowej w zakresie lokalizacji działek rekreacyjnych. Dlatego też uznano zasadność preferowania turystyki aktywnej, a w tym turystyki: pieszej, rowerowej, jeździectwa itp.

Rozwój turystyki na terenie gminy wymaga jednak podjęcia określonych działań:

- zaangażowania organizacyjnego i finansowego w celu stworzenia taniej bazy noclegowej i gastronomicznej - głównie na Głogówku, ewentualnie w przyszłości w Godurowie,
- upowszechniania systemu niskoprocentowanych kredytów na rozwój turystyki wiejskiej udzielanych przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa,
- upowszechniania systemu szkoleń organizowanych przez agencje turystyczne oraz ośrodki doradztwa rolniczego w ramach restrukturyzacji rolnictwa i obszarów wiejskich,
- popularyzacji i rozwoju sieci gospodarstw agroturystycznych - głównie w Smogorzewie i Talarach oraz Godurowie,
- podniesienia standardu obiektów sportowych i rekreacyjnych,
- poprawy funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim komunalnej i systemu łączności,
- promocji w celu pozyskania turystów, poprzez opracowanie i sprzedaż biuletynów i folderów promujących walory turystyczne gminy.

Ponadto rozwój form turystyki aktywnej wymaga:

- w zakresie turystyki pieszej:
 - oznakowania i opisanie szlaków turystycznych,
 - opracowania i udostępnienia ścieżek dydaktycznych, szczególnie na terenach chronionego krajobrazu,
 - promocji szlaków turystycznych,
- w zakresie turystyki rowerowej:
 - podjęcia współpracy z sąsiednimi gminami w wytyczaniu sieci ścieżek

- rowerowych,
- stymulowania rozwoju wzdłuż tras rowerowych taniej bazy noclegowej (schroniska) i gastronomicznej,
- promocja tras rowerowych,
- w zakresie turystyki konnej:
 - stymulowanie rozwoju jeździectwa w oparciu o bazę gospodarstw agroturystycznych.

Natomiast turystyka pobytowa rozwijać się powinna głównie w formie agroturystyki, co wymaga:

- stymulowania rozwoju gospodarstw agroturystycznych we współpracy z ośrodkami doradztwa rolniczego, samorządu rolniczego oraz instytucji wspomagających finansowanie procesu restrukturyzacji rolnictwa - opracowanie programu rozwoju agroturystyki w gminie,
- rozwoju produkcji zdrowej żywności, a także kierunków działalności nastawionych głównie na turystę (np. jeździectwo, przetwórstwo własnych płodów rolnych, itp.),
- podniesienia ogólnego stanu estetycznego i sanitarnego wsi (inwestycje komunalne, organizacja różnych konkursów, np. na najładniejszą zagrodę, itp.).

Szczegółowe działania w zakresie promocji rozwoju agroturystyki na terenie gminy przedstawiono w rozdziale 3.2.2.

4.4.4. Tereny korzystne dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej

Na terenie gminy wyznaczono kilka obszarów dla potrzeb zorganizowanej działalności gospodarczej. Na obszarach tych lokalizować można obiekty, których uciążliwość lub wielkość wyklucza lokalizację w obrębie zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Dwa z tych terenów uznano za najbardziej korzystne dla rozwoju działalności produkcyjnej:

Obszar P1 - zlokalizowany w południowej części wsi Podrzecze.

Teren uznany za najbardziej korzystny dla lokalizacji dużych inwestycji produkcyjnych również uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, ze względu na:

- położenie przy granicy z miastem Gostyniem,
- dobre połączenia komunikacyjne,
- istniejące uzbrojenie (woda, gaz, energetyka, telekomunikacja) i łatwa możliwość jego rozbudowy,
- stosunkowo małe nakłady inwestycyjne wymagane dla realizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków (bliskość odbiornika),
- lokalizacja nie naruszająca zasad ochrony środowiska:
 - położenie poza głównymi strukturami wodonośnymi,
 - położenie poza wyznaczonymi korytarzami ekologicznymi,
 - położenie na gruntach niskich klas bonitacyjnych,

- położenie poza terenami zabudowy,
- łatwość pozyskania rąk do pracy.

Mankamentami proponowanej lokalizacji są jedynie:

- prywatna własność gruntów,
- strefa ścisłej ochrony archeologicznej obejmująca część terenu.

Obszar P 1 stanowić może atrakcyjną ofertę Gminy dla inwestorów krajowych i zagranicznych. Za celowe uznać należy działania, które zmierzałyby do wykupu przez gminę tego terenu i uzyskania zgody na wyłączenie z produkcji rolnej. Uruchomienie terenu wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar P2 - zlokalizowany w północnej części obrębu wsi Grabonóg przy torach kolejowych linii Leszno – Głogów.

Teren wyznaczony w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego zespołu Piaski, Grabonóg, Podrzecze.

Teren ten uznano za korzystny dla inwestycji ze względu na:

- położenie przy linii kolejowej - możliwość budowy bocznicy,
- położenie pomiędzy Gostyniem i Piaskami - łatwość pozyskania rąk do pracy,
- położenie na gruntach niskich klas bonitacyjnych, posiadających zgodę na zmianę sposobu użytkowania,
- oddalenie od zabudowy mieszkaniowej i oddzielenie od niej istniejącym kompleksem leśnym, stanowiącym naturalny pas ochronny,
- możliwość odprowadzenia ścieków do istniejącego kolektora Piaski -Gostyń, przy stosunkowo niewielkich nakładach inwestycyjnych,
- udokumentowane złożo kruszyw - możliwość jego eksploatacji oraz rozwój przemysłu opartego o tę eksploatację (np. wyrób elementów betonowych).

Mankamentami tego obszaru są:

- wysokie nakłady inwestycyjne na przygotowanie terenu:
 - konieczność doprowadzenia wody, energii elektrycznej, skanalizowanie i stelefonizowanie terenu itd.
 - brak dogodnego połączenia drogowego, konieczność budowy lokalnej drogi dojazdowej,
- prywatna własność gruntów.

Ze względu na znaczne koszty uruchomienia, obszar P2 stanowi mniej atrakcyjną ofertę dla inwestorów. Jego atrakcyjność poprawi znacznie poprowadzenie drogi utwardzonej Grabonóg - Piaski, stanowiącej część projektowanej drogi odciążającej Gostyń - Piaski tzw. „małej obwodnicy Piasków”.

Ponadto na terenie gminy wyznaczono kilka mniejszych obszarów pod przemysł i zorganizowaną działalność gospodarczą, które szczegółowo omówiono w tomie zawierającym ustalenia szczegółowe dla jednostek osadniczych. Ww. tereny wyznaczono

w rejonie wsi:

- Bodzewo - tereny ozn. 2.4. PSB/U i 2.5. PSB
- Grabonóg - tereny ozn. 6.7. PSB, 6.8. PSB i 6.9. PSB,
- Lipie-teren ozn. 7.4. PSB,
- Piaski - tereny ozn. 9.6. PSB, 9.7. PSB, 9.8. PSB i 9.9. PSB,
- Smogorzewo - tereny ozn. 12.7. PSB i 12.11. PSB,
- Strzelce Małe - tereny ozn. 13.4. PSB i 13.5. PSB/ NOS
- Strzelce Wielkie - teren ozn. 14.3. PSB/NO,
- Szelejewo II - tereny ozn. 16.2. PSB i 16.5. PSB,
- Taniecznica -6.11. PSB.

Na obszarach tych również może być prowadzona działalność uciążliwa, gdyż wszystkie proponowane wyżej lokalizacje spełniają wymogi określone przepisami szczególnymi. Uruchomienie terenów pod zorganizowaną działalność gospodarczą wymagać będzie opracowania planów miejscowych, które określić muszą zasady zagospodarowania tych obszarów i wymogi w zakresie ochrony środowiska.

Proponuje się wprowadzenie nakazu przeznaczania min. 40 % powierzchni terenu pod trawniki i pasy zieleni izolacyjnej. Pozwoli to na utrzymanie korzystnie oddziałujących powierzchni biologicznie czynnych.

4.5. Obszary objęte obowiązkowym sporządzeniem planów miejscowych

W niniejszym studium wyznaczono tereny dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

I tak ze względu na występujące uwarunkowania obowiązkowym sporządzeniem planu objęto:

- wieś BODZEWO - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ozn. 2.1.MU i tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej ozn. 2.4. PSB/U i 2.5. PSB,
- wieś DRZĘCZEWO I - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ozn. 3.2. MU,
- wieś DRZĘCZEWO II - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ozn. 4.4. MU i zabudowy rezydencjalnej ozn. 4.3. MR,
- wieś GODUROWO - tereny usług turystycznych i rekreacji ozn. 5.2. UT i tereny usług skoncentrowanych ozn. 5.4 U,
- wieś GRABONÓG -tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ozn. 6.3.MU i tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej ozn. 6.5. PSB, 6.6 PSB/PE, 6.7.PSB, 6.8. PSB, 6.9.PSB i 6.11. PSB,
- wieś LIPIE - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ozn. 7.1.MU, 7.3.MU, 7.6.MU, 7.7.MU, 7.8.MU, tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług uciążliwych ozn. 7.9. MU/PSB i tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej ozn. 7.4. PSB,

- wieś MICHAŁOWO-DROGOSZEWO - tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej ozn. 8.2. PSB/MU,
- wieś PIASKI - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ozn. 9.4.MU, 9.5.MU, 9.12.MU, 9.15.MU, tereny zabudowy rezydencjalnej ozn. 9.3. MR, tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej ozn. 9.6. PSB, 9.7. PSB, 9.8. PSB oraz tereny obsługi komunikacji ozn. 9.14. UKS,
- ŚWIĘTA GÓRA (GŁOGÓWKO) - tereny usług turystycznych ozn. 9.10. UT,
- wieś PODRZECZE - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ozn. 10.2.MU, 10.7.MU i tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej ozn. 10.3. PSB i 10.4.PSB,
- wieś RĘBOWO - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ozn. 11.2. MU i 11.7.MU, tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług uciążliwych ozn. 11.3. MU/PSB i tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej ozn. 11.1.PSB/MU,
- wieś SMOGORZEWO i TALARY - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ozn. 12.3. MU, 12.5. MU, 12.9. MU, tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług turystyki i rekreacji ozn. 12.10. MN/UT i tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej ozn. 12.7. PSB i 12.11. PSB,
- wieś STRZELCE MAŁE - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ozn. 13.2.MU, 13.3. MU i tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej ozn. 13.4. PSB i 13.5.A. PSB,
- wieś STRZELCE WIELKIE - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ozn. 14.6.MU, tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej ozn. 14.3. PSB/NO i tereny obsługi komunikacji ozn. 14.5. UKS,
- wieś SZELEJEWO II -- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ozn. 16.3. MU, 13.4.MU, 16.6.MU i tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej ozn. 16.2.PSB i 16.5. PSB,

Natomiast ze względu na realizację lokalnych celów publicznych obowiązkowym sporządzeniem planu objęto:

- wieś LIPIE - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków ozn. 7.5. NO_s,
- wieś MICHAŁOWO - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków ozn. 8.3. NO_s,
- wieś RĘBOWO - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków ozn. 11.4. NO_s,
- wieś STRZELCE MAŁE - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków ozn. 13.5.B NO_s,
- wieś SZELEJEWO I - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków ozn. 15.5. NO_s i przepompowni ścieków ozn. 15.6. NO_s.

Ze względu na duży zakres i aktywność inwestycyjną oraz wyznaczenie stref ochrony ujęć wody proponuje się sporządzenie planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego obejmujących cały teren dla wsi Piaski, Grabonóg, Podrzecze i Smogorzewo.

Przyjmuje się że, plany sporządzane będą:

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

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

W opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego konieczne jest uwzględnienie uzbrojenia (energetycznego, telekomunikacyjnego itd.). Wszelkie planowane inwestycje w rejonie przebiegu kabli telekomunikacji międzymiastowej wymagać będą na etapie projektu technicznego uzgodnienia z TP.S.A. Zakład Radiokomunikacji i Teletransmisji w Poznaniu.

Granice obszarów objętych obowiązkiem opracowania planów miejscowych oznaczone są na planszach poszczególnych sołectw w skali 1: 10000.

Ponadto dla prawidłowej realizacji polityki przestrzennej na terenie gminy wymagane jest opracowanie:

- 1) Planu ochrony projektowanego użytku ekologicznego w rejonie przysiółka Talary,
- 2) Programu uregulowania gospodarki ściekowej dla gminy Piaski,
- 3) Studium stref widokowych dla zespołu klasztornego Święta Góra.

4.6. Tereny niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy

Do ponad lokalnych celów publicznych realizowanych na terenie gminy zaliczyć należy budowę obwodnicy miasta Gostynia i wsi Piaski na drodze krajowej nr 12 relacji Głogów-Jarocin. Inwestycja ta ujęta była w dotychczas obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego zespołu Piaski, Grabonóg. Podrzecze.

W celu realizacji powyższego zamierzenia wymagane jest opracowanie programu rządowego dla drogi krajowej nr 12.

Utrata mocy prawnej obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, przy równoczesnym braku ww. programu utrudni możliwość rezerwowania terenu pod obwodnicę, ponieważ tylko program rządowy stanowić może podstawę negocjacji z gminą warunków wprowadzenia inwestycji do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tylko ujęcie w planie miejscowym stanowić może podstawę wykupu lub wywłaszczenia terenów niezbędnych dla realizacji obwodnicy. Opracowanie ww. programu nie leży w gestii gminy.

5. Źródła finansowania rozwoju gminy

Finansowanie przedsięwzięć wynikających z przyjętych celów i kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy powinno następować z następujących źródeł:

- środków z budżetu gminy, które w pierwszej kolejności winny być przeznaczane na finansowanie zadań własnych,
- kredytów bankowych przeznaczanych na finansowanie przedsięwzięć szczególnie ważnych z punktu widzenia przemian strukturalnych,
- środków budżetu państwa kierowanych w ramach polityki regionalnej oraz przemian strukturalnych,
- środków prywatnych pochodzących od miejscowych podmiotów gospodarczych, osób fizycznych jak i inwestorów zewnętrznych,
- środków pomocowych i pochodzących z fundacji oraz celowych programów sponsorowanych przez rządy poszczególnych krajów oraz przez organizacje i instytucje międzynarodowe. Bardzo ważną rolę mają odegrać, w okresie przed pełnym przystąpieniem do Unii Europejskiej, tzw. fundusze przedakcesyjne (SAPARD, ISPA, Phare 2).

Fundusze te, a szczególnie SAPARD nadal mogłyby być wykorzystane dla finansowania infrastruktury rolnictwa i terenów wiejskich, postępu rolniczego, doradztwa i edukacji zawodowej, restrukturyzacji i rozwoju instytucji rynkowych oraz wsparcia przedsięwzięć tworzących nowe miejsca pracy w działalnościach pozarolniczych, gwarantujących zatrudnienie ludności wiejskiej.

SAPARD ma na celu wzmocnić procesy przekształceń rolnictwa i obszarów wiejskich oraz ułatwić krajom kandydującym przejście dorobku prawnego UE w dziedzinie rolnictwa. Środki przedakcesyjne będą mogły być przeznaczone m.in. na:

- modernizację gospodarstw rolnych,
- poprawę warunków przetwórstwa i sprzedaży artykułów rolnych,
- rozwój infrastruktury i poprawę zagospodarowania obszarów wiejskich,
- pomoc w tworzeniu miejsc pracy i dodatkowych źródeł dochodów dla ludności wiejskiej,
- szkolenia,
- poprawę standardów jakościowych, higienicznych i ochrony środowiska w produkcji artykułów żywnościowych.

Uzyskanie środków finansowych (w postaci dotacji lub preferencyjnych kredytów) wymagać będzie umiejętności opracowania planów inwestycyjnych zgodnych z założeniami i formalnymi wymogami Programu Operacyjnego. Dlatego już obecnie ważne jest pełne przygotowanie gminy do realizacji przedsięwzięć możliwych do sfinansowania w ramach programu.

SAPARD opiera się na zasadzie współfinansowania - środki unijne mogą pokryć

maksymalnie 75% kosztów inwestycji. Dla przedsięwzięć przynoszących bezpośredni dochód inwestorowi dofinansowanie ze środków publicznych może pokryć do 50% kosztów, z czego 75% może pochodzić z funduszy UE.

Adresy instytucji związanych z funduszami celowymi i pomocowymi:

- 1) Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa
ul. Wspólna 30, 00-930 Warszawa,
tel. 628-79-58, 623-16-07, 623-27-11, fax. 628-93-53, 623-26-54;
- 2) Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej
Zarząd i Biuro, 02-087 Warszawa, ul. Krzywickiego
9, tel. 25-27-47, 25-28-08, 25-22-57, fax. 25-14-16;
- 3) Fundacja im. Stefana Batorego
ul. Flory 9, 00-586 Warszawa, tel. 48-80-55, fax. 49-35-61;
- 4) Fundacja Promocji Gmin Polskich
al. Szucha 2/4, 00-582 Warszawa, tel. i fax. 628-09-55, 622-71-15;
- 5) Europejski Fundusz Rozwoju Wsi Polskiej - Counterpart Fund oraz Fundacja na
Rzecz Rozwoju Wsi Polskiej - Polska Wieś 2000 im. Macieja Zataja
ul. Okopowa 47, 01 -059 Warszawa, tel. 38-16-81, 38-68-63, fax. 38-16-81;
- 6) Fundacja Wspomagająca Zaopatrzenie Wsi w Wodę
skwer Kardynała S. Wyszyńskiego 6, 01-015
Warszawa, tel. 38-46-83, 38-67-13, fax. 38-95-05;
- 7) Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej
ul. Konstruktorska 3A, 02-673 Warszawa, tel. 49-72-82, 49-38-46, fax. 49-20-98;
- 8) Ekofundusz, ul. Belwederska 18A, 00-762 Warszawa, tel. 40-09-01, fax. 40-09-42;
- 9) Fundacja na Rzecz Rozwoju Polskiego Rolnictwa FDPA
ul. Czerniakowska 73/79, 00-717 Warszawa,
tel. 41 -22-81,41 -06-16, fax. 41 -21-02;
- 10) Polska Agencja Rozwoju Turystyki SA
ul. Smulikowskiego 4, 00-389 Warszawa, tel. i fax. 26-04-15 do 17;
- 11) Fundacja Programów Pomocowych dla Rolnictwa FAPA
ul. Wspólna 30, 00-930 Warszawa, tel. 623-15-15, fax. 628-45-83;
- 12) Fundusz Współpracy
ul. Żurawia 4a, 00-503 Warszawa,
tel. 693-51 -65, 693-58-18, 693-57-66, fax. 693-53-00;
- 13) Amerykańska Agencja Rozwoju Międzynarodowego (USAID)
Al. Jerozolimskie 56c, 00-803 Warszawa,
tel. 630-24-80, 621-03-34, fax. 628-74-86;
- 14) Polsko-Amerykańska Fundacja Doradztwa Dla Małych Przedsiębiorstw
ul. Trębacka 4, 00-074 Warszawa, tel. i fax. 26-35-52

- ul. Piotrkowska 189/191, 90-447 Łódź, tel. i fax. 36-69-94;
- 15) Fundacja Współpracy Polsko-Niemieckiej
ul. Krucza 24/36, 00-526 Warszawa,
tel. 629-59-37, 621 -02-46, tel. i fax. 625-34-18;
- 16) Brytyjski Fundusz Know How - Program Wspierania Samorządów Lokalnych
ul. Żurawia 4a, 00-503 Warszawa, tel. 693-53-64, fax. 693-53-65, 693-53-00).

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

**GMINA
PIASKI**

ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA
JEDNOSTEK OSADNICZYCH**

TEKST JEDNOLITY

PIASKI, 2021

SPIS TREŚCI

I.	WSTĘP.....	3
II.	USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW POSZCZEGÓLNYCH SOŁECTW	4
	1. BODZEWKO.....	4
	2. BODZEWO.....	8
	3. DRZĘCZEWO I.....	13
	4. DRZĘCZEWO II	17
	5. GODUROWO	22
	6. GRABONÓG	26
	7. LIPIE	36
	8. MICHAŁOWO	41
	9. PIASKI.....	44
	10. PODRZECZE	53
	11. RĘBOWO	59
	12. SMOGORZEWO I TALARY	63
	13. STRZELCE MAŁE	71
	14. STRZELCE WIELKIE	75
	15. SZELEJEWO I.....	81
	16. SZELEJEWO II	85
III.	USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEJ GMINY	92

I. WSTĘP

Ustalenia polityki przestrzennego rozwoju gminy Piaski w odniesieniu do poszczególnych sołectw opracowano w formie tekstowej (niniejszy opis) i graficznej (plansze w skali 1:10 000) w sposób następujący:

- Sołectwo Bodzewko
- Sołectwo Bodzewo
- Sołectwo Drzęczewo I
- Sołectwo Drzęczewo II
- Sołectwo Godurowo
- Sołectwo Grabonóg
- Sołectwo Lipie
- Sołectwo Michałowo
- Sołectwo Piaski
- Sołectwo Podrzecze
- Sołectwo Rębowo
- Sołectwo Smogorzewo i Talary
- Sołectwo Strzelce Małe
- Sołectwo Strzelce Wielkie
- Sołectwo Szelejewo I
- Sołectwo Szelejewo II

II. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW POSZCZEGÓLNYCH SOŁECTW

1. BODZEWKO

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

a) tereny intensywnej produkcji rolnej (z preferencjami dla upraw polowych) oraz leśnej – subrejon A1,

- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II – IIIb),
- dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
- prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej
- dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej,
- dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
- dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółowych o obsadzie inwentarza do 300 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
- dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska,
- prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób, nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
- ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
- poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych,
- zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
- promocja działań proekologicznych;

2) Infrastruktura techniczna

- zakończenie budowy i uruchomienie oczyszczalni ścieków gospodarczo – bytowych,
- budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi,

- wariantowo – wyposażenie części zabudowy w indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
- **dopuszcza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych (zgodnie z załącznikiem graficznym),**
- wyznaczenie stref ochrony sanitarnej pośredniej ujęcia wody;

3) Komunikacja

- modernizacja drogi powiatowej nr 21–423 Krobia – Domachowo – Bodzewo,
- docelowo podniesienie parametrów drogi powiatowej nr 21–401 Gostyń – Pępowo – Dłóż do min. IV klasy technicznej,
- realizacja ścieżki rowerowej – turystycznej;

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Cały kompleks zabudowy gospodarczej i mieszkaniowej byłego PGR wymaga modernizacji i remontów.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w” dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi. Pod zabudowę mieszkaniową wyznaczono tereny położone po obu stronach drogi w zachodniej części wsi, obszar „plombowy” jako uzupełnienie zespolonej zabudowy wsi, oraz niewielki obszar naprzeciwko byłego PGR (wschodnia część wsi). Wskazane tereny położone są na gruntach wysokich klas bonitacyjnych, w związku, z czym ich wyłączenie użytkowania rolnego może być trudne i kosztowne.

6) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji – nie wyznacza się.

7) Obszary pod działalność gospodarczą.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

Dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych.

8) Zieleń – nie wyznacza się.

9) Ustalenia szczegółowe

1.1. MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) -

- budowa kanalizacji sanitarnej
- obsługa komunikacyjna drogą wiejską klasy D
 - pożądane ulepszenie nawierzchni

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, lecz nie wymagają opracowania planu.

1.2. MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) – budowa kanalizacji sanitarnej
- obsługa komunikacyjna drogą wiejską klasy D
 - pożądane ulepszenie nawierzchni

Tereny ujęte w planie ogólnym.

1.3. MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków jw. lub indywidualnie oczyszczalnie przydomowe (drenaż rozsączający)
- obsługa komunikacyjna drogą wiejską klasy D
 - pożądane ulepszenie nawierzchni

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, lecz nie wymagają opracowania planu.

1.4. MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich odprowadzenie
- ścieków jw. lub indywidualne oczyszczalnie przydomowe (drenaż rozsączający)
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową 21–401 („główną”)
 - docelowo wskazana modernizacja drogi

Tereny ujęte w planie ogólnym.

1.5. US – Teren boiska sportowego (ustalenie planu ogólnego)

1.6. MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków jw. lub indywidualne oczyszczalnie

- przydomowe (drenaż rozsączający),**
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,**
- pożądane ulepszenie nawierzchni.**

1.7. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,**
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,**
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,**
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na których, dopuszcza się:

- lokalizację elektrowni wiatrowych,**
- lokalizację terenów komunikacji,**
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,**
- prowadzenie produkcji rolnej na terenach rolniczych.**

Jednocześnie zakazuje się lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2. BODZEWO

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

- a) tereny intensywnej produkcji rolnej (z preferencjami dla upraw polowych) oraz leśnej – subrejon A1.
- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II – IIIb),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej
 - dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 300 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
 - dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska,
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
 - ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych,
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - promocja działań proekologicznych,

2) Infrastruktura techniczna

- rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,
- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych – wariantowo dla zabudowy Bodzewo – Huby,
- rozbudowa systemu energetycznego wsi – budowa stacji transformatorowej,
- modernizacja systemu wodociągowego wsi – wymiana rur

- azbestocementowych,
- **dopuszcza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych (zgodnie z załącznikiem graficznym),**
- wyznaczenie stref ochrony sanitarnej pośredniej ujęcia wody,

3) Komunikacja

- utwardzenie nawierzchni drogi powiatowej nr 21–431 Bodzewo – Szelejewo (likwidacja nawierzchni gruntowej),
- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–402 Gostyń – Pępowo – Dłoń,
- ulepszenie nawierzchni drogi gminnej nr 014,
- realizacja dróg dojazdowych klasy D na planowanych obszarach lub utwardzenie istniejących dróg gruntowych,
- realizacja ścieżek rowerowych – turystycznych; wzdłuż dróg gminnych nr 024 i 045,

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Większość zabudowy jest w dobrym i średnim stanie technicznym i harmonizuje z otoczeniem.

Obiekty zabytkowe (2 spichlerze, pałac i park) należy remontować w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi. Pod zabudowę mieszkaniową wskazuje się obszary położone wzdłuż drogi gminnej nr 043, na południe i północ od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Nowe tereny wyznacza się również w zachodniej części wsi, wzdłuż drogi gminnej nr 014. Dopuszczalna jest tam także zabudowa plombowa. Pod zabudowę mieszkaniową wskazuje się obszar pomiędzy drogą powiatową, drogą gminną oraz nieczynną linią kolejową.

Ze względu na wysokie klasy gruntów na wskazanych obszarach, ich wyłączenie z użytkowania rolniczego będzie kosztowne i trudne.

6) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji – nie wyznacza się.

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Pod działalność gospodarczą wyznacza się teren położony przy drodze gminnej 043, na wschód od istniejącej zabudowy wsi oraz niewielki teren przy drodze gminnej 014, obok projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

Ze względu na wysoką klasę gruntów na wskazanych terenach, ich wyłączenie z użytkowania rolniczego będzie trudne i kosztowne.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

Dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych.

8) Zieleń

Po stronie zachodniej istniejącego lasu przewidziano dodatkowe dolesienie.

9) Ustalenia szczegółowe

2.1. MU – Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych:

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) – budowa kanalizacji sanitarnej,
- ewentualna budowa stacji trafo,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowanych terenów poprzez drogi dojazdowe klasy D, poprowadzone śladem istniejących dróg gruntowych,
- konieczne utwardzenie drogi,
- zachować odległości zabudowy,

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu miejscowego.

2.2. MU – Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) – budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowanych terenów poprzez drogi dojazdowe klasy D, poprowadzone śladem istniejących dróg gruntowych,
- konieczne utwardzenie drogi,
- zachować odległości zabudowy,

Tereny ujęte w planie ogólnym.

2.3. MU – Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) – budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną nr 014,

- pożądane ulepszenie nawierzchni,

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, lecz nie wymagają opracowania planu.

2.4. PSB/U – Teren pod działalność gospodarczą lub usługi

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) – budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną nr 014,
- pożądane ulepszenie nawierzchni

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu miejscowego.

2.5. PSB – Teren pod zorganizowaną działalność gospodarczą

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) – budowa kanalizacji sanitarnej,
- wymagana budowa stacji trafo,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą powiatową nr 21–431,
- zachować odległości zabudowy,
- drogi wewnętrzne w zależności od całościowego zagospodarowania i podziału terenu,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu miejscowego.

2.6. UKS – Teren usług komunikacji (ustalenie planu ogólnego)

- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną nr 014,
- pożądane ulepszenie nawierzchni

2.7. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) - budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną lub istniejącą drogą powiatową nr 4907P.

2.8. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- **dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,**
- **odprowadzenie ścieków oczyszczalni (po jej uruchomieniu) - budowa kanalizacji sanitarnej,**
- **obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L.**

2.9. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków - indywidualne oczyszczalnie przydomowe lub ciśnieniowo do planowanej wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- pożądane ulepszenie nawierzchni.

2.10. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

2.11. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na których, dopuszcza się:

- lokalizację elektrowni wiatrowych,
- lokalizację terenów komunikacji,
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- prowadzenie produkcji rolnej na terenach rolniczych.

Jednocześnie zakazuje się lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

3. DRZECZEWO I

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

- a) tereny korzystne dla prowadzenia produkcji rolnej oraz dostępne dla zabudowy mieszkaniowej (z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi rolnictwa) – subrejon A2
- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II – IVa),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 100 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
 - dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska (ich uciążliwość nie może przenikać na nieruchomości osób trzecich),
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie oraz zbiorowiskach roślinności torfowiskowej i wodnej,
 - ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych,
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - promocja działań proekologicznych,
 - preferencja dla naturalnych form gospodarowania
- b) tereny predestynowane dla gospodarki leśnej (z dopuszczeniem turystyki pieszej i rowerowej) – subrejon B1
- ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie, wyeliminowanie rębni zupełnych (lub, co najmniej pozostawienie na powierzchniach cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych, okazałych drzew), ograniczenie użytkowania sprzętu ciężkiego,

- zwiększenie powierzchni leśnej i zadrzewieniowej poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - ochrona przed silną erozją gleb (podbudowa biologiczna, melioracje agrotechniczne, fitomelioracje i inne, ustalone na podstawie ustawy o ochronie gruntów ornych i leśnych),
 - referencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - ograniczenie ruchu rowerowego do wyznaczonych tras,
- c) tereny wskazane dla użytkowania rolniczego (głównie hodowli bydła i produkcji pasz) – subrejon B4
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i innej poza obszarami dolinnych łączników ekologicznych zajętych przez trwałe użytki zielone,
 - lokalne dopuszczenie obiektów pozarolniczej działalności gospodarczej, z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska (uciążliwość zlokalizowanych obiektów nie może przenikać na nieruchomości osób trzecich),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - całkowity zakaz prowadzenia hodowli bezściótkowej oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych lub nie użytkowanych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie (w szczególności zbiorowiskach roślinności torfowiskowej i wodnej),
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,
 - promocja działań proekologicznych,

2) Infrastruktura techniczna

- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych dla obiektów mieszkalnych,
- rozbudowa systemu energetycznego wsi – budowa stacji

transformatorowej,

3) Komunikacja

- **realizacji obwodnicy miejscowości Piaski w ciągu drogi krajowej nr 12,**
- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21-410 Gostyń – Drzęczewo – Smogorzewo,
- ulepszenie nawierzchni i podniesienie parametrów drogi gminnej nr 032,
- realizacja ścieżki rowerowej w ciągu drogi powiatowej nr 21-410,
- realizacja ścieżki rowerowej (turystycznej) wzdłuż drogi gminnej nr 013

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi. Wzdłuż drogi powiatowej nr 21-410 przewiduje się zabudowę plombową jako uzupełnienie zespolonej zabudowy wsi.

Nowy teren pod zabudowę mieszkaniową z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych, wyznacza się przy drodze gminnej nr 032, obok istniejącej już zabudowy. Wyłączenie tego terenu z użytkowania rolniczego, może być trudne i kosztowne ze względu na wysoką klasę gruntów.

6) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji – nie wyznacza się.

7) Obszary pod działalność gospodarczą – nie wyznacza się.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

8) Zieleń

Wyznacza się tereny zieleni parkowo – leśnej w rejonie dawnego folwarku „głodówko” celem ochrony terenów zagrożonych erozją. Proponuje się również dolesienia wzdłuż wschodniej granicy sołectwa.

9) Ustalenia szczegółowe

3.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe (drenaż rozsączający),
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21-410,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

3.2. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
 - odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe (drenaż rozsączający),
 - obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 032,
 - pożądane ulepszenie nawierzchni i podniesienie parametrów.
- Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

UżE – Tereny projektowanych użytków ekologicznych, proponowane do objęcia ochroną

3.3. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- **dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,**
- **odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe (drenaż rozsączający),**
- **obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,**
- **pożądane ulepszenie nawierzchni i podniesienie parametrów.**

4. DRZECZEWO II

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

- a) tereny korzystne dla prowadzenia produkcji rolnej oraz dostępne dla zabudowy mieszkaniowej (z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi rolnictwa) – subrejon A2
- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II – IVa),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 100 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
 - dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska (ich uciążliwość nie może przenikać na nieruchomości osób trzecich),
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie oraz zbiorowiskach roślinności torfowiskowej i wodnej,
 - ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - promocja działań proekologicznych,
 - preferencja dla naturalnych form gospodarowania,
- b) tereny predestynowane dla gospodarki leśnej (z dopuszczeniem turystyki pieszej i rowerowej) – subrejon B1
- ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie, wyeliminowanie rębni zupełnych (lub, co najmniej pozostawienie na powierzchniach cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych, okazałych drzew), ograniczenie

- użytkowania sprzętu ciężkiego,
 - zwiększenie powierzchni leśnej i zadrzewieniowej poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - ochrona przed silną erozją gleb (podbudowa biologiczna, melioracje agrotechniczne, fitomelioracje i inne, ustalone na podstawie ustawy o ochronie gruntów ornych i leśnych),
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - ograniczenie ruchu rowerowego do wyznaczonych tras,
- c) tereny wskazane dla użytkowania rolniczego (głównie hodowli bydła i produkcji pasz) – subrejon B4
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i innej poza obszarami dolinnych łączników ekologicznych zajętych przez trwałe użytki zielone,
 - lokalne dopuszczenie obiektów pozarolniczej działalności gospodarczej, z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska (uciążliwość zlokalizowanych obiektów nie może przenikać na nieruchomości osób trzecich),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - całkowity zakaz prowadzenia hodowli bezściółkowej oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych lub nie użytkowanych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie (w szczególności zbiorowiskach roślinności torfowiskowej i wodnej),
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,
 - promocja działań proekologicznych

2) Infrastruktura techniczna

- budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi i odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego Piasków,

- rozbudowa systemu energetycznego wsi – budowa stacji transformatorowej

3) Komunikacja

- **realizacji obwodnicy miejscowości Piaski w ciągu drogi krajowej nr 12,**
- **realizacja obwodnicy miasta Gostyń w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434,**
- **w przypadku rezygnacji z realizacji obwodnicy miejscowości Piaski w ciągu drogi krajowej nr 12 należy dążyć do realizacji drogi wojewódzkiej nr 434 w zaproponowanym alternatywnym przebiegu,**
- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–410 Gostyń – Drzęczewo – Smogorzewo,
- realizacja nowoprojektowanej obwodnicy Piaski – Gostyń i wynikających z jej realizacji nowych połączeń komunikacyjnych,
- systematyczne ulepszanie nawierzchni drogi gminnej nr 008,
- realizacja dróg dojazdowych klasy D na planowanych obszarach – z podłączeniem do istniejącej drogi gminnej nr 008,
- realizacja ścieżek rowerowych w ciągu drogi powiatowej nr 21–410 i drogi gminnej nr 008,

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Zabudowa byłego PGR wymaga remontu z zachowaniem brył i wystroju elewacji. To samo dotyczy zabudowy gospodarczej.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

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

Pod zabudowę mieszkaniową wyznacza się następujące obszary:

- obszar naprzeciwko byłego PGR, przy drodze gminnej nr 008,
- obszar usytuowany w trójkącie wyznaczonym przez drogi: powiatową nr 21–410, gminne nr 031 i nr 008,
- obszar w południowo – wschodniej części wsi przy drodze gminnej nr 008 relacji Drzęczewo – Piaski.

Pod mieszkalnictwo jednorodzinne, rezydencjalne wyznacza się obszar położony w północno – wschodniej części wsi.

Obszary te powinny współgrać z obszarami zabudowy mieszkaniowej wyznaczonymi dla Piasków.

Celowe byłoby opracowanie dla tych obszarów wspólnego planu

zagospodarowania przestrzennego.

6) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji – nie wyznacza się

7) Obszary pod działalność gospodarczą – nie wyznacza się

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

Dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw rybackich i leśnych.

8) Zieleń

Proponuje się teren zieleni parkowo – leśnej wzdłuż wschodniej granicy sołectwa.

9) Ustalenia szczegółowe

4.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej do przepompowni (w rejonie nadleśnictwa),
- obsługa komunikacyjna istniejącymi drogami: powiatową nr 21–410 i gminną nr 008,

Teren ujęty w planie ogólnym.

4.2. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej do przepompowni (w rejonie nadleśnictwa),
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 008,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

4.3. MR – Teren zabudowy mieszkaniowej – rezydencjalnej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej do przepompowni (w rejonie nadleśnictwa),
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowanymi drogami dojazdowymi klasy D,
- wyznaczenie przebiegu w zależności od przyjętego podziału terenu,

- podłączenie dróg do istniejącej drogi gminnej nr 008,
Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

4.4. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej do przepompowni (w rejonie nadleśnictwa),
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 008

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

4.5. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej do przepompowni (w rejonie nadleśnictwa),
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L.

4.6. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

5. GODUROWO

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

a) tereny intensywnej produkcji rolnej (z preferencjami dla upraw polowych) częściowo położone w obrębie obszaru chronionego krajobrazu – subrejon A1

- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II – IIIb),
- dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
- prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
- dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
- dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej,
- dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 300 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, jedynie poza obszarem chronionego krajobrazu i dolinnym łącznikiem ekologicznym Dąbrówki,
- dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska (ich uciążliwość nie może przenikać na nieruchomości osób trzecich),
- preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenie dla środowiska,
- prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
- ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
- poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
- promocja działań proekologicznych,
- promocja rozwoju turystycznego regionu,

b) tereny predestynowane dla gospodarki leśnej (z dopuszczeniem turystyki

pieszej i rowerowej) – subrejony B1 i B3

- ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie! wyeliminowanie rębni zupełnych (lub, co najmniej pozostawienie na powierzchniach cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych, okazałych drzew), ograniczenie użytkowania sprzętu ciężkiego,
- zwiększenie powierzchni leśnej i zadrzewieniowej poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
- preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
- ograniczenie ruchu rowerowego do wyznaczonych tras,

2) Infrastruktura techniczna

- budowa oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- budowa sieci wodociągowej dla wsi,
- budowa sieci gazowej dla wsi,
- **budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Borek Wlkp. – Gostyń.**

3) Komunikacja

- **realizacja obwodnicy miejscowości Piaski i Godurowo w ciągu drogi krajowej nr 12 lub tylko miejscowości Piaski – zgodnie z jej alternatywnym przebiegiem,**
- ulepszenie nawierzchni drogi gminnej Zabornia – Godurowo,
- realizacja dróg lokalnych i wewnętrznych na planowanych obszarach – z podłączeniem do drogi gminnej Zabornia – Godurowo,
- realizacja ścieżek rowerowych w ciągu drogi gminnej Zabornia – Godurowo i drogi gminnej 023

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Zwarta zabudowa wsi wymaga remontów i lokalnej wymiany, przy zachowaniu istniejących gabarytów i brył.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

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

Obszar zabudowy mieszkaniowej plombowej projektuje się w północnej części wsi, wzdłuż drogi krajowej nr 12.

6) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji

Obszar zabudowy letniskowej wyznacza się w północnej części wsi, powyżej istniejącej zabudowy mieszkaniowej, przy projektowanym zbiorniku wodnym. W przypadku realizacji zbiornika, obszar usług turystycznych należałoby

powiązać z wyznaczonym obszarem zabudowy mieszkaniowej.

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Pomiędzy Piaskami a Godurowem, przy drodze krajowej nr 12 wyznacza się teren pod działalność handlową (supermarket). Ponadto drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo i turystykę.

Dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych.

8) Zieleń

Projektuje się rozszerzenie terenów parkowo – leśnych wzdłuż doliny Dąbrówki i projektowanego zbiornika wodnego oraz dolesienia przy folwarku Zabornia.

9) Ustalenia szczegółowe

5.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieprodukcyjnych

- wymagana budowa wiejskiej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa wiejskiej kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą krajową nr 12,
- bezwzględne zachowanie odległości

Teren ujęty w planie ogólnym.

5.2. UT – Teren usług turystycznych – zabudowa letniskowa

- wymagana budowa sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa kanalizacji sanitarnej,
- wymagana budowa stacji trafo i sieci energetycznej S.N. i n.n.,
- obsługa komunikacyjna z drogi gminnej Zabornia – Godurowo, projektuje się ulepszenie nawierzchni drogi,
- pożądana realizacja drogi lokalnej na skraju projektowanego terenu z podłączeniem do drogi gminnej Zabornia – Godurowo drogi wewnętrzne w zależności od przyjętego sposobu zagospodarowania terenu (wielkości i układu działek),
- przy drodze Zabornia – Godurowo pożądana realizacja ścieżki rowerowej.

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

5.3. NOS – Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

5.4. U – Teren usług – proponowana lokalizacja supermarketu

- wymagana budowa własnego ujęcia wody,
- wymagana budowa stacji trafo i sieci S.N.,
- odprowadzenie ścieków – indywidualna oczyszczalnia (drenaż rozsączający),
- wymagana realizacja parkingów.

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

5.5. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

6. GRABONÓG

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

a) tereny intensywnej produkcji rolnej (z preferencjami dla upraw polowych) – subrejon A1

- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II – IIIb),
- dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
- prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
- dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
- dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
- dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 300 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
- dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska,
- prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
- ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
- poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
- promocja działań proekologicznych,

b) tereny predestynowane dla gospodarki leśnej (z dopuszczeniem turystyki pieszej i rowerowej) – subrejon B1

- ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie, wyeliminowanie rębni zupełnych (lub, co najmniej pozostawienie na powierzchniach cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych, okazałych drzew), ograniczenie użytkowania sprzętu ciężkiego,

- zwiększenie powierzchni leśnej i zadrzewieniowej poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - ochrona przed silną erozją gleb (podbudowa biologiczna, melioracje agrotechniczne, fitomelioracje i inne, ustalone na podstawie ustawy o ochronie gruntów ornych i leśnych),
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - ograniczenie ruchu rowerowego do wyznaczonych tras,
 - dopuszczenie lokalizacji obiektów pozarolniczej działalności gospodarczej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych przepisami szczególnymi, z wyłączeniem produkcji mogącej spowodować degradację środowiska,
- c) tereny wskazane dla użytkowania rolniczego (głównie hodowli bydła i produkcji pasz) – subrejon B4
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i innej poza obszarami dolinnych łączników ekologicznych zajętych przez trwałe użytki zielone,
 - lokalne dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej, z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska (uciążliwość zlokalizowanych obiektów nie może przenikać na nieruchomości osób trzecich,
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - całkowity zakaz prowadzenia hodowli bezściółkowej oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych lub nie użytkowanych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie (w szczególności zbiorowiskach roślinności torfowiskowej i wodnej),
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,
 - promocja działań proekologicznych.

2) Infrastruktura techniczna

- **budowa oczyszczalni ścieków – zgodnie z rysunkiem – jednocześnie w przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków gruntowo – wodnych dopuszcza się przesunięcie lokalizacji tej budowli,**
- budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- odprowadzenie ścieków wariantowo:
 - do kolektora Ø 500 mm Piaski – Gostyń,
 - do oczyszczalni ścieków **Grabonogu lub w Podrzeczu,**
- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych dla części obiektów mieszkalnych,
- modernizacja systemu wodociągowego wsi – wymiana rur azbestocementowych,
- **budowa zbiornika retencyjno – rekreacyjnego zgodnie z załącznikiem graficznym),**
- **dopuszcza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych (zgodnie z załącznikiem graficznym),**
- **budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Borek Wlkp. – Gostyń.**

3) Komunikacja

- **realizacja obwodnicy miasta Gostyń w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434,**
- budowa nowych połączeń komunikacyjnych wynikających z realizacji planowanej obwodnicy,
- modernizacja drogi powiatowej nr 21–434 Piaski – Grabonóg,
- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–401 Gostyń – Pępowo – Dłoń i drogi powiatowej nr 21–486 Podrzecze – Grabonóg,
- ulepszenie nawierzchni drogi gminnej nr 003,
- realizacja ścieżek rowerowych w ciągach dróg powiatowych nr 21–401 i nr 21–434.

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Do rehabilitacji według wytycznych konserwatorskich wyznacza się obszar parku i Technikum Rolniczego wraz z obiektami byłego gospodarstwa rolnego i zabudowy mieszkaniowej w tym obrębie. Prywatna zabudowa jest przeważnie w dobrym stanie technicznym.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

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

Obszary zabudowy plombowej przewidziano po obu stronach drogi gminnej nr 003, powiatowej nr 21–434 oraz w przysiółku Taniecznica.

Pod zabudowę mieszkaniową wyznacza się nowe obszary będące uzupełnieniem rozproszonej zabudowy istniejącej:

- wzdłuż drogi powiatowej nr 21–401, w północno – zachodniej części wsi,
- wzdłuż drogi powiatowej nr 21–434, we wschodniej części wsi,
- wzdłuż drogi gminnej nr 020, w południowo – wschodniej części wsi.

Jednak ze względu na to, że w/w tereny leżą na gruntach wysokich klas bonitacyjnych i są własnością prywatną, proces ich udostępnienia może być zarówno trudny, jak i kosztowny.

6) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji

Wyznacza się obszar usług turystyki w rejonie projektowanego zbiornika retencyjno – rekreacyjnego.

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Oprócz terenów przemysłowych P-2 (omówionych w części ogólnej niniejszego opisu) i terenów położonych po obu stronach drogi powiatowej nr 21–486 przy istniejących zakładach, wyznacza się pod działalność gospodarczą teren położony między drogą powiatową nr 21–401 prowadzącą do Taniecznicy, a torami kolejowymi (południowo – wschodnia część sołectwa). Korzystne cechy tego terenu to:

- dostępność komunikacyjna,
- korzystne położenie w stosunku do zabudowy mieszkaniowej,
- niskie klasy gleb,
- położenie poza obszarami ochrony wód podziemnych.

Cechą negatywną jest to, że teren ten jest własnością prywatną.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

Dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych.

8) Zieleń

Projektuje się odtworzenie i tworzenie nowych pasów drzew i krzewów wiatrochronnych wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Ponadto przy granicy z sołectwem Podrzecze, wzdłuż torów kolejowych przewidziano pas zieleni parkowo – leśnej.

9) Ustalenia szczegółowe

6.1. MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI – GOSTYŃ lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu – wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–434,
- pożądana modernizacja drogi.

Tereny ujęte w planie ogólnym.

6.2. MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI – Gostyń lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu – wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną nr 003,
- pożądane ulepszenie nawierzchni.

Tereny ujęte w planie ogólnym.

6.3. MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI – Gostyń lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu – wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków może zająć potrzeba realizacji wewnętrznych dróg dojazdowych w zależności od przyjętego wtórnego podziału terenu.

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

6.4. MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną nr 020.

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, lecz nie wymagają opracowania planu

6.5. PSB – Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej – obszar przemysłowy P – 2

- wymagana budowa własnych ujęć lub rozbudowa sieci wodociągowej Piasków (rozbudowa sieci w ul. Dworcowej),
- wymagana budowa stacji trasto i zasilania energetycznego S.N. i n.n. odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów – wymagana budowa zakładowej kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną obwodnicą biegnącą śladem dotychczasowej drogi gminnej nr 007,
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi).

Tereny ujęte w planie ogólnym, wymagają jednak opracowania planu zagospodarowania terenu.

6.6. PE/PSB – Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej i eksploatacji kruszyw – obszar przemysłowy P – 2

- wymagana budowa własnych ujęć lub rozbudowa sieci wodociągowej Piasków (rozbudowa sieci w ul. Dworcowej),
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego SN i nn.,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów – wymagana budowa zakładowej kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną obwodnicą biegnącą śladem dotychczasowej drogi gminnej nr 007,
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi).

Tereny ujęte w planie ogólnym, wymagają jednak opracowania planu zagospodarowania terenu.

6.7. PSB – Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów – wymagana rozbudowa istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów – wymagana budowa zakładowej kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi).

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

6.8. PSB – Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego SN i n.n.,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego PIASKI – GOSTYŃ lub alternatywnie do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–486.

Tereny ujęte w planie ogólnym jako mieszkaniowe.

6.9. PSB – Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego SN i n.n.,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego PIASKI – GOSTYŃ lub alternatywnie do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni i ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–486.

Tereny ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

6.10. MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–401,

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, nie wymagają opracowania planu.

6.11. PSB – Teren zorganizowanej działalności gospodarczej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego SN i n.n.,
- odprowadzenie ścieków – wymagana budowa zakładowej, indywidualnej oczyszczalni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–401,
- zachowanie odległości zabudowy,
- drogi wewnętrzne uzależnione od podziału terenu,
- realizacja miejsc postojowych poza pasem drogi, w ramach projektowanego terenu

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

6.12. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej,
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L, biegnącą śladem drogi gminnej nr 007,
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi),
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

6.13. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej,
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L, biegnącą śladem drogi gminnej nr 007,
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi),
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

6.14. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej,
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L lub z drogi powiatowej,
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi),
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- zachowanie stref ochronnych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Krobia – Dolsk,

6.15. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej,
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L lub z drogi powiatowej,
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi),
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- zachowanie stref ochronnych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Krobia – Dolsk.

6.16. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI - GOSTYŃ lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,
- pożądana modernizacja drogi.

6.17. UT Teren usług turystycznych - zabudowa letniskowo-usługowa

- wymagana budowa sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej,
- wymagana budowa stacji trafo,
- drogi wewnętrzne w zależności od przyjętego sposobu zagospodarowania terenu (wielkości i układu działek),
- obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy D lub L,
- możliwość lokalizacji obiektów związanych z funkcjonowaniem zbiornika retencyjno – rekreacyjnego.

6.18. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej,
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,

- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L,
 - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi),
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

6.19. NOs Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

6.20. WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych - teren zbiornika retencyjno - rekreacyjnego.

6.21. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na których, dopuszcza się:

- lokalizację elektrowni wiatrowych,
- lokalizację terenów komunikacji,
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- prowadzenie produkcji rolnej na terenach rolniczych.

Jednocześnie zakazuje się lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

7. LIPIE

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

- a) tereny intensywnej produkcji rolnej (z preferencjami dla upraw polowych) – subrejon A1
- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II-IIIb),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 300 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
 - dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska,
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
 - ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - promocja działań proekologicznych,

2) Infrastruktura techniczna

- budowa oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- modernizacja systemu wodociągowego – wymiana rur azbestocementowych,
- modernizacja systemu energetycznego – budowa stacji transformatorowej,
- **dopuszcza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych (zgodnie z załącznikiem graficznym),**
- **budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Borek Wlkp. – Gostyń.**

3) Komunikacja

- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–405 Borzęciczki – Pogorzela – Piaski,
- ulepszenie nawierzchni i podniesienie parametrów dróg gminnych nr 001 i nr 037,
- realizacja dróg dojazdowych, wewnętrznych klasy D na planowanych obszarach,
- realizacja ścieżki rowerowej w ciągu drogi powiatowej nr 21–405,

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Ze względu na zły stan techniczny przebudowie i odbudowie w stylu architektury wsi wielkopolskiej, należy poddać zabudowę w południowej części wsi, szczególnie były ośrodek produkcyjny PGR. Prywatna zabudowa wsi jest w dobrym stanie technicznym.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

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

W północnej części wsi Lipie oraz w Lafajetowie wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej będące uzupełnieniem dotychczasowej zabudowy wsi. Ponadto pod zabudowę mieszkaniową wyznacza się nieduży teren wzdłuż drogi gminnej nr 024, naprzeciwko byłego PGR.

Spora część tych terenów leży na gruntach wysokich klas bonitacyjnych, poza tym należą one do właścicieli prywatnych. Wyłączenie ich z użytkowania rolnego oraz wykup może okazać się trudny i kosztowny.

6) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji – nie wyznacza się.

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Pod działalność gospodarczą przewiduje się teren na północnym skraju wsi, przy drodze gminnej nr 001. Naprzeciwko tego terenu wyznaczono najkorzystniejszy teren pod oczyszczalnię ścieków.

Pod działalność gospodarczą może być przeznaczony również teren położony w północno – wschodniej części wsi Lipie, niedaleko torów kolejowych. Teren ten przewidziany jest głównie pod zabudowę zagrodową.

Działalność gospodarczą nieuciążliwą (drobne warsztaty rzemieślnicze, handel, gastronomię) można lokalizować na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz

gospodarstw rybackich i leśnych.

8) Zieleń – nie wyznacza się.

9) Ustalenia szczegółowe

7.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 024

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.2. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- obsługa komunikacyjna istniejącymi drogami gminnymi: nr 024 i nr 001,
- pożądane ulepszenie nawierzchni drogi 001 i podniesienie parametrów

Teren ujęty w planie ogólnym.

7.3. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów po rozbudowie istniejących sieci wiejskich odprowadzenie ścieków jw.,
- może zająć konieczność realizacji wewnętrznej drogi dojazdowej klasy D w zależności od przyjętego podziału terenu,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.4. PSB – Teren zorganizowanej działalności gospodarczej

- dostawa mediów i odprowadzenie ścieków jw.,
- pożądane utwardzenie drogi polnej bezpośrednio łączącej teren z drogą powiatową 21–405,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 001,
- pożądane ulepszenie i budowa nawierzchni,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.5. NOS – Najkorzystniejszy rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.6. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków – oczyszczalnie przydomowe (drenaż rozsączający),
- obsługa drogą gminną nr 037,
- pożądane ulepszenie nawierzchni i podniesienie parametrów,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.7. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–405,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.8. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa, sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- obsługa komunikacyjna istniejącymi drogami: powiatową nr 21–405 i gminną nr 024,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.9. MU/PSB – Teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem produkcji i usług uciążliwych (hodowla itp.)

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- obsługa komunikacyjna drogami gminnymi nr 024 i 001 (dojazd do terenu drogą gruntową),
- pożądane ulepszenie nawierzchni drogi 001 i podniesienie parametrów,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.10. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na których, dopuszcza się:

- lokalizację elektrowni wiatrowych,
- lokalizację terenów komunikacji,
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- prowadzenie produkcji rolnej na terenach rolniczych.

Jednocześnie zakazuje się lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

8. MICHAŁOWO

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

a) tereny intensywnej produkcji rolnej (z preferencjami dla upraw polowych) – subrejon A1

- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II-IIIb),
- dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
- prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej
- dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
- dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 300 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
- dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska,
- prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
- ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
- poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
- promocja działań proekologicznych

2) Infrastruktura techniczna

- budowa oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej dla Michałowa i Drogoszewa,
- rozbudowa systemu energetycznego – budowa stacji transformatorowych dla Michałowa i Drogoszewa,
- **budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Borek Wilkp. – Gostyń.**

3) Komunikacja

- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–441 Szelejewo – Michałowo – Godurowo,

- utwardzenie nawierzchni drogi gminnej nr 018,
- realizacja ścieżki rowerowej wzdłuż drogi gminnej nr 017 i nr 018 (Strzelce Wielkie – Zalesię),

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się.

Zabudowa wsi jest na ogół w dobrym stanie technicznym.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

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

Tereny pod zainwestowanie wyznacza się jako uzupełnienia plombowe w zabudowie istniejącej.

6) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji – nie wyznacza się.

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Teren pod działalność gospodarczą z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, wyznacza się przy drodze powiatowej nr 21–441, na skraju przysiółka Drogoszewo.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

8) Zieleń – nie wyznacza się

9) Ustalenia szczegółowe

8.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–441

Teren ujęty w planie ogólnym, nie wymaga opracowania planu.

8.2. PSB/MU – Teren działalności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni,
- wymagana budowa stacji trafo,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–441,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

8.3. NOS – Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

- pożądane utwardzenie dojazdowej drogi gruntowej,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

8.4. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,**
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni,**
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L.**

9. PIASKI

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

- a) tereny korzystne dla prowadzenia produkcji rolnej oraz dostępne dla zabudowy mieszkaniowej (z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi rolnictwa) – subrejon A1
- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II – IVa),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - całkowity zakaz wznoszenia obiektów hodowlanych oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
 - ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych,
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - promocja działań proekologicznych,
- b) tereny predestynowane dla gospodarki leśnej (z dopuszczeniem turystyki pieszej i rowerowej) – subrejon B1:
- ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie, wyeliminowanie rębni zupełnych (lub, co najmniej pozostawienie na powierzchniach cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych, okazałych drzew), ograniczenie użytkowania sprzętu ciężkiego,
 - zwiększenie powierzchni leśnej i zadrzewieniowej poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - ochrona przed silną erozją gleb (podbudowa biologiczna, melioracje, agrotechniczne, fitomelioracje i inne, ustalone na podstawie ustawy o ochronie gruntów ornych i leśnych),

- preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - ograniczenie ruchu rowerowego do wyznaczonych tras,
- c) tereny korzystne dla prowadzenia produkcji rolnej z możliwością, co najmniej lokalnego dopuszczenia innych funkcji, np. osadnictwa – subrejon B2:
- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych o obsadzie inwentarza do 100 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarami zabudowy zwartej,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - promocja działań proekologicznych,
- d) tereny korzystne dla wielofunkcyjnego rozwoju, z wyłączeniem obiektów szkodliwych dla zdrowia i życia ludzi – subrejon B3:
- dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej
 - dopuszczenie rozwoju działalności przemysłowej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska,
 - ochrona powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,

- ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,
 - promocja działań proekologicznych
- e) tereny wskazane dla użytkowania rolniczego (głównie hodowli bydła i produkcji pasz) – subrejon B4:
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i innej poza obszarami dolinnych łączników ekologicznych zajętych przez trwałe użytki zielone,
 - lokalne dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej, wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska (uciążliwość zlokalizowanych obiektów nie może przenikać na nieruchomości osób trzecich),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - całkowity zakaz prowadzenia hodowli bezściółkowej oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych lub nie użytkowanych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie (w szczególności zbiorowiskach roślinności torfowiskowej i wodnej),
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,
 - promocja działań proekologicznych,

2) Infrastruktura techniczna

- rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej dla uzbrojenia nowych terenów budowlanych,
- rozbudowa systemu energetycznego – budowa 4 szt. stacji transformatorowych,

3) Komunikacja

- modernizacja drogi krajowej nr 12,
- wyprowadzenie ruchu tranzytowego z miejscowości Piaski poprzez:
 - **budowa obwodnicy miejscowości Piaski w ciągu drogi krajowej nr 12, w przypadku rezygnacji z realizacji obwodnicy Godurowa budowa winna być realizowana zgodnie ze wskazanym**

alternatywnym przebiegiem drogi krajowej,

- **budowa obwodnicy miejscowości Gostyń w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434,**
- **w przypadku rezygnacji z realizacji obwodnicy miejscowości Piaski w ciągu drogi krajowej nr 12 należy dążyć do realizacji drogi wojewódzkiej nr 434 w zaproponowanym alternatywnym przebiegu,**
- budowa nowych połączeń wynikających z realizacji w/w obwodnicy,
- realizacja parkingów poza pasem drogi krajowej nr 12,
- modernizacja dróg powiatowych nr 21–409 Piaski – Smogorzewo i nr 21–434 Piaski – Grabonóg,
- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–405 Borzęciczki – Pogorzela – Piaski,
- realizacja dróg dojazdowych, wewnętrznych klasy D lub L na planowanych obszarach (z podłączeniem do istniejących dróg),
- realizacja ścieżek rowerowych w ciągach dróg: krajowej nr 12, powiatowej nr 21–409, powiatowej nr 21–405 i gminnej nr 008,

4) Obszar przestrzeni publicznej

Obszarem przestrzeni publicznej obejmuje się część miejscowości Piaski zgodnie z załącznikiem graficznym.

5) Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Zasoby mieszkaniowe Piasków są w większości własnością prywatną, wymagają często modernizacji lub wymiany. W obszarze „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej centralną część Piasków, należy zachować układ przestrzenny z siecią ulic, kwartałów urbanistycznych i podziału działek, a wszelkie działania inwestycyjne uzgadniać na etapie projektowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. To samo dotyczy zespołu „Marysin” w południowej części Piasków. Północną część wsi obejmuje strefa „E” ochrony widokowej, zakazująca wznoszenia tam obiektów przesłaniających bądź konkurujących z sylwetą zabytkowego zespołu sakralnego oo. Filipinów na Świętej Górze (Głogówko). Obszarów do kompleksowej rehabilitacji nie przewiduje się.

Przekształceń i rehabilitacji wymaga obszar przestrzeni publicznej.

6) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

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

Pod budownictwo mieszkaniowe preferuje się głównie tereny w kierunku

północno – zachodnim (w pobliżu nowej szkoły). Winna tam być realizowana zabudowa zarówno wielorodzinna jak i jednorodzinna, wraz z usługami.

Teren położony tuż ponad lasem w zachodniej części Piasków projektuje się dla zabudowy rezydencjalnej, o powierzchni działek 2000 –2500 m²i szerokości 30 m wraz z zielenią towarzyszącą. Z obszarem tym łączy się następny teren przewidziany pod budownictwo mieszkaniowe. Ciągnie się on do drogi powiatowej nr 21–410. Zabudowa na tym terenie winna być bardziej intensywna i wzbożona w usługi nieuciążliwe.

Wyznacza się również teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w północno wschodniej części miejscowości - pomiędzy obszarem istniejącej zabudowy mieszkaniowej a planowaną obwodnicą miejscowości w ciągu drogi krajowej nr 12.

Wzdłuż ul. Poznańskiej (pierzeja zachodnia) wyznacza się obszar pod zabudowę mieszkaniową z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych (preferowana zabudowa rezydencjalna i pensjonatowa). Również po drugiej stronie ul. Poznańskiej projektuje się obszar pod zabudowę mieszkaniowo –usługową.

Na terenach oznaczonych jako 9.12.MU, 9.15.MU, 9.3.MU, 9.4.MU, 9.2.MU,9.7.PSB w pasie strefy ochrony widokowej na Świętą Górę, lokalizację i architekturę obiektów należy uzgadniać z WKZ. Dopuszcza się tam jedynie budynki parterowe z użytkowym poddaszem, kryte dachami stromymi symetrycznymi.

7) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji

Tereny usług turystycznych wyznacza się w obrębie gruntów bazyliki i Klasztoru oo. Filipinów na Świętej Górze. Tereny te projektuje się dla obsługi ruchu pielgrzymkowego i Festiwalu Piosenki Religijnej. Ich zagospodarowanie musi odbywać się ściśle wg wskazań Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ponadto dopuszcza się możliwość realizacji pensjonatów przy ul. Poznańskiej (na terenach leśnych).

8) Obszary pod działalność gospodarczą

Pod działalność gospodarczą na terenie Piasków wyznacza się następujące tereny:

a) tereny w zachodniej części Piasków, wzdłuż drogi krajowej nr 12 i torów PKP relacji Gostyń – Piaski.

Warunkiem ich „uruchomienia” jest:

- wykup z rąk prywatnych,
- realizacja uzbrojenie terenu,
- zachowanie określonych przepisami odległości od szosy i linii PKP.

b) teren przy drodze krajowej nr 12, w kierunku na Strzelce Wielkie.

Warunkiem jego „uruchomienia” jest:

- realizacja uzbrojenia terenu,
- zabezpieczenie terenów mieszkaniowych przed uciążliwością działalności gospodarczej,

c) teren przy ul. Poznańskiej, na skraju lasu.

Warunkiem jego „udostępnienia” jest:

- realizacja uzbrojenia terenu,
- zabezpieczenie terenów mieszkaniowych przed uciążliwością spowodowaną działalnością gospodarczą.

Na wskazanych terenach dopuszczalna jest działalność gospodarcza, która nie wpłynie negatywnie na stan lasów (emisja gazów i pyłów, zatrucie gleby). Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

9) Zieleń

Nowy kompleks zieleni rekreacyjno – izolacyjnej wyznacza się półpięścieniem wokół istniejącej zabudowy mieszkaniowej (od strony wschodniej – byłe wysypisko, wyrobisko pocegielniane oraz tereny zagrożone erozją, na południe od osiedla „Piaseczna Góra”).

10) Ustalenia szczegółowe

9.1. MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej objęte opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego Piasków,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 008,

Obowiązują ustalenia w/w planu.

9.2. MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej objęte opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego Piasków,

Obowiązują ustalenia w/w planu.

9.3. MR – Teren zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- wymagana budowa stacji trafo,

- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego Piasków,
- konieczna realizacja drogi klasy L, wzdłuż północnej granicy projektowanego terenu,
- sieć dróg wewnętrznych należy rozstrzygnąć w planie,

Teren ujęty w planie ogólnym, wymaga jednak opracowania planu miejscowego.

9.4. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–409,
- pożądana modernizacja nawierzchni,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu miejscowego i wyłączenia z produkcji leśnej.

9.5. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów i odprowadzenie ścieków wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- wymagana budowa dróg lokalnych,
- obsługa komunikacyjna główna, drogą powiatową nr 21–409,
- pożądana modernizacja nawierzchni w/w drogi konieczność realizacji drogi dojazdowej, minimum klasy D, obsługującej projektowane tereny, w przypadku wtórnego podziału terenu,

Teren ujęty w planie ogólnym, wymaga jednak opracowania planu.

9.6. PSB – Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu,
- wymagana budowa stacji trafo,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–409,

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

9.7. PSB – Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do indywidualnej oczyszczalni lub atestowanego

zbiornika bezodpływowego wymagana budowa stacji trafo,
Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

9.8. PSB – Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI – Gostyń,
- wymagana budowa stacji trafo,
- pożądana realizacja drogi dojazdowej, minimum klasy L, łączącej teren z projektowaną obwodnicą drogi krajowej nr 12,

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

9.9. PSB – Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI – Gostyń,
- wymagana budowa stacji trafo

Tereny ujęte w planie ogólnym.

9.10. UT – Tereny usług turystycznych związanych z działalnością religijną i kulturalną klasztoru

Lokalizacje obiektów stałych na terenie wymagają zgody konserwatora zabytków i opracowania planu zagospodarowania terenu.

9.11. ZPL – Zieleń parkowo – leśna o charakterze ażurowym, nieblokująca przewietrzania terenu

9.12. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- wymagana budowa stacji trafo,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego Piasków,
- konieczna realizacja drogi klasy L, śladem istniejącej drogi, wzdłuż północnej granicy projektowanego terenu,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

9.13. UKS – Teren usług komunikacyjnych (parkingi)

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

9.14. UKS – Teren usług obsługi komunikacji (stacja paliw z usługami

towarzyszącymi)

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

9.15. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody i gazu z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych wymaga rozbudowy sieci kanalizacyjnej wsi Piaski

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

9.16. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów i odprowadzenie ścieków wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- konieczność realizacji drogi dojazdowej, minimum klasy D, obsługującej projektowane tereny, w przypadku wtórnego podziału terenu,
- obsługa komunikacyjna poprzez sieć dróg gminnych,
- możliwość wyznaczenia zwartej terenu usług, dla którego należy zapewnić dostęp do drogi dojazdowej, minimum klasy D.

10. PODRZECZE

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

a) tereny intensywnej produkcji rolnej (z preferencjami dla upraw polowych) – subrejon A1

- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II-IIIb),
- dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
- prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
- dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej,
- dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
- dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 300 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
- dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska,
- prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
- ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
- poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
- promocja działań proekologicznych,
- ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,

b) tereny predestynowane dla gospodarki leśnej (z dopuszczeniem turystyki pieszej i rowerowej) – subrejon B1:

- ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie, wyeliminowanie rębni zupełnych (lub, co najmniej pozostawienie na powierzchniach cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych, okazałych drzew), ograniczenie

- użytkowania sprzętu ciężkiego,
 - zwiększenie powierzchni leśnej i zadrzewieniowej poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - ochrona przed silną erozją gleb (podbudowa biologiczna, melioracje agrotechniczne, fitomelioracje i inne, ustalone na podstawie ustawy o ochronie gruntów ornych i leśnych),
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - ograniczenie ruchu rowerowego do wyznaczonych tras,
- c) tereny wskazane dla użytkowania rolniczego (głównie hodowli bydła i produkcji pasz) – subrejon B4
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i innej poza obszarami dolinnych łączników ekologicznych zajętych przez trwałe użytki zielone,
 - lokalne dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej, z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska (uciążliwość zlokalizowanych obiektów nie może przenikać na nieruchomości osób trzecich),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - całkowity zakaz prowadzenia hodowli bezściółkowej oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych lub nie użytkowanych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie (w szczególności zbiorowiskach roślinności torfowiskowej i wodnej),
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,
 - promocja działań proekologicznych

2) Infrastruktura techniczna

- budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- odprowadzenie ścieków wariantowo:

- do istniejącego kolektora Ø 500 mm Piaski – Gostyń,
- budowa lokalnej oczyszczalni ścieków w północnej części wsi,
- modernizacja systemu energetycznego wsi – budowa stacji transformatorowych,
- **dopuszcza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych (zgodnie z załącznikiem graficznym).**

3) Komunikacja

- **realizacja obwodnicy miasta Gostyń (z obejściem Podrzecza) w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434,**
- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–486 Podrzecze – Grabonóg,
- realizacja dróg wewnętrznych, dojazdowych klasy D lub L na planowanych obszarach lub utwardzenie istniejących dróg gruntowych,
- realizacja ścieżki rowerowej w ciągu drogi powiatowej nr 21–486

4) Obszary do przekształceń rehabilitacji – nie wyznacza się.

Na terenie sołectwa znajduje się zabytkowy zespół parkowo – pałacowy w dobrym stanie technicznym (po remoncie) oraz zabudowa gospodarcza byłego PGR, która podlega ochronie konserwatorskiej pod kątem zachowania układu przestrzennego.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się w studium jako granice zwartej zabudowy wsi. Zabudowę uzupełniającą, plombową projektuje się po zachodniej stronie drogi powiatowej nr 21–486 (zwłaszcza w południowej części wsi).

Dodatkowe obszary pod budownictwo mieszkaniowe wyznacza się przy klasztorze i na wschód od istniejącej zabudowy wsi oraz przy drodze wojewódzkiej 434, przy granicy z przysiółkiem Poraj. Niekorzystną cechą dla tych obszarów jest to, że są one własnością prywatną.

6) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji

Wyznacza się obszar pod usługi turystyki na północ od miejscowości Podrzecze, w rejonie projektowanego zbiornika retencyjno – rekreacyjnego.

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą wyznacza się w południowej części wsi. Opisano je w części ogólnej jako P1. Winny znaleźć się tam zakłady przemysłowe oraz rzemiosło uciążliwe. Przy zainwestowaniu należy zwrócić uwagę na strefę ścisłej ochrony archeologicznej.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

Na północno – zachodnim skraju wsi, za zabudową mieszkaniową zaprojektowano teren pod lokalizację oczyszczalni ścieków.

Dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych.

8) Zieleń

Należy zachować obszar doliny Kani jako korytarz ekologiczny. W części północnej sołectwa przylegającej do Starej Kani zaleca się teren uzupełnić zadrzewieniami – mógłby on pełnić rolę parku dla Gostynia i okolicznych miejscowości. Dodatkowo proponuje się pas zieleni parkowo leśnej po stronie wschodniej sołectwa na silnie nachylonych zboczach zagrożonych erozją. Winna to być zieleń o charakterze ażurowym, nieblokująca przewietrzania terenu.

9) Ustalenia szczegółowe

10.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni lub istniejącego kolektora Ø 500 mm Piaski – Gostyń – budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą powiatową nr 21–486,

Teren ujęty w planie ogólnym.

10.2. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów – wymagana rozbudowa istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni lub istniejącego kolektora Ø 500 mm Piaski – Gostyń – budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- wymagana budowa połączenia drogowego (przedłużenie drogi istniejącej – gruntowej) klasy D,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

10.3. PSB – Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej – teren przemysłowy P – 1

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,

- wymagana budowa stacji trafo i sieci energetycznej SN i n.n.,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni z ewentualnym podczyszczaniem na terenie zakładów lub do istniejącego kolektora Ø 500 mm Piaski – Gostyń,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą powiatową nr 21–486 wymagana realizacja dróg wewnętrznych, dojazdowych klasy D lub L w zależności od potrzeb inwestorów,

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

10.4. PSB – Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej – teren przemysłowy P – 1

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- wymagana budowa stacji trafo i sieci energetycznej SN i n.n.,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni z ewentualnym podczyszczaniem na terenie zakładów lub do istniejącego kolektora Ø 500 mm Piaski – Gostyń,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą powiatową nr 21–486,
- wymagana realizacja dróg wewnętrznych klasy D lub L w zależności od rodzaju inwestorów,

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

10.5. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- **dostawa mediów z istniejących sieci,**
- **odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej miasta Gostynia,**
- **obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy Z, G lub GP (drogą wojewódzką nr 434),**
- **bezwzględne zachowanie odległości zabudowy.**

10.6. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci miasta Gostynia,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej miasta Gostynia,
- obsługa komunikacyjna drogą wojewódzką nr 434,
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

10.7. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
 - odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni lub istniejącego kolektora Ø 500 mm Piaski – Gostyń – budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
 - obsługa komunikacyjna istniejącą drogą powiatową nr 21–486,
- Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

10.8. UT – Teren usług turystycznych - zabudowa letniskowo-usługowa

- wymagana budowa sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej,
- wymagana budowa stacji trafo,
- możliwość lokalizacji obiektów związanych z funkcjonowaniem zbiornika retencyjno – rekreacyjnego,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L.

10.9. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

10.10. WS – Teren wód powierzchniowych śródlądowych - teren zbiornika retencyjno - rekreacyjnego.

10.11. Zieleń parkowo - leśna o charakterze ażurowym, nieblokująca przewietrzania terenu.

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na których, dopuszcza się:

- lokalizację elektrowni wiatrowych,
- lokalizację terenów komunikacji,
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- prowadzenie produkcji rolnej na terenach rolniczych.

Jednocześnie zakazuje się lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

11. REBOWO

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

a) tereny intensywnej produkcji rolnej (z preferencjami dla upraw polowych) – subrejon A1:

- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II-IIIb),
- dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
- prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
- dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
- dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 300 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
- dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska,
- prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
- ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
- poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
- promocja działań proekologicznych,
- ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,

2) Infrastruktura techniczna

- budowa lokalnej oczyszczalni ścieków w zachodniej części wsi i kanalizacji sanitarnej,
- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych dla części zabudowy mieszkalnej,
- modernizacja systemu energetycznego wsi – budowa stacji transformatorowych,

- **dopuszcza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych (zgodnie z załącznikiem graficznym).**

3) Komunikacja

- modernizacja drogi powiatowej nr 21-419 Rębowo – Domachowo,
- docelowo modernizacja dróg powiatowych nr 21-401 Gostyń – Pępowo – Dłoń i nr 21-424 Rębowo – Ziółkowo – Krajewice,
- utwardzenie istniejącej drogi gruntowej, gminnej nr 044,
- ewentualna realizacja dróg dojazdowych klasy D na planowanych obszarach

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych powiększone o tereny przeznaczone pod zabudowę w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się w studium jako granice zwartej zabudowy wsi. Obszary budownictwa plombowego, uzupełniającego usytuowane są na północ od istniejącej zabudowy wsi.

Dodatkowe tereny pod budownictwo mieszkaniowe proponuje się wzdłuż drogi powiatowej nr 21-424, na południe od istniejącej zabudowy oraz na północno – zachodnim skraju wsi, przy drodze nr 21-424. Przy realizacji zabudowy należy zachować strefę bezpieczeństwa od linii W.N.

Ponieważ w/w tereny leżą na gruntach wysokich klas bonitacyjnych i stanowią prywatną własność, realizacja zabudowy na tych terenach będzie trudna i kosztowna.

6) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji – nie wyznacza się.

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Pod działalność gospodarczą może być przeznaczony teren we wschodniej części sołectwa przy drodze powiatowej nr 21-401 (przy granicy z Ludwinowem). Teren ten przewidziany jest głównie pod zabudowę zagrodową. Obok projektowanego terenu zabudowy mieszkaniowej, przy drodze powiatowej nr 21-424 wyznacza się drugi teren pod ewentualną działalność gospodarczą z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. W/w tereny stanowią własność prywatną. Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

8) Zieleń – nie wyznacza się.

9) Ustalenia szczegółowe

11.1. PSB/MU – Teren pod ewentualną działalność gospodarczą z dopuszczeniem zabudowy mieszkalnej

- dostawa wody i gazu z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do planowanej oczyszczalni,
- dostawa energii elektrycznej – ewentualna budowa stacji trafo i odcinka sieci S.N.,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–424.

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

11.2. MU – Teren pod ewentualną zabudowę mieszkaniową z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do planowanej oczyszczalni,
- obsługa komunikacyjna główna – drogą powiatową nr 21–424 może zachodzić konieczność realizacji drogi dojazdowej, w zależności od przyjętego sposobu podziału terenu,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

11.3. MU/PSB – Teren pod zabudowę zagrodową z możliwością lokalizacji większych obiektów działalności gospodarczej

- dostawa mediów z istniejących sieci
- odprowadzenie ścieków – oczyszczalnie indywidualne (drenaż rozsączający),
- dla obiektów działalności gospodarczej – wymagana budowa stacji trafo,
- obsługa komunikacyjna drogami powiatowymi: nr 21–401 i nr 21–429,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

11.4. NOs – Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków gospodarczo – bytowych

- zachodzi konieczność utwardzenia drogi dojazdowej

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

11.5. US – Teren wiejskiego boiska (ustalenie z planu ogólnego)

11.6. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- doprowadzenie mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich (woda, gaz, energia elektryczna),

- odprowadzenie ścieków do planowanej oczyszczalni,
- pożądane utwardzenie istniejącej drogi gruntowej, zewnątrz projektowanego terenu tzw. „zapłocia”,

Teren ujęty w planie ogólnym.

11.7. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- doprowadzenie mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich (woda, gaz, energia elektryczna),
- odprowadzenie ścieków do planowanej oczyszczalni,
- pożądane utwardzenie istniejącej drogi gruntowej, na skraju projektowanego terenu tzw. „zapłocia”,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na których, dopuszcza się:

- lokalizację elektrowni wiatrowych,
- lokalizację terenów komunikacji,
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- prowadzenie produkcji rolnej na terenach rolniczych.

Jednocześnie zakazuje się lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

12. SMOGORZEWO I TALARY

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

- a) tereny korzystne dla prowadzenia produkcji rolnej oraz dostępne dla zabudowy mieszkaniowej (z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi rolnictwa) – subrejon A2
- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II – IVa),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - całkowity zakaz wznoszenia obiektów hodowlanych oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
 - ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - promocja działań proekologicznych,
- b) tereny predestynowane dla gospodarki leśnej (z dopuszczeniem turystyki pieszej i rowerowej) – subrejon B1
- ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie, wyeliminowanie rębni zupełnych (lub, co najmniej pozostawienie na powierzchniach cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych, okazałych drzew), ograniczenie użytkowania sprzętu ciężkiego,
 - zwiększenie powierzchni leśnej i zadrzewieniowej poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - ochrona przed silną erozją gleb (podbudowa biologiczna, melioracje agrotechniczne, fitomelioracje i inne, ustalone na podstawie ustawy o ochronie gruntów ornych i leśnych),

- preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - ograniczenie ruchu rowerowego do wyznaczonych tras,
- c) tereny korzystne dla wielofunkcyjnego rozwoju z wyłączeniem obiektów szkodliwych dla zdrowia i życia ludzi – subrejon B3
- dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej,
 - dopuszczenie rozwoju działalności przemysłowej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska,
 - ochrona powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,
 - promocja działań proekologicznych,
- d) tereny wskazane dla użytkowania rolniczego (głównie hodowli bydła i produkcji pasz) – subrejon B4
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i innej poza obszarami dolinnych łączników ekologicznych zajętych przez trwałe użytki zielone,
 - lokalne dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej, z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska (uciążliwość zlokalizowanych obiektów nie może przenikać na nieruchomości osób trzecich),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - całkowity zakaz prowadzenia hodowli bezściółkowej oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych lub nie użytkowanych

rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,

- prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie (w szczególności zbiorowiskach roślinności torfowiskowej i wodnej),
- zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
- ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,
- promocja działań proekologicznych,

2) Infrastruktura techniczna

- budowa lokalnej oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej dla terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej pośredniej ujęcia wody iskupionej zabudowy mieszkalnej w północnej części wsi Smogorzewo,
- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych dla pozostałej zabudowy wsi Smogorzewo i przysiółka Talary,
- modernizacja systemu energetycznego wsi – budowa stacji transformatorowych,

3) Komunikacja

- modernizacja drogi powiatowej nr 21–409 Piaski – Smogorzewo,
- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–410 Gostyń – Dręczewo – Smogorzewo,
- modernizacja i utwardzenie dróg gminnych nr 025 i nr 012,
- realizacja dróg wewnętrznych klasy D na planowanych obszarach lub utwardzenie istniejących dróg gruntowych,
- realizacja ścieżek rowerowych w ciągach dróg powiatowych nr 21–409 i nr 21–410 oraz dróg gminnych nr 012 i nr 013

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Zabytkowy zespół pałacowo – parkowy aktualnie podlega takim procesom, trwa jego odbudowa i przebudowa. Do w/w działań kwalifikuje się także zabudowa położona naprzeciw tego zespołu, po drugiej stronie drogi.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych oraz tereny przeznaczone pod zabudowę w dotychczas obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się w studium jako granice zwartej zabudowy wsi. Plombowa zabudowa preferowana jest wzdłuż drogi powiatowej nr 21–410, po stronie północnej wsi. W celu uzupełnienia istniejącej zabudowy projektuje się tereny pod budownictwo:

- w sąsiedztwie zespołu parkowo – pałacowego, po południowej stronie drogi

powiatowej nr 21–409 (niekorzystną cechą terenu są grunty wysokich klas bonitacyjnych),

- przy drodze gminnej nr 025, na wschód od stacji uzdatniania wody,
- naprzeciw lasu wzdłuż drogi gminnej nr 025,
- przy granicy sołectwa z Drzęczewem I, przy drodze powiatowej nr 21–410.

Teren pod budownictwo mieszkaniowe z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wyznacza się również w przysiółku Talary.

Negatywną cechą w/w terenów jest niekorzystna struktura własnościowa gruntów (grunty prywatne).

6) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji

Proponuje się rozwój usług agroturystycznych. Na terenach mieszkaniowych można lokalizować drobne obiekty obsługi turystycznej.

7) Obszary pod działalność gospodarczą

W północnej części sołectwa znajdują się złoża piasku i żwiru. Po zakończeniu ich eksploatacji teren można adaptować pod rekreację (jako kąpielisko). Przy eksploatacji i późniejszej adaptacji należy zachować strefę bezpieczeństwa od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Krobia – Dolsk.

W sąsiedztwie w/w złoża przewiduje się lokalizację dwóch terenów pod rozwój działalności gospodarczej.

W południowo – wschodniej części sołectwa przy granicy z Godurowem wyznacza się teren pod lokalizację oczyszczalni ścieków.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

Dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw rybackich i leśnych.

8) Zieleń

Na terenie Sołectwa wyznacza się sporo terenów pod dolesienia zlokalizowanych głównie na stokach w jego południowej i wschodniej części, a także łącznik zieleni parkowo – leśnej łączący istniejący park z terenami leśnymi.

9) Ustalenia szczegółowe

12.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa

- kanalizacji sanitarnej,
 - obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 025,
 - pożądana modernizacja drogi,
- Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

12.2. MU – Teren zabudowy mieszkalnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
 - odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa kanalizacji sanitarnej,
 - obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 025,
 - pożądana modernizacja drogi,
- Teren ujęty w planie ogólnym.

12.3. MU – Teren zabudowy mieszkalnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
 - odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa kanalizacji sanitarnej,
 - ewentualna budowa stacji trafo,
 - obsługa komunikacyjna główna – drogą gminną nr 025,
 - pożądana modernizacja drogi,
 - pożądane utwardzenie istniejących dróg gruntowych,
 - zalecana klasa dróg – D
- Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

12.4. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
 - odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni lub kanalizacji sanitarnej wsi PIASKI (warianty do dyskusji),
 - obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21-409,
 - pożądana modernizacja drogi,
- Teren ujęty w planie ogólnym.

12.5. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,

- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni lub kanalizacji sanitarnej wsi PIASKI (warianty do dyskusji),
 - obsługa komunikacyjna główna – drogą powiatową nr 21–409,
 - pożądana modernizacja drogi,
 - konieczne utwardzenie istniejących wewnętrznych dróg gruntowych,
- Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

12.6. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
 - odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
 - obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–409,
 - pożądana modernizacja drogi,
- Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

12.7. PSB – Teren pod zorganizowaną działalność gospodarczą

- wymagane doprowadzenie sieci wodociągowej i budowa stacji trafo,
 - odprowadzenie ścieków – indywidualna oczyszczalnia ścieków,
 - obsługa komunikacyjna główna – drogą powiatową nr 21–409,
 - może zachodzić konieczność realizacji dróg wewnętrznych w zależności od potrzeb terenowych inwestorów,
- Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

12.8. NOs – Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków Teren ujęty w planie ogólnym.

12.9. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w wodę – wymagane doprowadzenie sieci wodociągowej,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci,
 - odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
 - pożądanego utwardzenie istniejącej drogi gruntowej nr 012,
 - zalecana klasa drogi – L
- Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

12.10. MN/UT – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług turystycznych i rekreacyjnych (wędkarstwo, jeździectwo itp.)

- zaopatrzenie w wodę – wymagane doprowadzenie sieci wodociągowej,

- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci,
 - odprowadzenie ścieków – indywidualna oczyszczalnia ścieków,
- Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

12.11. PSB – Teren pod zorganizowaną działalność gospodarczą

- zaopatrzenie w wodę – wymagane doprowadzenie sieci wodociągowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków – indywidualna oczyszczalnia ścieków,
- wymagana budowa stacji trafo,
- pożądane utwardzenie istniejącej drogi gruntowej nr 020,
- zalecana klasa drogi – L,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

PE/UT – Tereny powierzchniowej eksploatacji złóż piasku i żwiru

Adaptacja wyrobiska (po zakończeniu eksploatacji) na teren rekreacyjny (kąpielisko) wymagać będzie opracowania miejscowego planu zagospodarowania.

UżE – Tereny projektowanych użytków ekologicznych, proponowane do objęcia ochroną

12.12. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w wodę – wymagane doprowadzenie sieci wodociągowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej lub indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- pożądane utwardzenie drogi.

12.13. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w wodę – wymagane doprowadzenie sieci wodociągowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej lub indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- pożądane utwardzenie drogi.

12.14. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w wodę – wymagane doprowadzenie sieci wodociągowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej lub indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L.

12.15. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej lub indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- pożądane utwardzenie drogi.

12.16. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

13. STRZELCE MAŁE

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

a) tereny intensywnej produkcji rolnej (z preferencjami dla upraw polowych) – subrejon A1

- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II-IIIb),
- dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
- prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
- dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej,
- dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
- dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 300 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
- dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska,
- prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
- ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
- poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych,
- zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
- promocja działań proekologicznych,
- ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,

2) Infrastruktura techniczna

- budowa kanalizacji sanitarnej i lokalnej oczyszczalni ścieków (na terenie przemysłowym w północno – zachodniej części wsi),
- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych dla zabudowy mieszkalnej we wschodniej części wsi,
- modernizacja systemu wodociągowego wsi – wymiana rurociągów

azbesto – cementowych,

- **dopuszcza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych (zgodnie z załącznikiem graficznym).**

3) Komunikacja

- modernizacja drogi powiatowej nr 21–433 Strzelce Wielkie – Tanecznicza,
- przebudowa drogi gminnej nr 039 wraz z utwardzeniem nawierzchni,
- modernizacja drogi gminnej nr 020,
- realizacja ścieżek rowerowych w ciągach dróg gminnych nr 020 i nr 026,

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

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

Tereny pod zabudowę mieszkaniową wyznacza się:

- w północno – zachodniej części wsi, przy drodze powiatowej nr 21–433, – wzdłuż drogi gminnej nr 020, na północ od istniejącej zabudowy,
- w części wschodniej wsi, wzdłuż drogi gminnej nr 020.

Negatywne cechy w/w terenów to:

- niekorzystna struktura własnościowa (własność prywatna),
- gleby wysokich klas bonitacyjnych.

Zatem ich wyłączenie z produkcji rolniczej i pozyskanie pod budownictwo mieszkaniowe może być trudne i kosztowne.

6) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji – nie wyznacza się.

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Przy drodze powiatowej nr 21–433, na południowo – zachodnim skraju wsi wyznacza się teren pod rozbudowę zakładu stolarki aluminiowej. Ze względu jednak na wysokie klasy gleb, wyłączenie terenu z użytkowania rolnego będzie kosztowne. Następny obszar pod działalność gospodarczą (z wydzielonym terenem dla lokalizacji wiejskiej oczyszczalni ścieków) projektuje się wzdłuż drogi powiatowej nr 21–433 za proponowanym obszarem zabudowy mieszkaniowej.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

Na terenie całego sołectwa występuje niekorzystna struktura własnościowa gruntów (własność prywatna).

8) Zieleń – nie wyznacza się.

9) Ustalenia szczegółowe

13.1. MU – Teren zabudowy mieszkalnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga budowy wszystkich sieci wzdłuż drogi kDG 21–26039 (rozbudowa istniejącego uzbrojenia wsi),
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna główna – drogą gminną nr 020,
- pożądana modernizacja drogi,
- konieczna przebudowa drogi gminnej nr 039 do klasy min. D (zalecana L) wraz z utwardzeniem nawierzchni,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

13.2. MU – Teren zabudowy mieszkalnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody i energii elektrycznej z istniejących sieci dostawa gazu wymaga budowy odcinka gazociągu s/c,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – po wybudowaniu wiejskiej kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–433,
- pożądana modernizacja drogi,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

13.3. MU – Teren zabudowy mieszkalnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe lub ciśnieniowo do planowanej wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 020,
- pożądana modernizacja drogi,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

13.4. PSB – Teren pod działalność gospodarczą

- dostawa energii elektrycznej, wody, gazu z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – po wybudowaniu wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–433,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

13.5.A. PSB / 13.5B. NOs – Teren pod działalność gospodarczą z wydzielonym obszarem dla lokalizacji wiejskiej oczyszczalni ścieków

- dostawa mediów z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–433,
- pożądana modernizacja drogi

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

13.6. MU – Teren zabudowy mieszkalnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków - indywidualne oczyszczalnie przydomowe lub ciśnieniowo do planowanej wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- pożądana modernizacja drogi.

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na których, dopuszcza się:

- lokalizację elektrowni wiatrowych,
- lokalizację terenów komunikacji,
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- prowadzenie produkcji rolnej na terenach rolniczych.

Jednocześnie zakazuje się lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

14. STRZELCE WIELKIE

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

a) tereny intensywnej produkcji rolnej (z preferencjami dla upraw polowych) – subrejon A1

- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II-IIIb),
- dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
- prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
- dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej,
- dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
- dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 300 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
- dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska,
- prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
- ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
- poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
- promocja działań proekologicznych,

b) tereny predestynowane dla gospodarki leśnej (z dopuszczeniem turystyki pieszej i rowerowej) – subrejon B1

- ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie, wyeliminowanie rębni zupełnych (lub, co najmniej pozostawienie na powierzchniach cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych, okazałych drzew), ograniczenie użytkowania sprzętu ciężkiego,

- zwiększenie powierzchni leśnej i zadrzewieniowej poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - ochrona przed silną erozją gleb (podbudowa biologiczna, melioracje agrotechniczne, fitomelioracje i inne, ustalone na podstawie ustawy o ochronie gruntów ornych i leśnych),
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - ograniczenie ruchu rowerowego do wyznaczonych tras,
- c) tereny korzystne dla prowadzenia produkcji rolnej z możliwością, co najmniej lokalnego dopuszczenia innych funkcji, np. osadnictwa – subrejon B2
- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych o obsadzie inwentarza do 100 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
 - ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych,
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - promocja działań proekologicznych,

2) Infrastruktura techniczna

- budowa kanalizacji sanitarnej dla terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej pośredniej ujęcia wody i odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski,
- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych dla zabudowy rozproszonej we wschodniej części wsi,
- modernizacja systemu energetycznego wsi – budowa stacji transformatorowej,
- modernizacja systemu wodociągowego wsi – wymiana rurociągów azbestocementowych,
- **dopuszcza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych (zgodnie**

z załącznikiem graficznym),

- **budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Borek Wilkp. – Gostyń.**

3) Komunikacja

- modernizacja drogi powiatowej nr 21–433 Strzelce Wielkie – Tanecznicza,
- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–405 Borzęciczki – Pogorzela – Piaski,
- ulepszenie! nawierzchni dróg gminnych nr 005 i nr 041,
- realizacja ścieżek rowerowych w ciągu dróg: powiatowej nr 21–405 i gminnej nr 017,

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Do przekształceń i rehabilitacji przeznaczają się tereny w centrum wsi (po byłym PGR oraz położone po przeciwnej stronie drogi powiatowej nr 21–405). Przy przekształceniach należy uwzględnić wytyczne konserwatorskie.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się w studium jako granice zwartej zabudowy wsi. Tereny pod mieszkalnictwo projektuje się:

- wzdłuż drogi powiatowej nr 21–405 przy istniejącej zabudowie,
- wzdłuż drogi gminnej nr 005 i 017, obok istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- pomiędzy istniejącą zabudową wsi Piaski, a drogą powiatową nr 4093P
 - drogą gminną Grabonóg - Strzelce Wielkie.

Negatywne cechy w/w terenów to:

- gleby wysokich klas bonitacyjnych.

Zatem ich wyłączenie z produkcji rolniczej i pozyskanie pod budownictwo mieszkaniowe może być trudne i kosztowne.

6) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji – nie wyznacza się.

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Pod działalność gospodarczą wyznacza się teren w północno – zachodniej części wsi, przy drodze powiatowej nr 21–405 prowadzącej do Piasków. Kosztowne i trudne może okazać się pozyskanie tego terenu ze względu na własność prywatną. Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

8) Zieleń

Wyznacza się zespół zieleni parkowo – leśnej w zachodniej części sołectwa, łączący się z zespołem zieleni parkowo – leśnej „Marysin” w Piaskach.

9) Ustalenia szczegółowe

14.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- dostawa gazu wymaga rozbudowy istniejącej sieci wiejskiej,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna główna – drogą powiatową nr 21–405 obsługa wewnętrzna drogą gminną nr 041,
- konieczne ulepszenie nawierzchni drogi

Teren w części ujęty w planie ogólnym, nie wymaga opracowania planu.

14.2. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 005,
- pożądane ulepszenie nawierzchni,

Teren ujęty w planie ogólnym.

14.3. PSB/NO – Teren działalności gospodarczej. W jego granicach wyznaczyć można lokalizację wiejskiej przepompowni ścieków. Dopuszczalna działalność niewymagająca wyznaczenia strefy ochronnej. Wymagane pasy zieleni izolacyjnej od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej i drogi.

- dostawa wody z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

14.4. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna główna drogą powiatową nr 21–405

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

14.5. UKS – Teren usług obsługi komunikacji (stacja paliw z usługami towarzyszącymi)

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

14.6. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna główna drogą powiatową nr 21–405 oraz drogą gminną nr 017,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

14.7. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 005,
- pożądane ulepszenie nawierzchni,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

14.8. UW – Teren pod rozbudowę obiektów zaopatrzenia w wodę i MZWiKW

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna główna drogą powiatową nr 21–423,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

14.9. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- dostawa gazu wymaga rozbudowy istniejącej sieci wiejskiej,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna główna drogą powiatową nr 4093P lub drogą gminną Grabonóg - Strzelce Wielkie.

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

14.10. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy L lub Z,
- pożądane ulepszenie nawierzchni.

14.11. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy L lub Z,

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na których, dopuszcza się:

- lokalizację elektrowni wiatrowych,
- lokalizację terenów komunikacji,
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- prowadzenie produkcji rolnej na terenach rolniczych.

Jednocześnie zakazuje się lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

15. SZELEJEW O I

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

- a) tereny intensywnej produkcji rolnej (z preferencjami dla upraw polowych) oraz leśnej – subrejon A1
- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II-IIIb),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 300 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
 - dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska,
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
 - ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie, wyeliminowanie rębni zupełnych (lub, co najmniej pozostawienie na powierzchni cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych okazałych drzew), ograniczenie użytkowania sprzętu ciężkiego,
 - ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,
 - promocja działań proekologicznych,

2) Infrastruktura techniczna

- budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- odprowadzenie ścieków wariantowo:
 - do istniejącej w Szelejewie zakładowej oczyszczalni po jej rozbudowie,
 - budowa lokalnej oczyszczalni w północno – wschodniej części wsi,
- modernizacja systemu energetycznego wsi – budowa stacji transformatorowych,

3) Komunikacja

- modernizacja drogi powiatowej nr 21-441 Szelejewo – Michałowi – Godurowo,
- ulepszenie nawierzchni dróg gminnych nr 002 i nr 042,
- realizacja dróg dojazdowych, wewnętrznych klasy D na planowanych obszarach,

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się w studium jako granice zwartej zabudowy wsi.

Uzupełnieniem istniejącej zabudowy będą obszary zaprojektowane:

- powyżej zabudowy, wzdłuż drogi gminnej nr 002,
- po stronie wschodniej istniejącej zabudowy, wzdłuż drogi powiatowej nr 21-441,
- w części północnej wsi wzdłuż drogi nr 21-441 (zabudowa plombowa).

6) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji – nie wyznacza się.

7) Obszary pod działalność gospodarczą – nie wyznacza się.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

Przy drodze gminnej nr 042 proponuje się teren pod lokalizację oczyszczalni ścieków oraz bliżej zabudowań teren pod lokalizację przepompowni ścieków.

Dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych.

8) Zieleń – nie wyznacza się.

9) Ustalenia szczegółowe

15.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 002,
- wskazane ulepszenie nawierzchni drogi,

Teren ujęty w planie ogólnym.

15.2. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody i energii elektrycznej wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- dostawa gazu z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa kanalizacji sanitarnej,
- realizacja dróg dojazdowych, wewnętrznych klasy D, śladem istniejących dróg gruntowych,

Teren ujęty w planie ogólnym.

15.3. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–441,
- pożądana modernizacja drogi,

Teren ujęty w planie ogólnym.

15.4. UO – Rezerwa terenu pod usługi oświaty

Teren ujęty w planie ogólnym.

15.5. NOS – Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków -

pożądane utwardzenie drogi gminnej nr 042,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

15.6. NOS – Rejon lokalizacji przepompowni ścieków

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

15.7. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich i budowy stacji trafo,**
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa kanalizacji sanitarnej,**
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,**
- pożądana modernizacja drogi.**

16. SZELEJEWÓ II

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

- a) tereny intensywnej produkcji rolnej (z preferencjami dla upraw polowych) oraz leśnej – subrejon A1
- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II-IIIb),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 300 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
 - dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska,
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
 - ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych,
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie, wyeliminowanie rębni zupełnych (lub, co najmniej pozostawienie na powierzchni cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych okazałych drzew), ograniczenie użytkowania sprzętu ciężkiego,
 - ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,
 - promocja działań proekologicznych,

2) Infrastruktura techniczna

- rozbudowa systemu kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej zakładowej oczyszczalni po jej rozbudowie,
- modernizacja systemu energetycznego wsi – budowa stacji transformatorowych,
- modernizacja rurociągu przesyłowego wody z ujęcia Stefanowo – wymiana rur azbestocementowych,
- **dopuszcza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych (zgodnie z załącznikiem graficznym).**

3) Komunikacja

- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–431 Bodzewo – Szelejewo (likwidacja nawierzchni gruntowej) oraz drogi powiatowej nr 21–405 Borzęciczki – Pogorzela – Piaski,
- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–432 Stefanowo – Antonin – Szelejewo,
- ulepszenie nawierzchni dróg gminnych nr 006, nr 022 i relacji Szelejewo – Stefanowi,
- realizacja dróg dojazdowych, wewnętrznych klasy D lub L na planowanych obszarach,
- realizacja ścieżki rowerowej w ciągu drogi powiatowej nr 21–405 i wzdłuż torów kolejowych,

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się w studium jako granice zwartej zabudowy wsi.

Uzupełnieniem istniejącej zabudowy będzie obszar zaprojektowany naprzeciwko Stacji Hodowli Roślin, na terenach ogródków działkowych. Nowe tereny pod budownictwo mieszkaniowe wyznacza się:

- po obu stronach drogi gminnej nr 006,
- wzdłuż drogi gminnej w Stefanowie.

Teren w Stefanowie jest atrakcyjny pod zainwestowanie ze względu na własność Skarbu Państwa oraz grunty niskich klas bonitacyjnych.

6) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji – nie wyznacza się.

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Tereny pod działalność gospodarczą wyznacza się przy drodze powiatowej nr 21–405 obok Stacji Hodowli Roślin oraz nieopodal przy drodze powiatowej nr

21–431. Wskazane tereny należą do Skarbu Państwa, lecz większa ich część leży na gruntach wysokich klas bonitacyjnych.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

Dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych.

8) Zieleń

Oprócz istniejących i adaptowanych ciągów i zespołów zieleni proponuje się doleśnić obszar w zachodniej części sołectwa (na północ od leśnictwa Szelejewo). Wskazane jest również zalesienie gruntów niskich klas bonitacyjnych w północno – wschodniej części sołectwa. Ponadto proponuje się powiększyć obszar zajmowany przez ogródki działkowe.

9) Ustalenia szczegółowe

16.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni zakładowej – budowa kanalizacji sanitarnej,
- realizacja drogi dojazdowej klasy D dla obsługi nowoprojektowanego terenu,

Teren ujęty w planie ogólnym.

16.2. PSB – Teren pod działalność gospodarczą

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni – włączenie w istniejącą kanalizację sanitarną,
- obsługa komunikacyjna główna – drogą powiatową nr 21–405,
- obsługa istniejącą drogą,
- pożądane ulepszenie nawierzchni drogi,

Teren ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

16.3. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich i budowy stacji trafo,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa

- kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna główna – drogą gminną nr 006,
 - konieczne ulepszenie nawierzchni drogi,
 - konieczna realizacja sieci dróg wewnętrznych, dojazdowych klasy D i L w zależności od przyjętego wtórnego podziału terenu

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

16.4. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich i budowy stacji trafo,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa kanalizacji sanitarnej,
- konieczna realizacja sieci dróg wewnętrznych, dojazdowych klasy D i L w zależności od przyjętego wtórnego podziału terenu,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

6.5. PSB – Teren pod działalność gospodarczą

- dostawa mediów wymaga budowy sieci wodociągowej i energetycznej ze stacją trafo,
- odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji wiejskiej poprzez przepompownię lub indywidualna oczyszczalnia obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–431,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

16.6. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

- dostawa wody i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- dostawa gazu wymaga rozbudowy istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
- obsługa istniejącą drogą ulepszoną,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

16.7. ZD – Teren ogrodów działkowych (ustalenie planu ogólnego).

16.8. US – Teren usług sportowych (ustalenie planu ogólnego).

16.9. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

16.10. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

16.11. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

16.12. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

16.13. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

16.14. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

16.15. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

16.16. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na których, dopuszcza się:

- lokalizację elektrowni wiatrowych,**
- lokalizację terenów komunikacji,**
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,**
- prowadzenie produkcji rolnej na terenach upraw polowych.**

Jednocześnie zakazuje się lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

III. USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEJ GMINY

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

Zakłada się następujące preferowane kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową:
 - a) ustala się zakaz rozpraszania zabudowy przez realizację nowej zabudowy kolonijnej lub powiększanie istniejących już kolonii, a także przez ograniczenie procesów liniowej urbanizacji przy drogach krajowych, wojewódzkich i powiatowych,
 - b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych i produkcyjnych, pod warunkiem, że ich uciążliwość nie może przekraczać granic działki inwestora,
 - c) forma dachów - dwuspadowa lub kopertowa o nachyleniu połaci 35° do 50°,
 - d) zachowanie istniejącej linii zabudowy przy zabudowie plombowej,
 - e) charakter i gabaryty zabudowy oraz pokryć dachowych muszą być zbliżone do zabudowy i pokryć w sąsiedztwie,
 - f) budynki gospodarcze - realizowane do wysokości max 5 m od poziomu terenu do okapu.
- 2) dla terenów przeznaczonych pod działalność produkcyjną:
 - a) na obszarach zorganizowanej działalności gospodarczej lokalizować można obiekty, których uciążliwość lub wielkość wyklucza lokalizację w obrębie zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - b) proponuje się wprowadzenie nakazu przeznaczania min. 40 % powierzchni terenu pod trawniki i pasy zieleni izolacyjnej - pozwoli to na utrzymanie korzystnie oddziaływujących powierzchni biologicznie czynnych.
- 3) dla terenów przeznaczonych pod usługi turystyki:
 - a) **ustala się lokalizację obiektów usługowych związanych z turystyką oraz zabudowy letniskowej,**
 - b) **powierzchnia zabudowy terenu nie większa niż 50% powierzchni działki,**
 - c) **powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,**

- d) **minimalna powierzchnia działek budowlanych nie mniejsza niż 600 m², z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,**
- e) **dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z funkcjonowaniem zbiornika retencyjno – rekreacyjnego,**
- f) **dopuszcza się zabudowę mieszkaniową.**

W uzasadnionych przypadkach można odstąpić stosowania od ww. wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenu pod warunkiem, że zostanie zachowany ład przestrzenny.

2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:

- 1) obszary ochronne gruntów ornych i leśnych poprzez:
 - a) ograniczanie przeznaczenia gruntów ornych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - b) zapobieganie procesom degradacji i dewastacji oraz szkodom w produkcji rolniczej,
 - c) rekultywacja i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze,
 - d) zachowanie torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych.
- 2) ochrona zasobów wód podziemnych poprzez:
 - a) prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
 - b) poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) całkowity zakaz prowadzenia hodowli bezściótkowej oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
 - d) zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - e) budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi oraz uruchomienie oczyszczalni ścieków gospodarczo – bytowych,
- 3) ochrony przyrody poprzez następujące formy:
 - a) Krzywińsko-Osiecki obszar chronionego krajobrazu,
 - b) rezerwat leśny Bodzewko,
 - c) liczne pomniki przyrody żywej i nieożywionej, obejmujące głównie okazałe drzewa, w większości dęby i lipy oraz dwa głązy narzutowe.
- 4) objęcie ochroną indywidualną poprzez uznanie za użytek ekologiczny,

pozostałości podmokłych ekosystemów łąkowych w północnej części gminy - na zachód od przysiółku talary, połączone z podobnym obszarem w sąsiedniej gminie Gostyń.

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

- 1) Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej na terenie wsi Piaski (strefę A, B, E, K), Bodzewo (strefę A, B), Dręczewo II (strefę A, B), Godurowo (strefę A, B, K), Grabonóg (strefę A, B), Podrzecze (strefę A, B), Rębowo (strefę B), Smogorzewo (strefę A, B, K), Strzelce Wielkie (strefę A, B, K), Szelejewo (strefę A, B), Głogówko – Święta Góra (strefę A). Ponadto na terenie gminy istnieje 8 wpisanych do rejestru zabytków stanowisk archeologicznych w miejscowościach: Podrzecze, Godurowo, Rębowo, Grabonóg - Strzelce Wielkie.
 - a) w strefie konserwatorskiej „A” należy bezwzględnie zachować wszystkie obiekty wpisane do rejestru zabytków, a wszelkie działania inwestycyjne i zmiany w architekturze wymagają uzgodnień z WKZ na etapach koncepcji i projektu,
 - b) w strefie konserwatorskiej „B” należy zachować historyczny układ przestrzenny, w tym zachowanie podziału terenu na ulice, place i kwartały zabudowy oraz działki a także gabaryty zabudowy, układ i kształt otoczenia, tradycyjne materiały i podziały architektoniczne elewacji,
 - c) w strefie ochrony krajobrazowej „K” należy zachować istniejący naturalny krajobraz i szeroki widok na dominanty architektoniczne,
 - d) w strefie ochrony ekspozycji „E” nie należy lokalizować obiektów mogących stać się dominantą architektoniczną lub wysokościową konkurującą z sylwetą zespołu sakralnego na Świętej Górze,
 - e) w strefie ochrony archeologicznej „W” obejmującej całą gminę, występuje zakaz prowadzenia prac ziemnych bez uzgodnienia konserwatorskiego oraz wymóg prowadzenia tych prac pod nadzorem archeologicznym.
- 2) Ustala się obowiązek ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz stwarzanie warunków umożliwiających poprawę stanu technicznego innych wartościowych obiektów z uwzględnieniem ich historycznej wartości.
- 3) Utrzymać istniejące strefy ochrony konserwatorskiej; nie przewiduje się wyznaczenia nowych stref ochrony konserwatorskiej.

4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1) Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji, oraz planowanym rozwoju przestrzennym gminy, ograniczenie negatywnego wpływu komunikacji na środowisko naturalne, warunki życia i bezpieczeństwo mieszkańców.

Osiągnięcie powyższych celów możliwe jest poprzez:

- a) modernizację układu komunikacyjnego poprzez doprowadzenie do stanu zgodnego z normatywem technicznym dróg powiatowych,
- b) utworzenie funkcjonalnych ciągów „głównych” dróg powiatowych dla obsługi planowanych obszarów gospodarczych oraz powiązań z sąsiednimi terenami,
- c) zahamowanie degradacji całej pozostałej istniejącej infrastruktury drogowej, poprzez systematyczne odnawianie nawierzchni masami bitumicznymi,
- d) budowa obwodnicy miejscowości Piaski i Godurowo w ciągu drogi krajowej nr 12, w przypadku rezygnacji z realizacji obwodnicy Godurowa budowa winna być realizowana zgodnie ze wskazanym alternatywnym przebiegiem drogi krajowej,**
- e) budowę obwodnicy miejscowości Gostyń w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434 – połączonej z obwodnicą drogi krajowej nr 12. W przypadku odstąpienia od budowy obwodnicy miejscowości Piaski w ciągu drogi krajowej nr 12, wyznacza się w północnej części gminy Piaski alternatywny przebieg drogi wojewódzkiej nr 434,**
- f) wytworzenie nowych połączeń drogowych wynikających z planowanego rozwoju,
- g) likwidację nawierzchni gruntowej w ciągu drogi powiatowej nr 431 Bodzewo -Szelejewo,
- h) systematyczne podnoszenie stanu dróg gminnych,
- i) zabezpieczenie obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej przed oddziaływaniem transportu,
- j) działania na rzecz zaostreżenia wymogów dotyczących stanu technicznego pojazdów,
- k) intensyfikację działań policji na rzecz porządku i bezpieczeństwa ruchu na drogach,
- l) kontrolę ruchu pojazdów o ponadnormatywnym nacisku na oś,
- m) uwzględnianie wymogów osób niepełnosprawnych poprzez eliminowanie barier architektonicznych,

- n) dbanie o dobry stan techniczny istniejących chodników oraz dążenie do ich budowy w wszystkich miejscowościach,
- o) tam, gdzie warunki na to pozwalają oddzielanie chodników od jezdni pasami zieleni,
- p) wyznaczanie bezpiecznych przejść przez jezdnię
- q) wdrożenie do realizacji ścieżek rowerowych, turystycznych i komunikacyjnych.

Utrzymuje się linię kolejową nr 360 relacji **Jarocin - Kąkolewo**.

2) Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej:

- a) objęcie wszystkich jednostek osadniczych na terenie gminy systemową dostawą wody,
- b) zapewnienie w zakresie zaopatrzenia w wodę korzystnych warunków dla potencjalnych dużych inwestycji produkcyjnych na terenie gminy,
- c) poprawa efektywności działania istniejących systemów zaopatrzenia w wodę pitną na terenie gminy,
- d) uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy poprzez budowę systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- e) tworzenie korzystnych warunków w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków dla potencjalnych inwestycji produkcyjnych na terenie gminy,
- f) tworzenie korzystnych warunków dla upowszechnienia na terenie gminy alternatywnych sposobów utylizacji ścieków,
- g) utrzymanie sprawności funkcjonowania komunalnego systemu zbiórki i składowania odpadów,
- h) wprowadzenie na terenie gminy systemu segregacji odpadów komunalnych,
- i) na terenie gminy zapewnienie dostawy gazu dla potrzeb bytowych wszystkich mieszkańców,
- j) utrzymanie prawidłowego działania i stopniowy rozwój systemu telekomunikacyjnego gminy,
- k) zapewnienie korzystnych warunków dla potencjalnych inwestycji gospodarczych na terenie gminy w zakresie możliwości dostaw energii elektrycznej,
- l) utrzymanie prawidłowej wielkości dostaw energii dla potrzeb socjalno - bytowych mieszkańców,
- m) **dopuszcza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych (zgodnie z załącznikiem graficznym),**
- n) **budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Borek Wlkp. – Gostyń.**

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

1) Na obszarze gminy wyznacza się następujące tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych o charakterze lokalnym, oznaczone symbolami:

- a) wieś Lipie - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 7.5. NOS,
- b) wieś Michałowo - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 8.3. NOS,
- c) wieś Rębowo - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 11.4. NOS,
- d) wieś Strzelce Małe - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 13.5.B NOS,
- e) wieś Szelejewo I - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 15.5. NOS i przepompowni ścieków oznaczony symbolem 15.6. NOS,
- f) tereny komunikacji,
- g) wieś Grabonóg i Podrzecze teren wód powierzchniowych śródlądowych - teren zbiornika retencyjno – rekreacyjnego,**
- h) wieś Grabonóg - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 6.19. NOS.**

2) Dopuszcza się realizację innych celów publicznych na pozostałych terenach wyznaczonych w studium.

3) Linie rozgraniczające obszarów, na których będą realizowane inwestycje celów publicznych zostaną wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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

Na obszarze gminy wyznacza się następujące tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych o charakterze ponadlokalnym:

- 1) droga krajowa nr 12 relacji Głogów - Jarocin,
- 2) obwodnica miasta Gostyń i gminy Piaski w ciągu drogi krajowej nr 12,**
- 3) obwodnica miasta Gostyń w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434,**
- 4) linie gazociągów wysokiego ciśnienia,
- 5) linia energetyczna wysokiego napięcia,

6) pas łączności teleradiowej.

Linie rozgraniczające obszarów, na których będą realizowane inwestycje celów publicznych zostaną wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

7. Na obszarze gminy nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych oraz nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Zakłada się wyznaczenie terenu obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenie jednostki oznaczonej symbolem 5.3.U w Godurowie.

8. Na terenie miejscowości Piaski wyznacza się obszar przestrzeni publicznej zgodnie z załącznikiem graficznym.

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.

Należy dążyć do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu całej gminy. Priorytetowym celem jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich jednostek terenowych przeznaczonych na cele inwestycyjne. Granice opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny nawiązywać do granic wyznaczonych jednostek terenowych.

Dopuszcza się wyznaczanie zakresów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego inne niż granice jednostek terenowych z uwagi na konieczność kompleksowego rozwiązywania problemów infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz wynikających z innych uwarunkowań.

Obszarami wymagającymi zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne są wszystkie tereny inwestycyjne z wyłączeniem gruntów, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Obowiązkiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje się obszar przestrzeni publicznej – zgodnie z rysunkiem studium

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

1) Utrzymanie wysokiego udziału powierzchni użytków rolnych w strukturze przestrzennej gminy. Ochrona gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb inwestycyjnych społeczności lokalnej.

- 2) Wprowadzenie zalesień na tereny, na których występują gleby niższych klas bonitacyjnych, w szczególności na terenach użytków rolnych i nieużytków.
 - 3) Zaleca się wzbogacenie przestrzeni rolniczej w zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, w tym o charakterze wiatrochronnym.
 - 4) Należy stwarzać warunki do zwiększania powierzchni gospodarstw rolnych i tym samym dalszego wzrostu towarowości produkcji rolnej.
- 11. Na terenie gminy nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.**
 - 12. Na terenie gminy nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**
 - 13. Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).**
 - 14. Na terenie gminy występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji w następujących jednostkach osadniczych: Bodzewko, Bodzewo, Drzeczewo II, Grabonóg, Lipie, Smogorzewo i Strzelce Wielkie oraz obszar przestrzeni publicznej.**
 - 15. Na terenie występują następujące tereny zamknięte.**
 - 1) zgodnie z Decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MI. Nr 11 poz. 72 z późn. zmianami) do terenów zamkniętych zalicza się działki numer ewidencyjny: 65, 78 (obręb Bodzewko), 183, 25, 36, 63, 65 (obręb Bodzewo), 71, 72 (obręb Godurowo), 146, 150, 250, 252, 280 (obręb Grabonóg), 203/2, 53, 54, 55, 56, 57, 58 (obręb Michałowo), 207, 214, 226, 334, 833/, 833/2, 833/3, 905, 962 (obręb Piaski), 1 (obręb Podrzecze), 203/2, 204 (obręb Strzelce Wielkie).
 - 16. Obiekty o wysokości równej i większej jak 50 m n.p.t. wymagają zgłaszania przed wydaniem pozwolenia na budowę do Dowództwa Sił Powietrznych.**
 - 17. Na terenie gminy nie występują obszary problemowe.**

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

**GMINA
PIASKI**

SYNTEZA

PIASKI, 2021

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów

1.1. Główne cele rozwoju gminy:

Głównym celem rozwoju gminy jest poprawa warunków życia jej mieszkańców oraz rozwój przedsiębiorczości w oparciu o istniejący potencjał społeczny i gospodarczy przy zachowaniu walorów przyrodniczo - krajobrazowych i kulturowych.

Osiągnięcie celu głównego odbywać się musi poprzez realizację celów strategicznych, którymi są

- 1) Rozwój rolnictwa oraz jego otoczenia. Podniesienie standardu cywilizacyjnego wsi.
- 2) Rozwój małych i średnich przedsiębiorstw poprzez tworzenie tzw. klimatu dla przedsiębiorczości w gminie.
- 3) Rozbudowa infrastruktury technicznej oraz wspieranie działań sprzyjających ochronie środowiska przyrodniczego.
- 4) Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez rozwój sfery edukacji, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji w celu ukształtowania zdrowego i wykształconego, obywatelskiego społeczeństwa.

- 1.2. Przeznaczenie i generalne zasady zagospodarowania jednostek terenowych wydzielonych za pomocą linii rozgraniczających (na rysunku) i oznaczonych symbolami literowymi (w tym dla określonych na rysunku liniowych elementów układu komunikacyjnego):**

BODZEWKO:

1.1 MU Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) - budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą klasy D,
- pożądane ulepszenie nawierzchni,

1.2. MU Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) - budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą klasy D,
- pożądane ulepszenie nawierzchni,

1.3. MU Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków jw. lub indywidualne oczyszczalnie przydomowe (drenaż rozsączający),

- obsługa komunikacyjna drogą klasy D,
- pożądane ulepszenie nawierzchni,

1.4. MU Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków jw. lub indywidualne oczyszczalnie przydomowe (drenaż rozsączający),
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,
- docelowo wskazana modernizacja drogi,

1.5. US Teren boiska sportowego (ustalenie planu ogólnego)

1.6. MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków jw. lub indywidualne oczyszczalnie przydomowe (drenaż rozsączający),
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- pożądane ulepszenie nawierzchni.

1.7. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na których, dopuszcza się:

- lokalizację elektrowni wiatrowych,
- lokalizację terenów komunikacji,
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- prowadzenie produkcji rolnej na terenach rolniczych.

Jednocześnie zakazuje się lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

BODZEWO:

2.1. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) - budowa kanalizacji sanitarnej,
- ewentualna budowa stacji trafo,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowanych terenów poprzez drogi

- dojazdowe klasy D, poprowadzone śladem istniejących dróg gruntowych,
- konieczne utwardzenie drogi,
- zachować odległości zabudowy,

2.2. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) - budowa kanalizacji sanitarnej,
- ewentualna budowa stacji trafo,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowanych terenów poprzez drogi dojazdowe klasy D, poprowadzone śladem istniejących dróg gruntowych,
- konieczne utwardzenie drogi,
- zachować odległości zabudowy,

2.3. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) - budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną,
- pożądane ulepszenie nawierzchni,

2.4. PSB/U Teren pod działalność gospodarczą lub usługi

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) - budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną,
- pożądane ulepszenie nawierzchni,

2.5. PSB Teren pod zorganizowaną działalność gospodarczą

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) - budowa kanalizacji sanitarnej,
- wymagana budowa stacji trafo,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą powiatową,
- zachować odległość zabudowy,
- drogi wewnętrzne w zależności od całościowego zagospodarowania i podziału terenu,

2.6. UKS Teren usług komunikacji (ustalenie planu ogólnego)

- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną,
- pożądane ulepszenie nawierzchni,

2.7. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) - budowa kanalizacji sanitarnej,

- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną lub istniejącą drogą powiatową.

2.8. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków oczyszczalni (po jej uruchomieniu) - budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L.

2.9. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków - indywidualne oczyszczalnie przydomowe lub ciśnieniowo do planowanej wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- pożądane ulepszenie nawierzchni.

2.10. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na których, dopuszcza się:

- lokalizację elektrowni wiatrowych,
- lokalizację terenów komunikacji,
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- prowadzenie produkcji rolnej na terenach rolniczych.

Jednocześnie zakazuje się lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

DRZECZEWO I:

3.1. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków - indywidualne oczyszczalnie przydomowe (drenaż rozsączający),
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,

3.2. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków - indywidualne oczyszczalnie przydomowe (drenaż rozsączający),
- obsługa komunikacyjna drogą gminną,
 - pożądane ulepszenie nawierzchni i podniesienie parametrów,

UŻE Tereny projektowanych użytków ekologicznych, proponowane do objęcia ochroną.

3.3. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe (drenaż rozsączający),
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- pożądane ulepszenie nawierzchni i podniesienie parametrów.

DRZECZEWO II:

4.1. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji wsi Piaski,
 - budowa kanalizacji sanitarnej do przepompowni (w rejonie nadleśnictwa),
- obsługa komunikacyjna istniejącymi drogami: drogą powiatową i gminną,

4.2. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji wsi Piaski,
 - budowa kanalizacji sanitarnej do przepompowni (w rejonie nadleśnictwa),
- obsługa komunikacyjna drogą i gminną,

4.3. MR Teren zabudowy mieszkaniowej - rezydencjalnej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji wsi Piaski,
 - budowa kanalizacji sanitarnej do przepompowni (w rejonie nadleśnictwa),
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowanymi drogami dojazdowymi klasy D,
 - wyznaczenie przebiegu w zależności od przyjętego podziału terenu,
 - podłączenie dróg do istniejącej drogi gminnej,

4.4. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji wsi Piaski,

- budowa kanalizacji sanitarnej do przepompowni (w rejonie nadleśnictwa),
- obsługa komunikacyjna drogą i gminną,

4.5. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej do przepompowni (w rejonie nadleśnictwa),
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L.

4.6. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

GODUROWO:

5.1. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- wymagana budowa wiejskiej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni,
 - budowa wiejskiej kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą krajową,
 - bezwzględne zachowanie odległości.

5.2. MU Tereny usług turystycznych – zabudowa letniskowa

- wymagana budowa wiejskiej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni,
 - budowa wiejskiej kanalizacji sanitarnej,
- wymagana budowa stacji trafo i sieci energetycznej S.N. i n.n.,
- obsługa komunikacyjna z drogi gminnej Zabornia - Godurowo,
- projektuje się ulepszenie nawierzchni drogi,
- pożądana realizacja drogi lokalnej na skraju projektowanego terenu z podłączeniem do drogi gminnej Zabornia – Godurowo,
- drogi wewnętrzne w zależności od przyjętego sposobu zagospodarowania terenu (wielkości i układu działek),
- przy drodze Zabornia - Godurowo pożądana realizacja ścieżki rowerowej.

5.3. NOs Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

5.4. U Teren usług - proponowana lokalizacja supermarketu

- wymagana budowa własnego ujęcia wody,
- wymagana budowa stacji trafo i sieci S.N.,

- odprowadzenie ścieków - indywidualna oczyszczalnia (drenaż rozsączający),
- obsługa komunikacyjna drogą krajową,
 - wymagana odpowiednia odległość zabudowy,
 - wymagana realizacja parkingów.

5.5. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

GRABONÓG:

6.1. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI - GOSTYŃ lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,
 - pożądana modernizacja drogi,

6.2. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI - GOSTYŃ lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną,
 - pożądana ulepszenie nawierzchni,

6.3. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI - GOSTYŃ lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- może zająć potrzeba realizacji wewnętrznych dróg dojazdowych w zależności od przyjętego wtórnego podziału terenu,

6.4. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków - indywidualne oczyszczalnie przydomowe,

- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną,

6.5. PSB Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej - obszar przemysłowy P-2

- wymagana budowa własnych ujęć lub rozbudowa sieci wodociągowej Piasków (rozbudowa sieci w ul. Dworcowej),
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów wymagana budowa zakładowej kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną obwodnicą biegnącą śladem dotychczasowej drogi gminnej,
 - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi),

6.6. PE/PSE Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej i eksploatacji kruszyw - obszar przemysłowy P-2

- wymagana budowa własnych ujęć lub rozbudowa sieci wodociągowej Piasków (rozbudowa sieci w ul. Dworcowej),
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów wymagana budowa zakładowej kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną obwodnicą biegnącą śladem dotychczasowej drogi gminnej,
 - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem

drogi), 6.7. PSB Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów - wymagana rozbudowa istniejących sieci,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów wymagana budowa zakładowej kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną obwodnicą biegnącą śladem dotychczasowej drogi gminnej,
 - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi),

6.8. PSB Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI - GOSTYŃ lub alternatywnie do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- - obsługa komunikacyjna drogą powiatową,

6.9. PSB Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI - GOSTYŃ lub alternatywnie do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,

6.10. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków - indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,

6.11. PSB Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów - wymagana rozbudowa istniejących sieci,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
- odprowadzenie ścieków - wymagana budowa zakładowej, indywidualnej oczyszczalni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,
 - zachowanie odległości zabudowy,
- drogi wewnętrzne uzależnione od podziału terenu,
- realizacja miejsc postojowych poza pasem drogi, w ramach projektowanego terenu,

6.12. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej,
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L, biegnącą śladem drogi gminnej,
 - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi),
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

6.13. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej,
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L, biegnącą śladem drogi gminnej,
 - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi)

- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

6.14. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej,
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L lub z drogi powiatowej,
 - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi),
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- zachowanie stref ochronnych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Krobia – Dolsk,

6.15. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej,
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L lub z drogi powiatowej,
 - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi),
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- zachowanie stref ochronnych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Krobia – Dolsk,

6.16. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI - GOSTYŃ lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,
 - pożądana modernizacja drogi,

6.17. UT Teren usług turystycznych - zabudowa letniskowo-usługowa

- **wymagana budowa sieci wodociągowej,**
- **odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej,**
- **wymagana budowa stacji trafo,**
- **drogi wewnętrzne w zależności od przyjętego sposobu zagospodarowania terenu (wielkości i układu działek),**
- **obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy D lub L,**
- **możliwość lokalizacji obiektów związanych z funkcjonowaniem**

zbiornika retencyjno – rekreacyjnego.

6.18. PSB Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej,
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L,
 - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi),
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

6.19. NOs Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

6.20. WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych - teren zbiornika retencyjno - rekreacyjnego.

6.21. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na których, dopuszcza się:

- lokalizację elektrowni wiatrowych,
- lokalizację terenów komunikacji,
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- prowadzenie produkcji rolnej na terenach rolniczych.

Jednocześnie zakazuje się lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

LIPIE:

7.1. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną,

7.2. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,

- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- obsługa komunikacyjna istniejącymi drogami gminnymi,
 - pożądane ulepszenie nawierzchni drogi i podniesienie parametrów,

7.3. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów po rozbudowie istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków jw.,
- może zajść konieczność realizacji wewnętrznej drogi dojazdowej klasy D w zależności od przyjętego podziału terenu,

7.4. PSB Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów i odprowadzenie ścieków jw.,
- pożądane utwardzenie drogi polnej bezpośrednio łączącej teren z drogą powiatową,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną,
 - pożądane ulepszenie i budowa nawierzchni,

7.5. NOs Najkorzystniejszy rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

7.6. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków - oczyszczalnie przydomowe (drenaż rozsączający),
- obsługa drogą gminną,
 - pożądane ulepszenie nawierzchni i podniesienie parametrów,

7.7. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,

7.8. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- obsługa komunikacyjna istniejącymi drogami: powiatową i gminną,

7.9. MU/PSB Teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem produkcji i usług uciążliwych (hodowla itp.)

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- obsługa komunikacyjna drogami gminnymi (dojazd do terenu drogą gruntową),

- požądane ulepszenie nawierzchni drogi i podniesienie parametrów,

7.10. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na których, dopuszcza się:

- lokalizację elektrowni wiatrowych,
- lokalizację terenów komunikacji,
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- prowadzenie produkcji rolnej na terenach rolniczych.

Jednocześnie zakazuje się lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

MICHAŁOWO

8.1. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,

8.2. PSB/MU Tereny działalności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni,
- wymagana budowa stacji trafo,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,

8.3. NOs Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

8.4. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L.

PIASKI

9.1. MU Tereny zabudowy mieszkaniowej objęte opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania

Obowiązują ustalenia w/w planu.

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego Piasków,

- obsługa komunikacyjna drogą gminną,

9.2. MU Tereny zabudowy mieszkaniowej objęte opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego Piasków,

9.3. MR Teren zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- wymagana budowa stacji trafo,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego Piasków,
- konieczna realizacja drogi klasy L, wzdłuż północnej granicy projektowanego terenu,
- sieć dróg wewnętrznych należy rozstrzygnąć w planie,

9.4. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,
- pożądana modernizacja nawierzchni,

9.5. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów i odprowadzenie ścieków wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- wymagana budowa dróg lokalnych,
- obsługa komunikacyjna główna, drogą powiatową,
- pożądana modernizacja nawierzchni w/w drogi,
- konieczność realizacji drogi dojazdowej, minimum klasy D, obsługującej projektowane tereny, w przypadku wtórnego podziału terenu,

9.6. PSB Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu,
- wymagana budowa stacji trafo,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,

9.7. PSB Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej

- dostawa mediów z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do indywidualnej oczyszczalni lub atestowanego zbiornika bezodpływowego,
- wymagana budowa stacji trafo,

9.8. PSB Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI - GOSTYŃ,
- wymagana budowa stacji trafo,
- pożądana realizacja drogi dojazdowej, minimum klasy L, łączącej teren

z projektowaną obwodnicą drogi krajowej nr 12,

9.9. PSB Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI - GOSTYŃ,
- wymagana budowa stacji trafo,

9.10. UT Tereny usług turystycznych związanych z działalnością religijną i kulturalną klasztoru

Lokalizacje obiektów stałych na terenie wymagają zgody konserwatora zabytków i opracowania planu zagospodarowania terenu.

9.11. ZPL Zieleń parkowo - leśna o charakterze ażurowym, nieblokująca przewietrzania terenu

9.12. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- wymagana budowa stacji trafo,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego Piasków,
- konieczna realizacja drogi klasy L, śladem istniejącej drogi, wzdłuż północnej granicy projektowanego terenu.

9.13. UKS Teren usług komunikacyjnych (parkingi)

9.14. UKS Teren usług obsługi komunikacji (stacja paliw z usługami towarzyszącymi)

9.15. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody i gazu z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych wymaga rozbudowy sieci kanalizacyjnej wsi Piaski.

9.16. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów i odprowadzenie ścieków wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- konieczność realizacji drogi dojazdowej, minimum klasy D, obsługującej projektowane tereny, w przypadku wtórnego podziału terenu,
- obsługa komunikacyjna poprzez sieć dróg gminnych,
- możliwość wyznaczenia zwartej terenu usług, dla którego należy zapewnić dostęp do drogi dojazdowej, minimum klasy D.

PODRZECZE

10.1. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni lub istniejącego kolektora Ø 500 mm Piaski - Gostyń - budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą powiatową.

10.2. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów - wymagana rozbudowa istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni lub istniejącego kolektora Ø 500 mm Piaski - Gostyń - budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- wymagana budowa połączenia drogowego (przedłużenie drogi istniejącej - gruntowej) klasy D.

10.3. PSB Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej - teren przemysłowy P-1

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- wymagana budowa stacji trafo i sieci energetycznej SN i n.n.,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni z ewentualnym poczynieniem na terenie zakładów lub do istniejącego kolektora Ø 500 mm Piaski – Gostyń,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą powiatową nr,
- wymagana realizacja dróg wewnętrznych, dojazdowych klasy D lub L w zależności od potrzeb inwestorów.

10.4. PSB Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej - teren przemysłowy P-1

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- wymagana budowa stacji trafo i sieci energetycznej SN i n.n.,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni z ewentualnym poczynieniem na terenie zakładów lub do istniejącego kolektora Ø 500 mm Piaski – Gostyń,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą powiatową,
- wymagana realizacja dróg wewnętrznych, dojazdowych klasy D lub L w zależności od potrzeb inwestorów.

10.5. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- **dostawa mediów z istniejących sieci,**
- **odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej miasta Gostynia,**
- **obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy Z, G lub GP (drogą wojewódzką nr 434),**
- **bezwzględne zachowanie odległości zabudowy.**

10.6. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci miasta Gostynia,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej miasta Gostynia,
- obsługa komunikacyjna drogą wojewódzką nr 434,
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy.

10.7. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni lub do istniejącego kolektora Ø 500 mm Piaski – Gostyń - budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą powiatową.

10.8. UT Teren usług turystycznych - zabudowa letniskowo-usługowa

- wymagana budowa sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej,
- wymagana budowa stacji trafo,
- możliwość lokalizacji obiektów związanych z funkcjonowaniem zbiornika retencyjno – rekreacyjnego,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L.

10.9. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

10.10. WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych - teren zbiornika retencyjno - rekreacyjnego.

10.11. ZPL Zieleń parkowo - leśna o charakterze ażurowym, nieblokująca przewietrzania terenu.

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na których, dopuszcza się:

- lokalizację elektrowni wiatrowych,
- lokalizację terenów komunikacji,
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- prowadzenie produkcji rolnej na terenach rolniczych.

Jednocześnie zakazuje się lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

REBOWO

11.1. PSB/MU Teren pod ewentualną działalność gospodarczą z dopuszczeniem zabudowy mieszkalnej

- dostawa wody i gazu z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do planowanej oczyszczalni,
- dostawa energii elektrycznej - ewentualna budowa stacji trafo i odcinka sieci S.N.,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,

11.2. MU Teren pod ewentualną zabudowę mieszkaniową z możliwością

lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do planowanej oczyszczalni,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,
- może zachodzić konieczność realizacji drogi dojazdowej, w zależności od przyjętego sposobu podziału terenu,

11.3. PSB/MU Teren pod ewentualną zabudowę mieszkaniową z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków - oczyszczalnie indywidualne (drenaż rozsączający),
- dla obiektów działalności gospodarczej - wymagana budowa stacji trafo,
- obsługa komunikacyjna drogami powiatowymi,

11.4. NOS Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków gospodarczo-bytowych

- zachodzi konieczność utwardzenia drogi dojazdowej,

11.5. US Teren wiejskiego boiska

11.6. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- doprowadzenie mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich (woda, gaz, energia elektryczna),
- odprowadzenie ścieków do planowanej oczyszczalni,
- pożądane utwardzenie istniejącej drogi gruntowej, zewnątrz projektowanego terenu tzw. „zapłocia”,

11.7. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- doprowadzenie mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich (woda, gaz, energia elektryczna),
- odprowadzenie ścieków do planowanej oczyszczalni,
- pożądane utwardzenie istniejącej drogi gruntowej, zewnątrz projektowanego terenu tzw. „zapłocia”,

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na których, dopuszcza się:

- lokalizację elektrowni wiatrowych,
- lokalizację terenów komunikacji,
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- prowadzenie produkcji rolnej na terenach rolniczych.

Jednocześnie zakazuje się lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

SMOGORZEWO I TALARY

12.1. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną,
 - pożądana modernizacja drogi,

12.2. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną,
 - pożądana modernizacja drogi,

12.3. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa kanalizacji sanitarnej,
- ewentualna budowa stacji trafo,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną,
 - pożądana modernizacja drogi,
- pożądanego utwardzenie istniejących dróg gruntowych,
 - zalecana klasa dróg - D,

12.4. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni lub kanalizacji sanitarnej wsi PIASKI,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,
 - pożądana modernizacja drogi,

12.5. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni lub kanalizacji sanitarnej wsi PIASKI,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,
 - pożądana modernizacja drogi,
- konieczne utwardzenie istniejących wewnętrznych dróg gruntowych,

12.6. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków - indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,
 - pożądana modernizacja drogi,

12.7. PSB Teren pod zorganizowaną działalność gospodarczą

- wymagane doprowadzenie sieci wodociągowej i budowa stacji trafo,
- odprowadzenie ścieków - indywidualna oczyszczalnia ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,
- może zachodzić konieczność realizacji dróg wewnętrznych w zależności od potrzeb terenowych inwestorów,

12.8. NOs Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

12.9. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w wodę - wymagane doprowadzenie sieci wodociągowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków - indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
- pożądane utwardzenie istniejącej drogi gminnej,
 - zalecana klasa drogi - L,

12.10. MN/UT Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług turystycznych i rekreacyjnych (wędkarstwo, jeździectwo itp.)

- zaopatrzenie w wodę - wymagane doprowadzenie sieci wodociągowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków - indywidualna oczyszczalnia ścieków,

12.11. PSB Teren pod zorganizowaną działalność gospodarczą

- zaopatrzenie w wodę - wymagane doprowadzenie sieci wodociągowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci,
- wymagana budowa stacji trafo
- pożądane utwardzenie istniejącej drogi gminnej,
 - zalecana klasa drogi - L,

PE/UT Tereny powierzchniowej eksploatacji złóż piasku i żwiru

Adaptacja wyrobiska (po zakończeniu eksploatacji) na teren rekreacyjny (kąpielisko) wymagać będzie opracowania miejscowego planu zagospodarowania.

UżE Tereny projektowanych użytków ekologicznych, proponowane do objęcia ochroną.

12.12. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- **zaopatrzenie w wodę – wymagane doprowadzenie sieci wodociągowej,**
- **zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci,**
- **odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej lub indywidualne oczyszczalnie przydomowe,**
- **obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,**
- **pożądane utwardzenie drogi.**

12.13. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- **zaopatrzenie w wodę – wymagane doprowadzenie sieci wodociągowej,**
- **zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci,**

- odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej lub indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- pożądane utwardzenie drogi.

12.14. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w wodę – wymagane doprowadzenie sieci wodociągowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej lub indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L.

12.15. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej lub indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- pożądane utwardzenie drogi.

12.16. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

STRZELCE MAŁE

13.1. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga budowy wszystkich sieci wzdłuż drogi gminnej (rozbudowa istniejącego uzbrojenia wsi),
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna główna - drogą gminną,
 - pożądana modernizacja drogi,
- konieczna przebudowa drogi gminnej do klasy min. D (zalecana L) wraz z utwardzeniem nawierzchni,

13.2. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody i energii elektrycznej z istniejących sieci,
- dostawa gazu wymaga budowy odcinka gazociągu s/c,

- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - po wybudowaniu wiejskiej kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,
- pożądana modernizacja drogi,

13.3. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków - indywidualne oczyszczalnie przydomowe lub ciśnieniowo do planowanej wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną,
- pożądana modernizacja drogi,

13.4. PSB Teren pod działalność gospodarczą

- dostawa energii elektrycznej, wody, gazu z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - po wybudowaniu wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,

13.5. A. PSB/ B.NOs Teren pod działalność gospodarczą z wydzielonym obszarem dla lokalizacji wiejskiej oczyszczalni ścieków

- dostawa mediów z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,
- pożądana modernizacja drogi,

13.6. MU – Teren zabudowy mieszkalnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków - indywidualne oczyszczalnie przydomowe lub ciśnieniowo do planowanej wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- pożądana modernizacja drogi.

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na których, dopuszcza się:

- lokalizację elektrowni wiatrowych,
- lokalizację terenów komunikacji,
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- prowadzenie produkcji rolnej na terenach rolniczych.

Jednocześnie zakazuje się lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

STRZELCE WIELKIE

14.1. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- dostawa gazu wymaga rozbudowy istniejącej sieci wiejskiej,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna główna - drogą powiatową,
- obsługa wewnętrzna drogą gminną,
 - konieczne ulepszenie nawierzchni drogi,

14.2. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną,
- pożądanе ulepszenie nawierzchni,

14.3. PSB/NO Teren działalności gospodarczej. W jego granicach wyznaczyć można lokalizację wiejskiej przepompowni ścieków. Dopuszczalna działalność niewymagająca wyznaczenia strefy ochronnej. Wymagane pasy zieleni izolacyjnej od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej i drogi.

- dostawa wody z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,

14.4. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna główna drogą powiatową,

14.5. UKS Teren usług obsługi komunikacji

14.6. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna główna drogą powiatową oraz gminną,

14.7. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną,
 - pożądanе ulepszenie nawierzchni,

14.8. UW Teren pod rozbudowę obiektów zaopatrzenia w wodę

i MZWiKW

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna główną drogą powiatową,

14.9. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących lub projektowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- konieczność realizacji wewnętrznych dróg dojazdowych w zależności od przyjętego podziału terenu,
- obsługa komunikacyjna główną drogą powiatową lub drogą gminną.

14.10. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- - obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy L lub Z,
- - pożądane ulepszenie nawierzchni.

14.11. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- - obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy L lub Z,

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na których, dopuszcza się:

- lokalizację elektrowni wiatrowych,
- lokalizację terenów komunikacji,
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- prowadzenie produkcji rolnej na terenach rolniczych.

Jednocześnie zakazuje się lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

SZELEJEWO 1

15.1. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,

- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną,
 - wskazane ulepszenie nawierzchni drogi,

15.2. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- dostawa gazu z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa kanalizacji sanitarnej,
- realizacja dróg dojazdowych, wewnętrznych klasy D, śladem istniejących dróg gruntowych,

15.3. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,
 - pożądana modernizacja drogi,

15.4. UO Rezerwa terenu pod usługi oświaty

15.5. NOs Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

15.6. NO Rejon lokalizacji przepompowni ścieków

15.7. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich i budowy stacji trafo,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L,
- pożądana modernizacja drogi.

SZELEJEWO 2

16.1. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni zakładowej - budowa kanalizacji sanitarnej,
- realizacja drogi dojazdowej klasy D, dla obsługi nowoprojektowanego terenu,

16.2. PSB Teren pod działalność gospodarczą

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni - włączenie w istniejącą kanalizację sanitarną,

- obsługa komunikacyjna główna - drogą powiatową,
- obsługa istniejącą drogą,
- pożądane ulepszenie nawierzchni drogi,

16.3. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich i budowy stacji trafo,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna główna - drogą gminną,
- konieczne ulepszenie nawierzchni drogi,
- pożądana modernizacja drogi,
- konieczna realizacja sieci dróg wewnętrznych, dojazdowych klasy D i L w zależności od przyjętego wtórnego podziału terenu,

16.4. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich i budowy stacji trafo,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa kanalizacji sanitarnej,
- konieczna realizacja sieci dróg wewnętrznych, dojazdowych klasy D i L w zależności od przyjętego wtórnego podziału terenu,

16.5. PSB Teren pod działalność gospodarczą

- dostawa mediów wymaga budowy sieci wodociągowej i energetycznej ze stacją trafo,
- odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji wiejskiej poprzez przepompownię lub indywidualną oczyszczalnię,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową,

16.6. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- dostawa gazu wymaga rozbudowy istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków - indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
- obsługa istniejącą drogą ulepszoną,

16.7. ZD Teren ogrodów działkowych

16.8. US Teren usług sportowych

16.9. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną,

- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

16.10. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

16.11. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

16.12. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

16.13. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

16.14. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

16.15. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,

hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

16.16. RU – Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw rybackich i leśnych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- prowadzenie gospodarko wodno – ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną,
- dopuszcza się działalność gospodarczą w formie usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz towarzyszących obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na których, dopuszcza się:

- lokalizację elektrowni wiatrowych,
- lokalizację terenów komunikacji,
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- prowadzenie produkcji rolnej na terenach rolniczych.

Jednocześnie zakazuje się lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

W ramach jednostek terenowych, o których mowa w punkcie 1.2. dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia rolniczego.

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

Zakłada się następujące preferowane kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową:
 - a) ustala się zakaz rozpraszania zabudowy przez realizację nowej zabudowy kolonijnej lub powiększanie istniejących już kolonii, a także przez ograniczenie procesów liniowej urbanizacji przy drogach krajowych, wojewódzkich i powiatowych,
 - b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych i produkcyjnych, pod warunkiem, że ich uciążliwość nie może przekraczać granic działki inwestora,
 - c) forma dachów - dwuspadowa lub kopertowa o nachyleniu połaci 35° do 50°,

- d) zachowanie istniejącej linii zabudowy przy zabudowie plombowej,
 - e) charakter i gabaryty zabudowy oraz pokryć dachowych muszą być zbliżone do zabudowy i pokryć w sąsiedztwie,
 - f) budynki gospodarcze - realizowane do wysokości max 5 m od poziomu terenu do okapu.
- 2) dla terenów przeznaczonych pod działalność produkcyjną:
- a) na obszarach zorganizowanej działalności gospodarczej lokalizować można obiekty, których uciążliwość lub wielkość wyklucza lokalizację w obrębie zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
 - b) proponuje się wprowadzenie nakazu przeznaczania min. 40 % powierzchni terenu pod trawniki i pasy zieleni izolacyjnej - Pozwoli to na utrzymanie korzystnie oddziaływujących powierzchni biologicznie czynnych.
- 3) dla terenów przeznaczonych pod usługi turystyki - zabudowy letniskowo-usługowej:**
- a) ustala się lokalizację obiektów usługowych związanych z turystyką oraz zabudowy letniskowej,
 - b) powierzchnia zabudowy terenu nie większa niż 50% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia działek budowlanych nie mniejsza niż 600 m², z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
 - e) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z funkcjonowaniem zbiornika retencyjno – rekreacyjnego,
 - f) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową.

W uzasadnionych przypadkach można odstąpić stosowania od ww. wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenu pod warunkiem, że zostanie zachowany ład przestrzenny.

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

- 1) obszary ochronne gruntów ornych i leśnych poprzez:
 - a) ograniczanie przeznaczenia gruntów ornych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - b) zapobieganie procesom degradacji i dewastacji oraz szkodom w produkcji rolniczej,
 - c) rekultywacja i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze,
 - d) zachowanie torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych.
- 2) ochrona zasobów wód podziemnych poprzez:
 - a) prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób niepowodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
 - b) poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) całkowity zakaz prowadzenia hodowli bezściótkowej oraz

- wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
- d) zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - e) budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi oraz uruchomienie oczyszczalni ścieków gospodarczo – bytowych,
- 3) ochrony przyrody poprzez następujące formy:
- a) Krzywińsko-Osiecki obszar chronionego krajobrazu,
 - b) rezerwat leśny Bodzewko,
 - c) liczne pomniki przyrody żywej i nieożywionej, obejmujące głównie okazałe drzewa, w większości dęby i lipy oraz dwa głązy narzutowe.
- 4) objęcie ochroną indywidualną poprzez uznanie za użytek ekologiczny, pozostałości podmokłych ekosystemów łąkowych w północnej części gminy - na zachód od przysiółku talary, połączone z podobnym obszarem w sąsiedniej gminie Gostyń.

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

1. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej na terenie wsi Piaski (strefę A, B, E, K), Bodzewo (strefę A, B), Drzęczewo II (strefę A, B), Godurowo (strefę A, B, K), Grabonóg (strefę A, B), Podrzecze (strefę A, B), Rębowo (strefę B), Smogorzewo (strefę A, B, K), Strzelce Wielkie (strefę A, B, K), Szelejewo (strefę A, B), Głogówko – Święta Góra (strefę A). Ponadto na terenie gminy istnieje 8 wpisanych do rejestru zabytków stanowisk archeologicznych w miejscowościach: Podrzecze, Godurowo, Rębowo, Grabonóg - Strzelce Wielkie.
 - a) w strefie konserwatorskiej „A” należy bezwzględnie zachować wszystkie obiekty wpisane do rejestru zabytków, a wszelkie działania inwestycyjne i zmiany w architekturze wymagają uzgodnień z WKZ na etapach koncepcji i projektu,
 - b) w strefie konserwatorskiej „B” należy zachować historyczny układ przestrzenny, w tym zachowanie podziału terenu na ulice, place i kwartały zabudowy oraz działki a także gabaryty zabudowy, układ i kształt otoczenia, tradycyjne materiały i podziały architektoniczne elewacji,
 - c) w strefie ochrony krajobrazowej „K” należy zachować istniejący naturalny krajobraz i szeroki widok na dominanty architektoniczne,
 - d) w strefie ochrony ekspozycji „E” nie należy lokalizować obiektów mogących stać się dominantą architektoniczną lub wysokościową konkurującą z sylwetą zespołu sakralnego na Świętej Górze,
 - e) w strefie ochrony archeologicznej „W” obejmującej całą gminę, występuje zakaz prowadzenia prac ziemnych bez uzgodnienia konserwatorskiego oraz wymóg prowadzenia tych prac pod nadzorem archeologicznym.
2. Ustala się obowiązek ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków

oraz stwarzanie warunków umożliwiających poprawę stanu technicznego innych wartościowych obiektów z uwzględnieniem ich historycznej wartości.

3. Utrzymać istniejące strefy ochrony konserwatorskiej; nie przewiduje się wyznaczenia nowych stref ochrony konserwatorskiej.
4. **W odniesieniu do obiektów objętych, zgodnie z ustawą z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 96 poz. 959, Nr 238, poz. 2390 i z 2006 r. Nr 50 poz. 362, Nr 126 poz. 875), ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków, obowiązują następujące ustalenia:**
 - obejmuje się ochroną zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków,
 - w obiektach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zakaz wyburzania, rozbudowy, nadbudowy, zmiany formy dachu oraz zmiany formy elewacji,
 - wszelka działalność inwestycyjna dotycząca obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymaga uzgodnienia ze strony Konserwatora Zabytków,
 - prace budowlane, konserwatorskie, restauratorskie mogą być prowadzone jedynie w oparciu o wytyczne konserwatorskie, zgodnie z zatwierdzoną przez Konserwatora Zabytków dokumentacją,
 - obiektom wpisanym do rejestru zabytków należy zapewnić właściwą ekspozycję, obowiązuje zakaz lokalizacji w ich otoczeniu obiektów wielkogabarytowych, stanowiących nieodpowiednią dominantę w otaczającym krajobrazie.
5. **W odniesieniu do obszaru objętego ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków zespołu budowlanego i dawnego założenia urbanistycznego miejscowości Piaski obowiązują następujące ustalenia:**
 - ochroną obejmuje się:
 - układ przestrzenny, współtworzony przez sieć dróg, place, bloki zabudowy oraz działki wypełniające bloki,
 - historyczną zabudowę - w zakresie brył, kształtu dachów, kompozycji i wystroju elewacji obiektów, stolarki zewnętrznej oraz materiału budowlanego,
 - kształtowanie nowej zabudowy - w zakresie jej odpowiedniego wkomponowania w historyczną zabudowę,
 - małą architekturę;
 - należy dążyć do maksymalnego zachowania charakteru, brył, wystroju elewacji i gabarytów historycznej zabudowy,
 - rozbiórki poszczególnych obiektów dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych, np.: po potwierdzeniu ich złego stanu technicznego, wykazaniu utraty przez nie wartości zabytkowych lub posiadania

- charakteru szpecącego historyczne otoczenie,
- 6. W odniesieniu do obszaru ochrony ekspozycji obowiązują następujące ustalenia:**
- ochroną ekspozycji objęte są następujące tereny:
 - zespół klasztorny oo. filipinów na Świętej Górze na podstawie dokumentacji Strefy widokowe zespołu klasztornego Gostyń - Głogówko, opracowanej przez Grażynę Balińską 1999 r.
 - na mocy decyzji w sprawie wpisania do rejestru zabytków zespołu budowlanego i dawnego założenia urbanistycznego miejscowości Piaski ochroną objęte zostały panoramy miasta:
 - I - na osi wschód - zachód miasta, wzdłuż ul. Warszawskiej,
 - II - z dominantą kościoła z ul. Dworcowej w kierunku północno - zachodnim;
 - na wskazanym obszarze dopuszcza się sytuowanie obiektów małogabarytowych, których lokalizacja i forma powinna być każdorazowo uzgadniana z Konserwatorem Zabytków.
- 7. W odniesieniu do zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:**
- zakazuje się wyburzenia,
 - dopuszcza się jedynie niepowodujące uszczerbku na zabytku zmiany brył budynków polegające na rozbudowie, nadbudowie, zmianie kształtu dachu, również zmiany elewacji.
- 8. W odniesieniu do zabudowy folwarcznej obowiązują następujące ustalenia:**
- ochroną obejmuje się:
 - historyczny układ przestrzenny,
 - zabytkową zabudowę (rozwiązania architektoniczne, bryłę, kształt dachu, materiał zachowanych obiektów budowlanych) - chronioną wg zasad ochrony odpowiadających statusowi poszczególnych zabytków - wpisanych do rejestru lub ujętych w ewidencji zabytków,
 - istniejąca zabytkowa zabudowa powinna być poddana pracom remontowym oraz zabiegom konserwacji i restauracji,
 - dopuszcza się nową zabudowę właściwie wkomponowaną w historyczne otoczenie:
 - kontynuującą istniejącą zabudowę wzdłuż granic podwórza gospodarczego,
 - nawiązującą do gabarytów oraz rozwiązań architektonicznych historycznych budynków,
 - wykonaną w tradycyjnym materiale (ściany murowane z cegły, pokrycie dachowe z dachówki lub blachodachówki w kolorze ceglastoczerwonym matowym);
- 9. W odniesieniu do kształtowania nowej zabudowy w sąsiedztwie**

obszarów i obiektów chronionych zaleca się żeby:

- nowa zabudowa powinna być kształtowana w nawiązaniu do regionalnej, tradycyjnej specyfiki budowlanej - odpowiednio wkomponowana w historyczne otoczenie i krajobraz, wykonana w materiale tradycyjnym, jednokondygnacyjna, z użytkowym poddaszem, nakryta symetrycznym dachem dwuspadowym lub wielospadowym o pokryciu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego,
- wystrój elewacji powinien nawiązywać do tradycyjnych rozwiązań,
- nie dopuszcza się lokalizowania masztów telefonii komórkowej oraz siłowni wiatrowych w pobliżu poszczególnych miejscowości.

6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1) Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji, oraz planowanym rozwoju przestrzennym gminy, ograniczenie negatywnego wpływu komunikacji na środowisko naturalne, warunki życia i bezpieczeństwo mieszkańców.

Osiągnięcie powyższych celów możliwe jest poprzez:

- a) modernizację układu komunikacyjnego poprzez doprowadzenie do stanu zgodnego z normatywem technicznym dróg powiatowych
- b) utworzenie funkcjonalnych ciągów „głównych” dróg powiatowych dla obsługi planowanych obszarów gospodarczych oraz powiązań z sąsiednimi terenami,
- c) zahamowanie degradacji całej pozostałej istniejącej infrastruktury drogowej, poprzez systematyczne odnawianie nawierzchni masami bitumicznymi,
- d) budowa obwodnicy miejscowości Piaski i Godurowo w ciągu drogi krajowej nr 12, w przypadku rezygnacji z realizacji obwodnicy Godurowa budowa winna być realizowana zgodnie ze wskazanym alternatywnym przebiegiem drogi krajowej,**
- e) budowę obwodnicy miejscowości Gostyń w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434 – połączonej z obwodnicą drogi krajowej nr 12,**
- f) wytworzenie nowych połączeń drogowych wynikających z planowanego rozwoju,
- g) likwidację nawierzchni gruntowej w ciągu drogi powiatowej nr 431 Bodzewo -Szelejewo,
- h) systematyczne podnoszenie stanu dróg gminnych,
- i) zabezpieczenie obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej przed oddziaływaniem transportu,
- j) działania na rzecz zaostrzenia wymogów dotyczących stanu

- technicznego pojazdów,
- k) intensyfikację działań policji na rzecz porządku i bezpieczeństwa ruchu na drogach,
 - l) kontrolę ruchu pojazdów o ponadnormatywnym nacisku na oś,
 - m) uwzględnianie wymogów osób niepełnosprawnych poprzez eliminowanie barier architektonicznych,
 - n) dbanie o dobry stan techniczny istniejących chodników oraz dążenie do ich budowy w wszystkich miejscowościach,
 - o) tam, gdzie warunki na to pozwalają oddzielanie chodników od jezdni pasami zieleni,
 - p) wyznaczanie bezpiecznych przejść przez jezdnię
 - q) wdrożenie do realizacji ścieżek rowerowych, turystycznych i komunikacyjnych.

Utrzymuje się linię kolejową nr 360 relacji **Jarocin - Kąkolewo**.

- 2) Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej:
 - a) objęcie wszystkich jednostek osadniczych na terenie gminy systemową dostawą wody,
 - b) zapewnienie w zakresie zaopatrzenia w wodę korzystnych warunków dla potencjalnych dużych inwestycji produkcyjnych na terenie gminy,
 - c) poprawa efektywności działania istniejących systemów zaopatrzenia w wodę pitną na terenie gminy,
 - d) uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy poprzez budowę systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków.
 - e) tworzenie korzystnych warunków w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków dla potencjalnych inwestycji produkcyjnych na terenie gminy
 - f) tworzenie korzystnych warunków dla upowszechnienia na terenie gminy alternatywnych sposobów utylizacji ścieków
 - g) utrzymanie sprawności funkcjonowania komunalnego systemu zbiórki i składowania odpadów,
 - h) wprowadzenie na terenie gminy systemu segregacji odpadów komunalnych,
 - i) na terenie gminy zapewnienie dostawy gazu dla potrzeb bytowych wszystkich mieszkańców,
 - j) utrzymanie prawidłowego działania i stopniowy rozwój systemu telekomunikacyjnego gminy,
 - k) zapewnienie korzystnych warunków dla potencjalnych inwestycji gospodarczych na terenie gminy w zakresie możliwości dostaw energii elektrycznej,
 - l) utrzymanie prawidłowej wielkości dostaw energii dla potrzeb socjalno - bytowych mieszkańców,
 - m) **dopuszcza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych (zgodnie z załącznikiem graficznym).**

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

- 1) Na obszarze gminy wyznacza się następujące tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych o charakterze lokalnym, oznaczone symbolami:
 - a) wieś Lipie - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 7.5. NO_s,
 - b) wieś Michałowo - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 8.3. NO_s,
 - c) wieś Rębowo - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 11.4. NO_s,
 - d) wieś Strzelce Małe - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 13.5.B NO_s,
 - e) wieś Szelejewo I - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 15.5. NO_s i przepompowni ścieków oznaczony symbolem 15.6. NO_s,
 - f) tereny komunikacji,
 - g) wieś Grabonóg i Podrzecze teren wód powierzchniowych śródlądowych - teren zbiornika retencyjno – rekreacyjnego,**
 - h) wieś Grabonóg - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 6.19. NO_s.**
- 2) Dopuszcza się realizację innych celów publicznych na pozostałych terenach wyznaczonych w studium.
- 3) Linie rozgraniczające obszarów, na których będą realizowane inwestycje celów publicznych zostaną wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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

Na obszarze gminy wyznacza się następujące tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych o charakterze ponadlokalnym:

- 1) droga krajowa nr 12 relacji Głogów - Jarocin,
- 2) obwodnica miasta Gostyń i gminy Piaski w ciągu drogi krajowej nr 12,**
- 3) obwodnica miasta Gostyń w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434,**
- 4) linie gazociągów wysokiego ciśnienia,
- 5) linia energetyczna wysokiego napięcia,
- 6) pas łączności teleradiowej.

Linie rozgraniczające obszarów, na których będą realizowane inwestycje celów publicznych zostaną wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

9. Na obszarze gminy nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych oraz nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Zakłada się wyznaczenie terenu pod lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w rozumieniu przepisów odrębnych na terenie jednostki oznaczonej symbolem 5.3.U w Godurowie.

10. 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;

Należy dążyć do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu całej gminy. Priorytetowym celem jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich jednostek terenowych przeznaczonych na cele inwestycyjne. Granice opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny nawiązywać do granic wyznaczonych jednostek terenowych. Dopuszcza się wyznaczanie zakresów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego inne niż granice jednostek terenowych z uwagi na konieczność kompleksowego rozwiązywania problemów infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz wynikających z innych uwarunkowań.

Obszarami wymagającymi zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne są wszystkie tereny inwestycyjne z wyłączeniem gruntów, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Obowiązkiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje się obszar przestrzeni publicznej – zgodnie z rysunkiem studium.

11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

- 1) Utrzymanie wysokiego udziału powierzchni użytków rolnych w strukturze przestrzennej gminy. Ochrona gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb inwestycyjnych społeczności lokalnej.
- 2) Wprowadzenie zalesień na tereny, na których występują gleby niższych klas bonitacyjnych, w szczególności na terenach użytków rolnych i nieużytków.
- 3) Zaleca się wzbogacenie przestrzeni rolniczej w zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, w tym o charakterze wiatrochronnym.
- 4) Należy stwarzać warunki do zwiększania powierzchni gospodarstw rolnych i tym samym dalszego wzrostu towarowości produkcji rolnej.

12. Na terenie gminy nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

13. Na terenie gminy nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się

w złożu kopaliny filar ochronny.

- 14. Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).**
- 15. Na terenie gminy występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji w następujących jednostkach osadniczych: Bodzewko,**

Bodzewo, Drzęczewo II, Grabonóg, Lipie, Smogorzewo i Strzelce Wielkie oraz obszar przestrzeni publicznej.

- 16. Na terenie występują tereny zamknięte:**

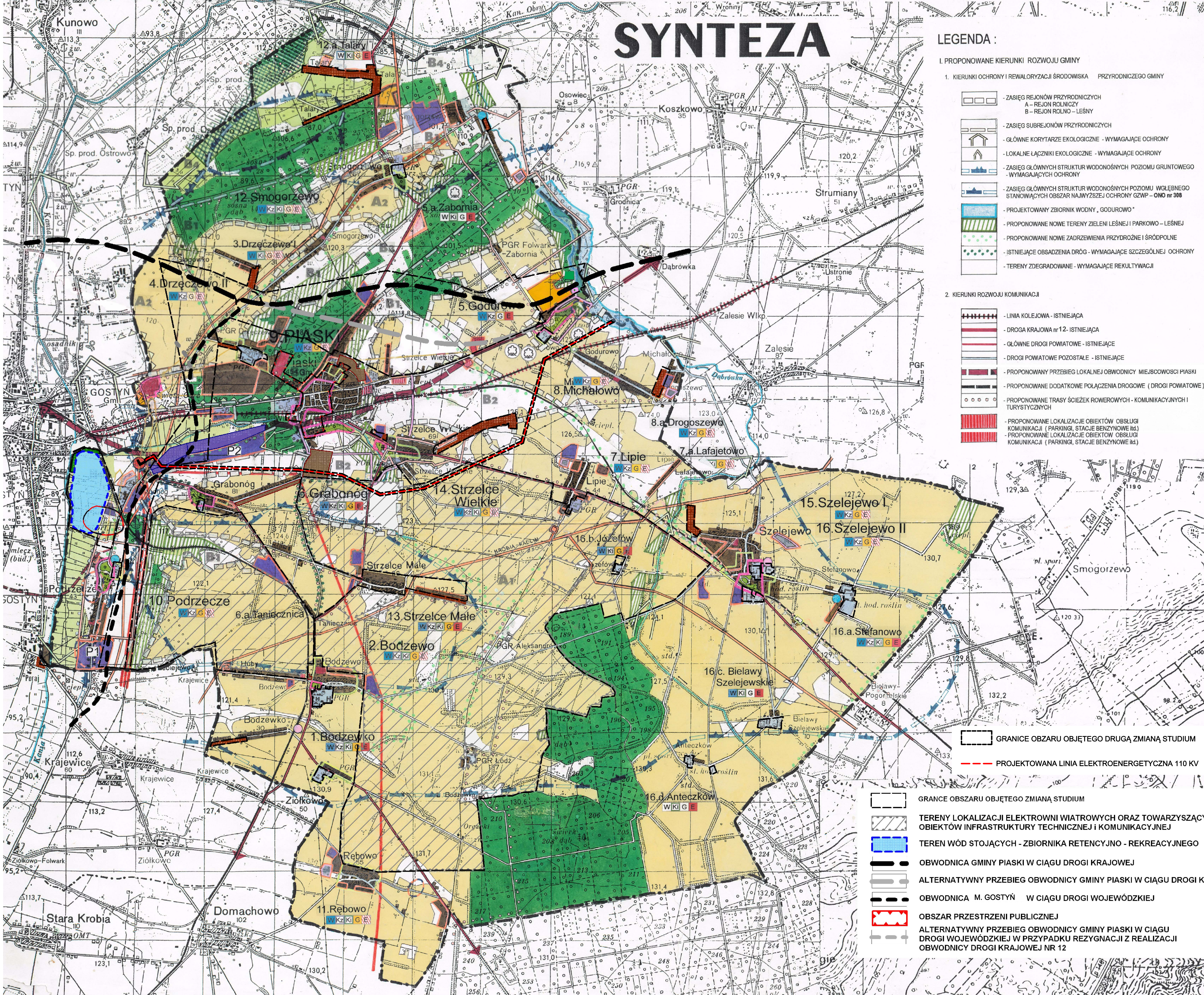
1. zgodnie z Decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MI. Nr 11 poz. 72 z późn. zmianami) do terenów zamkniętych zalicza się działki numer ewidencyjny: 65, 78 (obręb Bodzewko), 183, 25, 36, 63, 65 (obręb Bodzewo), 71, 72 (obręb Godurowo), 146, 150, 250, 252, 280 (obręb Grabonóg), 203/2, 53, 54, 55, 56, 57, 58 (obręb Michałowo), 207, 214, 226, 334, 833/, 833/2, 833/3, 905, 962 (obręb Piaski), 1 (obręb Podrzecze), 203/2, 204 (obręb Strzelce Wielkie).

- 17. Obiekty o wysokości równej i większej jak 50 m n.p.t. wymagają zgłoszenia przed wydaniem pozwolenia na budowę do Dowództwa Sił Powietrznych.**
- 18. Na terenie gminy nie występują obszary problemowe.**

GMINA PIASKI SKALA 1:20 000

STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. KIERUNKI ROZWOJU I POLITYKA PRZESTRZENNA

SYNTEZA



LEGENDA :

I. PROPONOWANE KIERUNKI ROZWOJU GMINY

1. KIERUNKI OCHRONY I REWALORYZACJI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO GMINY

- ZASIĘG REJONÓW PRZYRODNICZYCH
 - A - REJON ROLNICZY
 - B - REJON ROLNO - LEŚNY
- ZASIĘG SUBREJONÓW PRZYRODNICZYCH
- GLÓWNE KORYTARZE EKOLOGICZNE - WYMAGAJĄCE OCHRONY
- LOKALNE ŁĄCZNIKI EKOLOGICZNE - WYMAGAJĄCE OCHRONY
- ZASIĘG GŁÓWNYCH STRUKTUR WODONOŚNYCH POZIOMU GRUNTOWEGO - WYMAGAJĄCYCH OCHRONY
- ZASIĘG GŁÓWNYCH STRUKTUR WODONOŚNYCH POZIOMU WŁĘBNEGO STANOWIĄCYCH OBSZAR NAJWYŻSZEJ OCHRONY GZWP - ONO nr 308
- PROJEKTOWANY ZBIORNIK WODNY „GODUROWO”
- PROPONOWANE NOWE TERENY ZIELENI LEŚNEJ I PARKOWO - LEŚNEJ
- PROPONOWANE NOWE ZADRZEWIENIA PRZYDROŻNE I ŚRÓDPOLNE
- ISTNIEJĄCE OBSADZENIA DRÓG - WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNEJ OCHRONY
- TERENY ZDEGRADOWANE - WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI

2. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

- LINIA KOLEJOWA - ISTNIEJĄCA
- DROGA KRAJOWA nr 12 - ISTNIEJĄCA
- GLÓWNE DRUGI POWATOWE - ISTNIEJĄCE
- DRUGI POWATOWE POZOSTALE - ISTNIEJĄCE
- PROPONOWANY PRZEBIEG LOKALNEJ OBWODNICY MIEJSCOWOŚCI PIASKI
- PROPONOWANE DODATKOWE POŁĄCZENIA DROGOWE (DRUGI POWATOWE)
- PROPONOWANE TRASY ŚCIEŻEK ROWEROWYCH - KOMUNIKACYJNYCH I TURYSTYCZNYCH
- PROPONOWANE LOKALIZACJE OBIEKTÓW OBSŁUGI KOMUNIKACJI (PARKINGI, STACJE BENZYNOWE IŁ.)
- PROPONOWANE LOKALIZACJE OBIEKTÓW OBSŁUGI KOMUNIKACJI (PARKINGI, STACJE BENZYNOWE IŁ.)

3. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) WĄŻNIEJSZE OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- UJĘCIA WODY
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW KOMUNALNYCH
- STACJE REDUKCYJNO - POMIAROWE GAZU I*
- GLÓWNY PUNKT ZASILANIA ENERGETYCZNEGO
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFAMI BEZPIECZEŃSTWA
- LINE ENERGETYCZNE W.N.ZE STREFAMI BEZPIECZEŃSTWA
- PROPONOWANE REJONY LOKALIZACJI KOMUNALNYCH OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- PAS ŁĄCZNOŚCI TELEADYWNEJ

b) WYPOSAŻENIE JEDNOSTEK OSADNICZYCH

- JEDNOSTKI OSADNICZE ZWODOCIĄGIOWANE
- JEDNOSTKI OSADNICZE PRZEZWIĄDZANE DO ZWODOCIĄGIOWANIA
- JEDNOSTKI OSADNICZE OBJĘTE SYSTEMEM KANALIZACJI SANITARNEJ
- JEDNOSTKI OSADNICZE PRZEZWIĄDZANE DO OBJĘCIA SYSTEMEM KANALIZACJI ZBIORCZEJ
- JEDNOSTKI OSADNICZE PRZEZWIĄDZANE DO OBJĘCIA SYSTEMEM KANALIZACJI INDYWIDUALNEJ (OCZYSZCZALNIE PRZYDOMOWE)
- JEDNOSTKI OSADNICZE ZGAZIFYKOWANE
- JEDNOSTKI OSADNICZE W TRAKCIE GAZIFYKACJI
- JEDNOSTKI OSADNICZE ZELEKTRYFYKOWANE
- JEDNOSTKI OSADNICZE PRZEZWIĄDZANE DO MODERNIZACJI I ROZBUDOWY SYSTEMU ENERGETYCZNEGO

4. KIERUNKI ROZWOJU SIECI OSADNICZEJ

- 9.PIASKI - OŚRODKI GMINNY O NAJWIĘKSZYCH SZANSACH ROZWOJU
- 6.Grabonóg - OŚRODKI POMOCNICZE O DUŻYCH SZANSACH ROZWOJU
- 1.Bodzewko - OŚRODKI O ŚREDNICH SZANSACH ROZWOJU
- 11.Rębowo - OŚRODKI O MAŁYCH SZANSACH ROZWOJU

II. STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. TERENY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ

- ###### a) OCHRONA ZASOBÓW ŚRODOWISKA
- KOMPLEKSY GRUNTÓW WYSOKICH KLAS BONITACYJNYCH
 - KOMPLEKSY GRUNTÓW ORGANICZNYCH
 - KOMPLEKSY LEŚNE
 - REZERWATY I POMNIKI PRZYRODY
 - PARKI DWORSKIE I WIEJSKIE
 - ZASIĘG OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 - ZASIĘG STREF OCHRONY SANITARNEJ POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- ###### b) OCHRONA DOBR KULTURY
- STREFY ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ A
 - STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ B
 - STREFY ŚCISŁEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
 - STREFY OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ K
 - STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI E

2. TERENY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ PRAWNĄ

- OBZAR PROJEKTOWANEGO UŻYTKU EKOLOGICZNEGO

3. OBSZARY ZAINWESTOWANE I PROPONOWANE DO ZAINWESTOWANIA

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, USŁUGOWEJ I RZEMIEŚNICZEJ - ISTNIEJĄCE I PROPONOWANE
- TERENY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ - ISTNIEJĄCE
- TERENY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ - PROPONOWANE
- GLÓWNE PROPONOWANE OBSZARY PRZEMYSŁOWE
- TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ I USŁUG TURYSTYCZNYCH - PROPONOWANE
- TERENY SKONCENTROWANEJ DZIAŁALNOŚCI USŁUGOWEJ - PROPONOWANE
- OBZARY WYMAGAJĄCE SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

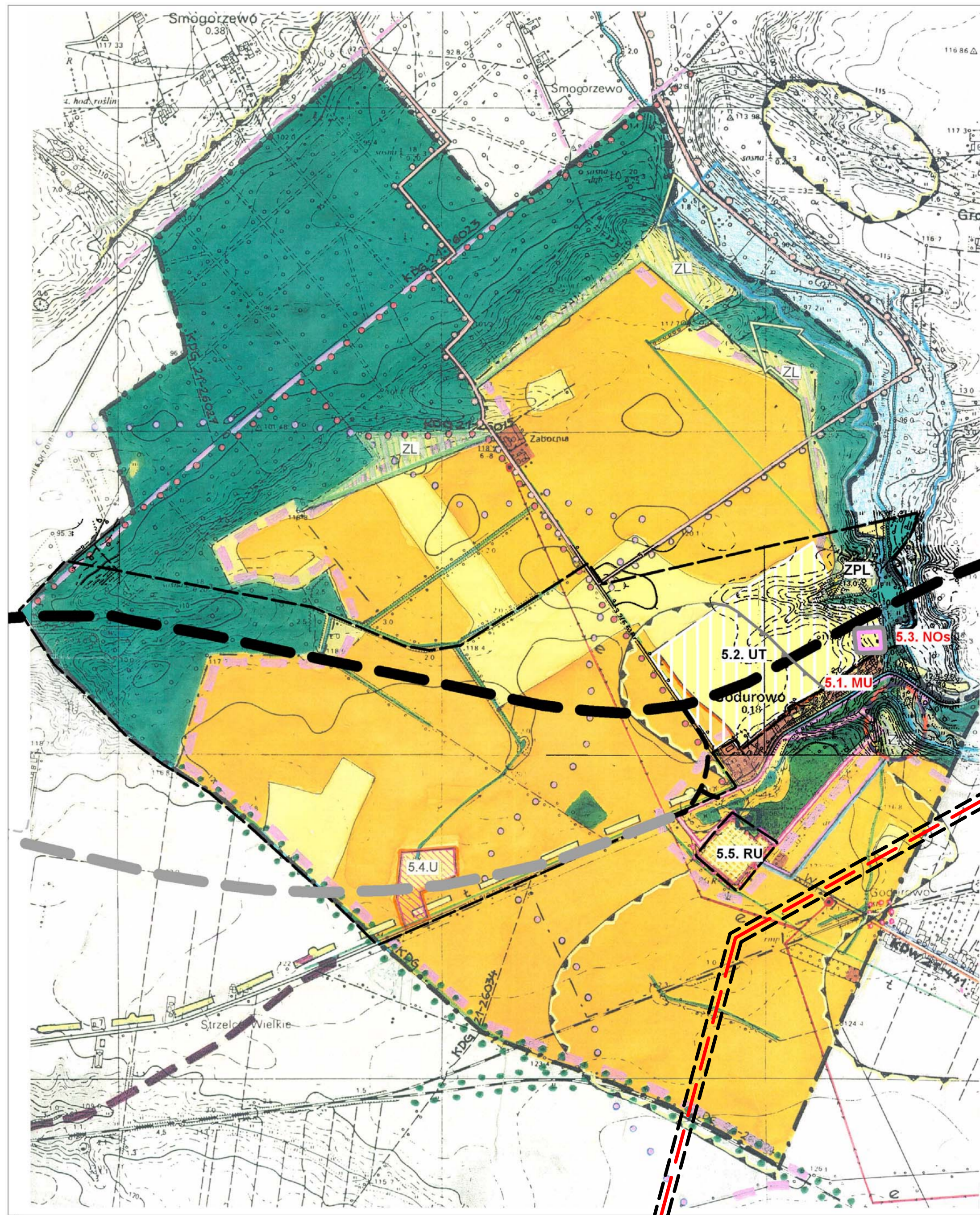
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- TERENY LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH ORAZ TOWARZYSZĄCYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACYJNEJ
- TEREN WÓD STOJĄCYCH - ZBIORNIKA RETENCYJNO - REKREACYJNEGO
- OBWODNICA GMINY PIASKI W CIĄGU DRUGI KRAJOWEJ
- ALTERNATYWNY PRZEBIEG OBWODNICY GMINY PIASKI W CIĄGU DRUGI KRAJOWEJ
- OBWODNICA M. GOSTYŃ W CIĄGU DRUGI WOJEWÓDZKIEJ
- OBZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- ALTERNATYWNY PRZEBIEG OBWODNICY GMINY PIASKI W CIĄGU DRUGI WOJEWÓDZKIEJ W PRZYPADKU REZYGNACJI Z REALIZACJI OBWODNICY DRUGI KRAJOWEJ NR 12

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO DRUGĄ ZMIANĄ STUDIUM

PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 KV

GODUROWO

Skala 1:10000



LEGENDA

 Granice obszaru objętego zmianą studium

 GRANICE OBZARU OBJĘTEGO DRUGĄ ZMIANĄ STUDIUM

5.1. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieprodukcyjnych

- wymagana budowa wiejskiej sieci wodociągowej
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni
- budowa wiejskiej kanalizacji sanitarnej
- obsługa komunikacyjna drogą krajową nr 12
- bezwzględne zachowanie odległości

Teren ujęty w planie ogólnym.

5.2. UT Teren usług turystycznych - zabudowa letniskowa

- wymagana budowa sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni
- budowa kanalizacji sanitarnej
- wymagana budowa stacji trafo i sieci S.N.
- obsługa komunikacyjna z drogi gminnej Zabornia - Godurowo, projektuje się ulepszenie nawierzchni drogi
- pożądana realizacja drogi lokalnej na skraju projektowanego terenu z połączeniem do drogi gminnej Zabornia - Godurowo
- drogi wewnętrzne w zależności od przyjętego sposobu zagospodarowania terenu (wielkości i układu działek)
- przy drodze Zabornia - Godurowo pożądana realizacja ścieżki rowerowej

5.3. NO_s Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

5.4. U Teren usług - proponowana lokalizacja supermarketu

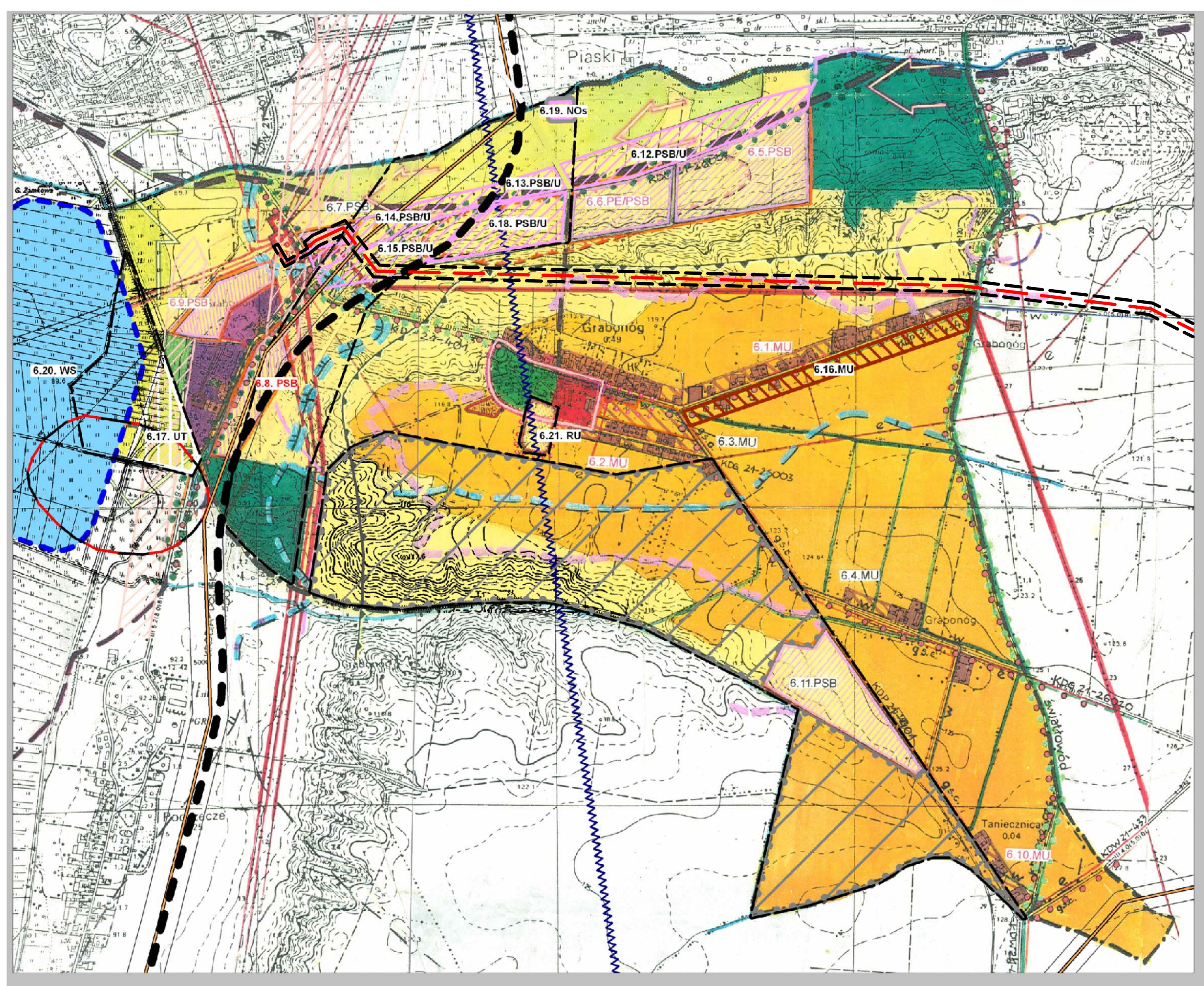
- wymagana budowa własnego ujęcia wody
- wymagana budowa stacji trafo i sieci S.N.
- odprowadzenie ścieków - indywidualna oczyszczalnia (drenaż rozsączający)
- wymagana realizacja parkingów

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

5.5. RU Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

GRABONÓG

Skala 1:10000



LEGENDA

 Granice obszaru objętego zmianą studium

 GRANICE OBYZARU OBJĘTEGO DRUGĄ ZMIANĄ STUDIUM

6.1. MU Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
 - odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI - GOSTYŃ lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
 - obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21-434
 - pożądana modernizacja drogi
- Tereny ujęte w planie ogólnym.

6.2. MU Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
 - odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI-GOSTYŃ lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
 - obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną nr 003
 - pożądaną ulepszenie nawierzchni
- Tereny ujęte w planie ogólnym.

6.3. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich
 - odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI-GOSTYŃ lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
 - może zająć potrzeba realizacji wewnętrznych dróg dojazdowych w zależności od przyjętego wewnętrznego podziału terenu
- Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

6.4. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
 - odprowadzenie ścieków - indywidualne oczyszczalnie przydomowe
 - obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną nr 020
- Tereny nie ujęte w planie ogólnym lecz nie wymagają opracowania planu

6.5. PSB Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2

- wymagana budowa własnych ujęć lub rozbudowa sieci wodociągowej Piasków (rozbudowa sieci w ul. Dworcowej)
 - wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.
 - odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego po ewentualnym podczyszczaniu na terenie zakładów wymagana budowa zakładowej kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
 - obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną obwodnicą biegnącą śladem dotychczasowej drogi gminnej nr 007
 - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi)
- Tereny ujęte w planie ogólnym, wymagają jednak opracowania planu zagospodarowania terenu.

6.6. PE/PSB Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej i eksploatacji kruszyw - obszar przemysłowy P-2

- wymagana budowa własnych ujęć lub rozbudowa sieci wodociągowej Piasków (rozbudowa sieci w ul. Dworcowej)
 - wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.
 - odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego po ewentualnym podczyszczaniu na terenie zakładów wymagana budowa zakładowej kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
 - obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną obwodnicą biegnącą śladem dotychczasowej drogi gminnej nr 007
 - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi)
- Tereny ujęte w planie ogólnym, wymagają jednak opracowania planu zagospodarowania terenu.

6.7. PSB Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów - wymagana rozbudowa istniejących sieci
 - odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego po ewentualnym podczyszczaniu na terenie zakładów - wymagana budowa zakładowej kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
 - obsługa komunikacyjna drogą powiatową
 - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi)
- Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

6.8. PSB Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
 - wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego SN i n.n.
 - odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI - GOSTYŃ lub alternatywnie do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
 - obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21-486
- Tereny ujęte w planie ogólnym jako mieszkaniowe.

6.9. PSB Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
 - wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego SN i n.n.
 - odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI - GOSTYŃ lub alternatywnie do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
 - obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21-486
- Tereny ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

6.10. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci
 - odprowadzenie ścieków - indywidualne oczyszczalnie przydomowe
 - obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21-401
- Tereny nie ujęte w planie ogólnym, nie wymagają opracowania planu.

6.11. PSB Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci
 - wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego SN i n.n.
 - odprowadzenie ścieków - wymagana budowa zakładowej, indywidualnej oczyszczalni ścieków
 - obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21-401
 - zachowanie odległości zabudowy
 - drogi wewnętrzne uzależnione od podziału terenu
 - realizacja miejsc postojowych poza pasem drogi, w ramach projektowanego terenu
- Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

6.12. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczaniu na terenie zakładów
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L, biegnącą śladem drogi gminnej
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi)
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej

6.13. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczaniu na terenie zakładów
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L, biegnącą śladem drogi gminnej
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi)
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej

6.14. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczaniu na terenie zakładów
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L, lub z drogi powiatowej
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi)
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej
- zachowanie stref ochronnych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Krobia - Dolsk

6.15. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczaniu na terenie zakładów
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L, lub z drogi powiatowej
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi)
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej
- zachowanie stref ochronnych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Krobia - Dolsk

6.16. MU Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI - GOSTYŃ lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21-434
- pożądana modernizacja drogi

6.17. UT Teren usług turystycznych - zabudowa letniskowo-usługowa

- wymagana budowa sieci wodociągowej
- odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej
- wymagana budowa stacji trafo
- drogi wewnętrzne w zależności od przyjętego sposobu zagospodarowania terenu (wielkości i układu działek)
- obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy D lub L
- możliwość lokalizacji obiektów związanych z funkcjonowaniem zbiornika retencyjno - rekreacyjnego

6.18. PSB/U Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczaniu na terenie zakładów
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi)
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej

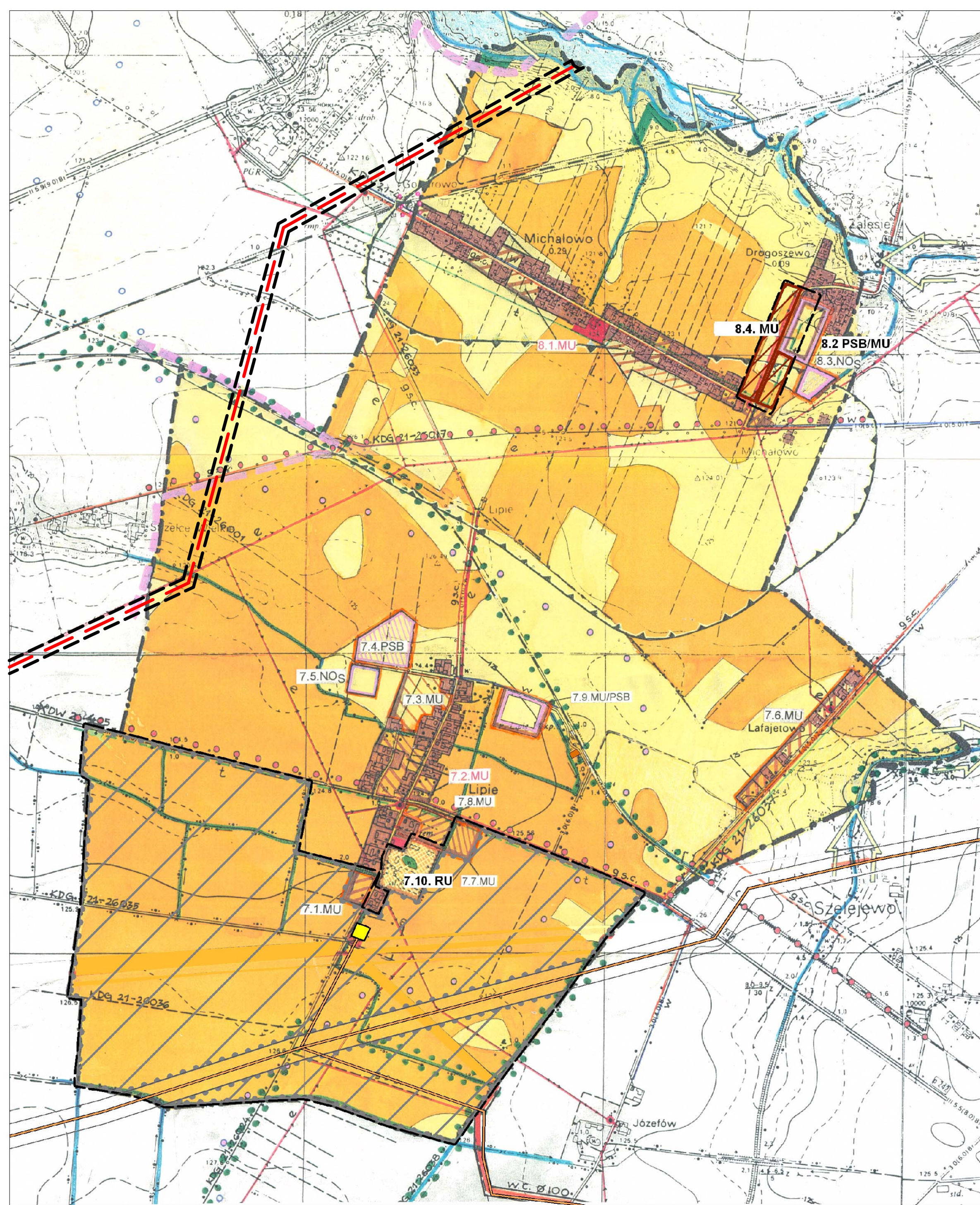
6.19. NOs Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

6.20. WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych

6.21. RU Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw rybactwa i leśnych

LIPIE, MICHAŁOWO

Skala 1:10000



LEGENDA



Granice obszaru objętego zmianą studium

7.1. MU

Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 024

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.2. MU

Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi
- obsługa komunikacyjna istniejącymi drogami gminnymi: nr 024 i 001
- pożądaną ulepszenie nawierzchni drogi 001 i podniesienie parametrów

Teren ujęty w planie ogólnym.

7.3. MU

Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów po rozbudowie istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków jw.
- może zająć konieczność realizacji wewnętrznej drogi dojazdowej klasy D w zależności od przyjętego podziału terenu

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.4. PSB

Teren zorganizowanej działalności gospodarczej

- dostawa mediów i odprowadzenie ścieków jw.
- pożądaną utwardzenie drogi polnej bezpośrednio łączącej teren z drogą powiatową 21-405
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 001
- pożądaną ulepszenie i budowa nawierzchni

Teren ujęty w planie ogólnym.

7.5. NO_s

Najkorzystniejszy rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

8.1. MU

Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21-441

Teren ujęty w planie ogólnym, nie wymaga opracowania planu.

8.2. PSB/MU

Teren działalności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni
- wymagana budowa stacji trafo
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21-441

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.



GRANICE OBZARU OBJĘTEGO DRUGĄ ZMIANĄ STUDIUM

7.6. MU

Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków - oczyszczalnie przydomowe (drenaż rozsączający)
- obsługa drogą gminną nr 037
- pożądaną ulepszenie nawierzchni i podniesienie parametrów

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.7. MU

Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21-405

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.8. MU

Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi
- obsługa komunikacyjna istniejącymi drogami: powiatową nr 21-405 i gminną nr 024

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.9. MU/PSB

Teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem produkcji i usług uciążliwych (hodowla itp.)

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi
- obsługa komunikacyjna drogami gminnymi nr 024 i 001 (dojazd do terenu drogą gruntową)
- pożądaną ulepszenie nawierzchni drogi 001 i podniesienie parametrów

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.10. RU

Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach rybackich i leśnych

8.3. NO_s

Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

- pożądaną utwardzenie dojazdowej drogi gruntowej

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

8.4. MU

Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

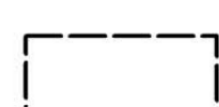
- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy D lub L

STRZELCE WIELKIE

Skala 1:10000



LEGENDA

 Granice obszaru objętego zmianą studium

 GRANICE OBYZARU OBJĘTEGO DRUGĄ ZMIANĄ STUDIUM

14.1. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich
- dostawa gazu wymaga rozbudowy istniejącej sieci wiejskiej
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
- obsługa komunikacyjna główna - drogą powiatową nr 21-405
- obsługa wewnętrzna drogą gminną nr 041
- konieczne ulepszenie nawierzchni drogi

Teren w części ujęty w planie ogólnym, nie wymaga opracowania planu.

14.2. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 005
- pożądane ulepszenie nawierzchni

Teren ujęty w planie ogólnym.

14.3. PSB/NO Teren działalności gospodarczej. W jego granicach wyznaczyć można lokalizację wiejskiej przepompowni ścieków. Dopuszczalna działalność nie wymagająca wyznaczenia strefy ochronnej. Wymagane pasy zieleni izolacyjnej od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej i drogi.

- dostawa wody z istniejącej sieci
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

14.4. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
- obsługa komunikacyjna główna drogą powiatową nr 21-405

Teren nie ujęty w planie ogólnym lecz nie wymaga opracowania planu.

14.5.UKS Teren usług obsługi komunikacji (stacja paliw z usługami towarzyszącymi)

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

14.6. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
- obsługa komunikacyjna główna drogą powiatową nr 21-405 oraz drogą gminną nr 017

Teren nie ujęty w planie ogólnym lecz nie wymaga opracowania planu.

14.7. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 005
- pożądane ulepszenie nawierzchni

Teren nie ujęty w planie ogólnym lecz nie wymaga opracowania planu.

14.8. UW Teren pod rozbudowę obiektów zaopatrzenia w wodę i MZWiKW

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
- obsługa komunikacyjna główna drogą powiatową nr 21-423

Teren nie ujęty w planie ogólnym lecz nie wymaga opracowania planu.

14.9. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących lub projektowanych sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski - budowa kanalizacji sanitarnej
- konieczność realizacji wewnętrznych dróg dojazdowych w zależności od przyjętego podziału terenu
- obsługa komunikacyjna główna drogą powiatową nr 4093P lub drogą gminną Grabonóg - Strzelce Wielkie

14.10. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy L lub Z,
- pożądane ulepszenie nawierzchni

14.11. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych




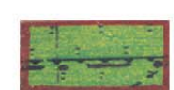

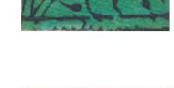
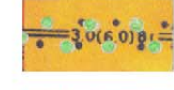
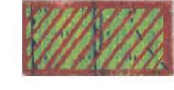


- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski - budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków
- obsługa komunikacyjna drogą publiczną klasy L lub Z

PIASKI

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LEGENDA

I. ISTNIEJĄCE ZAINWESTOWANIE TERENU


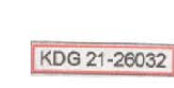


-  TEREN ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
-  TEREN USŁUG PUBLICZNYCH (OŚWIATA, KULTURA, ITP.)
-  TEREN USŁUG INNYCH (HANDEL, RZEMIOSŁO ITP.)
-  TEREN ZIELENI UŻYTKOWEJ (BOISKO SPORTOWE, PLAC ITP.)
-  TEREN ZIELENI - PARK ZABYTKOWY, OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
-  OBSADZENIA PRZYDROŻNE - WYMAGAJĄCE OCHRONY
-  TEREN CMENTARZA
-  TEREN ZIELENI - INNE (SKWERY, PARKI ITP.)
-  TEREN PRODUKCJI I OBSŁUGI ROLNICTWA
-  TEREN PRZEMYSŁOWY (ZAKŁAD PRODUKCYJNY, SKŁAD ITP.)

II. KOMUNIKACJA

KLASYFIKACJA DRÓG






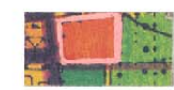

-  KDK 34 DROGA KRAJOWA
-  KDW 434 DROGA WOJEWÓDZKA
-  KDP 21-401 DROGA POWIATOWA
-  KDG 21-26032 DROGA GMINNA

RODZAJ NAWIERZCHNI DRÓG

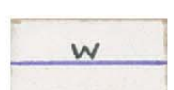
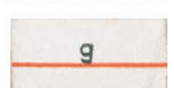
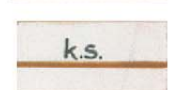
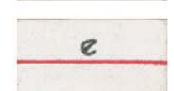
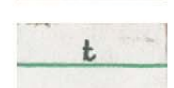


-  KDG 21-26032 NAWIERZCHNIA BITUMICZNA
-  KDG 21-26032 NAWIERZCHNIA BRUKOWCOWA
-  KDG 21-26032 NAWIERZCHNIA TŁUCZNIOWA
-  KDG 21-26032 NAWIERZCHNIA GRUNTOWA

III. UZBROJENIE TERENU

OBIEKTY KUBATUROWE




-  TEREN UJĘCIA WODY
-  TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
-  GPZ GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
-  STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE GAZU I° I II°
-  STACJA TRANSFORMATOROWA
-  KOTŁOWNIA LOKALNA
-  GMINNE WYSYPISKO ODPADÓW

OBIEKTY LINIOWE



-  W SIEĆ WODOCIĄGOWA
-  g SIEĆ GAZOWA
-  k.s. KANALIZACJA SANITARNA
-  e SIEĆ ENERGETYCZNA W.N. I S.N. NAWIETRZNA
-  t SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA KABLOWA
-  t SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA NAWIETRZNA
-  m.w.w.w.w PAS ŁĄCZNOŚCI TELERADIOWEJ

IV. UWARUNKOWANIA HYDROLOGICZNE I HYDROGRAFICZNE


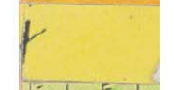



OBSZARY ZASOBOWE WÓD PODZIEMNYCH

-  ZASIĘG STRUKTURY WODONOŚNEJ POZIOMU GRUNTOWEGO
-  ZASIĘG STRUKTURY WODONOŚNEJ POZIOMU WGLĘBNEGO - OBSZAR NAJWYŻSZEJ OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH (ONO)
-  ZASIĘG OBSZARU POZBAWIONEGO CZWARTORZĘDOWYCH I STRUKTUR WODONOŚNYCH

WODY POWIERZCHNIOWE

-  ŁĄCZNIKI WODODZIAŁOWE
-  ZBIORNIKI I CIEKI





V. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

-  GLEBY WYSOKICH KLAS BONITACYJNYCH (I - III) PODLEGAJĄCE OCHRONIE
-  GLEBY NISKICH KLAS BONITACYJNYCH (IV - VI)
-  GLEBY ORGANICZNE PODLEGAJĄCE OCHRONIE
-  KOMPLEKSY LEŚNE
-  SILNIE NACHYLONE ZBOCZA WYSOCZYZNY, ZAGROŻONE EROZJĄ




SYSTEM POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH

-  GŁÓWNE KORYTARZE EKOLOGICZNE
-  LOKALNE DOLINNE ŁĄCZNIKI EKOLOGICZNE








STRUKTURA PRZYRODNICZO - FUNKCJONALNA

-  ZASIĘGI REJONÓW PRZYRODNICZO - FUNKCJONALNYCH
-  ZASIĘGI SUBREJONÓW PRZYRODNICZO - FUNKCJONALNYCH
-  OZNACZENIE REJONU
-  OZNACZENIE SUBREJONU




VI. UWARUNKOWANIA GEOLOGICZNE

-  TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI KRUSZYW
-  UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA SUROWCÓW OKRUCHOWYCH
-  PERSPEKTYWICZNE ZŁOŻA SUROWCÓW OKRUCHOWYCH






VII. UWARUNKOWANIA PRAWNE

-  ZASIĘG OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
-  ZASIĘG STREFY OCHRONY SANITARNEJ POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
-  ZASIĘG STREF OCHRONNYCH GAZOCIĄGÓW WYSOKIEGO CIŚNIENIA
-  ZASIĘG STREFY ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A" I "B"
-  ZASIĘG STREFY ŚCISŁEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
-  STREFY OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ "K"
-  ZASIĘG STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI "E" - OSIE WIDOKOWE

VIII. UWARUNKOWANIA WŁASNOŚCIOWE

-  GRUNTY STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ PRYWATNĄ
-  GRUNTY POZOSTAŁE
-  GRANICA PODZIAŁU

IX. INNE OZNACZENIA

-  GRANICA SOŁECTWA
-  1 NUMERACJA OBIEKTÓW USŁUG PUBLICZNYCH
-  2 NUMERACJA OBIEKTÓW DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
-  III NUMERACJA OBIEKTÓW KUBATUROWYCH INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
-  2/9B NR EWIDENCYJNY WYDANEJ DECYZJI

X. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

-  MU TERENY POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ, USŁUG O UCIAŻLIWOŚCI NIE WYKRACZAJĄCEJ PÓZA GRANICE DZIAŁKI; RÓWNIEŻ ZABUDOWA ZAGRODOWA
-  MR TERENY POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ-REZYDENCJALNĄ
-  U USŁUGI TERENOCHŁONNE Z URZĄDZENIAMI TOWARZYSZĄCYMI - Z WYJĄTKIEM OŚWIATY
-  UT TERENY USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI
-  PSB TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ (PRZEMYSŁ, SKŁADY, ITP.) RÓWNIEŻ UCIAŻLIWĄ
-  UKS TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
-  NÓS REJONY LOKALIZACJI OCZYSZCZALNI I PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
-  PE TERENY EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ ZŁOŻ
-  ZPL TERENY ZIELENI LEŚNEJ (DOLESIENIA) I PARKOWO - LEŚNEJ
-  UZE TERENY NIEURZĄDZONE O SZCZEGÓLNYCH WALORACH PRZYRODNICZYCH - PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ (UŻYTEK EKOLOGICZNY)
-  PROPONOWANE TRASY ŚCIEŻEK ROWEROWYCH - KOMUNIKACYJNYCH I TURYSTYCZNYCH
-  PROPONOWANE OBSADZENIA PRZYDROŻNE I ŚRÓDPOLNE
-  14.7.MU TERENY UJĘTE W PLANIE OGÓLNYM
-  10.1.MU TERENY NIE UJĘTE W PLANIE OGÓLNYM
-  TERENY WYMAGAJĄCE OPRACOWANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH
-  RU TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANEYCH I OGRODNICZYCH ORAZ GOSPODARSTW RYBACKICH I LEŚNYCH
-  TERENY LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH ORAZ TOWARZYSZĄCYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACYJNEJ
-  WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH - TEREN ZBIORNIKA RETENCYJNO - REKREACYJNEGO
-  OBWODNICA GMINY PIASKI W CIĄGU DROGI KRAJOWEJ
-  ALTERNATYWNY PRZEBIEG OBWODNICY GMINY PIASKI W CIĄGU DROGI KRAJOWEJ
-  OBWODNICA M. GOSTYŃ W CIĄGU DROGI WOJEWÓDZKIEJ
-  OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
-  ALTERNATYWNY PRZEBIEG OBWODNICY GMINY PIASKI W CIĄGU DROGI WOJEWÓDZKIEJ W PRZYPADKU REZYGNACJI Z REALIZACJI OBWODNICY DROGI KRAJOWEJ NR 12
-  PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 KV

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/212/2021
Rady Gminy Piaski
z dnia 20 lipca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Piaski o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski

Na podstawie art. 12. Ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 714 ze zm.) Rada Gminy Piaski nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski ze względu na to, że nie wpłynęły żadne uwagi, które zostały nieuwzględnione.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/212/2021
Rady Gminy Piaski
z dnia 20 lipca 2021 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXVI/212/2021
Rady Gminy Piaski
z dnia 20 lipca 2021r.

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz jego zmian, należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 poz. 714 ze zm.).

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski opracowano zgodnie z uchwałą nr XIX/137/2020 Rady Gminy Piaski z dnia 8 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski oraz z procedurą określoną w art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowano ujednolicony tekst i rysunek Studium w oparciu o przepisy wykonawcze do ustawy tj. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233).

Ponadto do projektu zmiany studium przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2020 poz. 283 ze zm.).

Ze względu na przyjęty zakres zmiany studium (fragmentaryczna zmiana dotycząca wprowadzenia do Studium trasy linii elektroenergetycznej 110 kV) wnioski i opinie organów, o których mowa w art. 11 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mogły zostać uwzględnione w całości w przypadku gdy dotyczyły zagadnień wychodzących poza zakres określony w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium.

Celem zmiany studium jest wprowadzenie do ustaleń dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV Borek Wlkp. - Gostyń na odcinku położonym w gminie Piaski. W/w inwestycja umieszczona jest w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego przyjętym uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w wykazie planowanych przedsięwzięć w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej pod nazwą: Budowa stacji GPZ Borek Wielkopolski wraz z zasilaniem stacji po stronie WN-110 kV jako wcięcie w planowaną linię relacji GPZ Gostyń (GTN) - planowany GPZ Boguszyn (na odcinku/wyprowadzeniu linii z GPZ Gostyń (GTN) planowana dwutorowa linia napowietrzna WN-110 kV relacji 1 tor: GPZ Gostyń -planowana stacja GPZ Borek Wielkopolski oraz 2 tor: GPZ Gostyń - GPZ Pępowo).

Opracowana zmiana studium umożliwi opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla planowanej inwestycji celu publicznego.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Piaski uchwały w przedmiotowej sprawie jest w pełni uzasadnione.