

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

**GMINA
PIASKI**

**KIERUNKI ROZWOJU I ZASADY POLITYKI
PRZESTRZENNEJ GMINY**

TEKST JEDNOLITY

PIASKI 2007

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	7
2.2.1. Czynniki sprzyjające osiągnięciu celów - szanse rozwoju	8
2.2.2. Czynniki utrudniające osiągnięcie celów - zagrożenia rozwoju	9
3. Kierunki rozwoju gminy	9
3.1. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego	9
3.1.1. Podstawowe cele ochrony środowiska przyrodniczego gminy	9
3.1.2. Kształtowanie systemu ekologicznego gminy. Zachowanie równowagi ekologicznej	10
3.1.3. Struktura przyrodniczo-funkcjonalna gminy	11
3.1.4. Kierunki zagospodarowania stref funkcjonalnych	13
3.1.4.1. Zasady gospodarowania na obszarze całej gminy	13
3.1.4.2. Ustalenia dla wyznaczonych rejonów	14
3.1.5. Regulacja stosunków wodnych	16
3.1.6. Eliminacja zagrożeń środowiskowych	16
3.2. Kierunki rozwoju gospodarczego gminy	17
3.2.1. Kierunki rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich	17
3.2.1.1. Zasady ochrony gruntów rolnych	17
3.2.1.2. Polityka gminy wobec rolnictwa	18
3.2.1.3. Polityka gminy wobec obszarów wiejskich	19
3.2.2. Działania stymulujące rozwój przedsiębiorczości	20
3.2.3. Formy wspierania rozwoju społeczno - gospodarczego gminy	22
3.2.3.1. Cele działania instytucji	22
3.2.3.2. Podstawowe zadania instytucji	22
3.2.3.3. Warunki i źródła finansowania instytucji	23
3.3. Polityka społeczna gminy	24
3.4. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	25
3.4.1. Zaopatrzenie w wodę	25
3.4.2. Gospodarka ściekowa	27
3.4.3. Gospodarka odpadami	30
3.4.4. Gazownictwo	31
3.4.5. Telekomunikacja	31

3.4.6.	Energetyka	32
3.5.	Kierunki rozwoju komunikacji	33
3.5.1.	Cele rozwoju systemu komunikacyjnego gminy	33
3.5.2.	Proponowane kierunki rozwoju sieci drogowej	34
3.5.2.1.	Drogi krajowe	34
3.5.2.2.	Drogi wojewódzkie	35
3.5.2.3.	Drogi powiatowe	35
3.5.2.4.	Drogi gminne	37
3.5.3.	Komunikacja zbiorowa	37
3.5.3.1.	Kolej	37
3.5.3.2.	Komunikacja autobusowa	37
3.5.4.	Ograniczanie uciążliwości komunikacji dla otoczenia	37
4.	Strefy polityki przestrzennej	38
4.1.	Obszary objęte ochroną prawną	38
4.1.1.	Kompleksy gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych	38
4.1.2.	Strefy ochronne ujęć wody - ochrona zasobów wód podziemnych ..	39
4.1.3.	Ochrona zasobów przyrodniczych gminy	41
4.1.3.1.	Obszar chronionego krajobrazu	41
4.1.3.2.	Rezerваты i pomniki przyrody	42
4.1.3.3.	Parki podworskie i wiejskie	44
4.1.3.4.	Obszary leśne	44
4.1.4.	Ochrona dóbr kultury	45
4.1.5.	Strefy ochronne liniowych obiektów infrastruktury technicznej	48
4.2.	Obszary proponowane do objęcia ochroną	48
4.3.	Tereny zabudowane, w tym obszary proponowane do rehabilitacji	49
4.4.	Tereny predysponowane do zainwestowania	50
4.4.1.	Główne zasady wyboru terenów pod zabudowę	50
4.4.2.	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalno - usługową i zagrodową	51
4.4.3.	Tereny korzystne dla rozwoju turystyki i rekreacji	53
4.4.4.	Tereny korzystne dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej ..	54
4.5.	Obszary objęte obowiązkowym sporządzeniem planów miejscowych	56
4.6.	Tereny niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy	58
5.	Źródła finansowania rozwoju gminy	59

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 Rady Gminy Piaski Nr XXXVII/227/2006 z dnia 26 czerwca 2006 roku.

Podstawowym jej celem jest wyznaczenie nowych terenów rozwojowych 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.).

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 1:10 000 – 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 o Uchwałę Rady Gminy Piaski Nr XXXVII/227/2006 z dnia 26 czerwca 2006 r. i 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).

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 późniejszymi zmianami), a zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Piaski Nr XX/81/99 z dnia 2 grudnia 1999 roku.

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 pożądaných 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 34 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 strefonizowania 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 ciężar 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.

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 34 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 rejonu 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 młodogłacjalnym, 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 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.

A 1. 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);

A 2. 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





STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINA PIASKI
STRUKTURA
PRZYRODNICZO - FUNKCJONALNA
GMINY



POWIERZCHNIE KSZTAŁTUJĄCE
WALORY BIOTYCZNE TERENU:

-  - ZASIĘG REJONU
-  - ZASIĘG SUBREJONU
-  - REJON ROLNICZY
-  - REJON ROLNO - LEŚNY

-  - LASY
-  - DUŻE ZESPOŁY ŁAKOWE
-  - DRUGORZĘDNE (LOKALNE), DOLINNE ŁACZNIKI EKOLOGICZNE
-  - GŁÓWNE KORYTARZE EKOLOGICZNE

umiarkowanego rozwoju turystyki i rekreacji;

B 1. 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 gospodarki leśnej (w zakresie optymalizującym wymagania produkcji oraz ochrony środowiska), ale wymagające zabiegów fitomelioracyjnych i przeciwoerozyjnych;

B 2. 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)

B 3. 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).

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 bilansu 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,

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 subrejonu B 2),
- dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych poprzez przekształcenie lub adaptację 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 subrejonów 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 subrejonów 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),

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 z nad miasta.

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.

I

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 oczyszczalnie 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 Władze 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 34, 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 pożądaną 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.

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.

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

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 POPRZECZ 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 \varnothing 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 Szelejewo 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.

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 SYSTEMU ZBIÓRKI I SKŁADOWANIA ODPADÓW,
- 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.

3.4.5. Telekomunikacja

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

I. UTRZYMANIE PRAWIDŁOWEGO 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.

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 dofinansującą 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.

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 urządzeń, oraz przede wszystkim poprawy standardu poszczególnych tras.

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

- przebieg przez centrum drogi krajowej nr 34 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 34, 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- STRZENNĄ 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,
- d) wyprowadzenie ruchu tranzytowego z miejscowości Piaski, poprzez poprowadzenie nowego przebiegu drogi krajowej 34 Głogów - Jarocin: budowa obwodnicy,
- e) wytworzenie nowych połączeń drogowych wynikających z planowanego rozwoju,
- f) likwidację nawierzchni gruntowej w ciągu drogi powiatowej nr 431 Bodzowo - 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 I-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 34).

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 tylko 1 droga krajowa - nr 34 Kłobuczyn - Głogów - Jarocin; IV kl. technicznej.

Droga ta wymaga przeprowadzenia następujących działań:

- 1) docelowo konieczna modernizacja całej trasy do parametrów III kl. technicznej
- 2) wprowadzenie ruchu tranzytowego z miejscowości Piaski:
 - wybudowanie w I etapie lokalnej obwodnicy, przebiegającej poza ścisłą, zwartą zabudową, po południowej stronie linii PKP (częściowo śladem drogi gminnej nr 007),
 - docelowo - budowa „dużej” północnej obwodnicy wspólnej dla Gostynia i Piasków,
- 3) korekta niebezpiecznych łuków 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.

Strefa uciążliwości dla drogi nr 34 (2700 poj. samoch/dobę) wynosi 80,00 m od krawędzi jezdni, w obie strony, gdy nie są stosowane środki ochrony czynnej.

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).

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 - Pepowo - 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 34 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 Leszno - Jarocin.

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 zaostrzenia 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, wyznaczenie 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).

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,
- gruntów rolnych klasy IV, jeżeli ich zwarty obszar przewidziany do takiego przeznaczenia przekracza 1 ha oraz gruntów rolnych klas V i VI, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego (...) wymaga uzyskania zgody wojewody.

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 cmentarzy,
- 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 grzebania 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 pożwirowych 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 województwa leszczyńskiego 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 spływem substancji chemicznych z pól uprawnych.

4.1.3.2. Rezerwaty 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

biocenozy 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-pamiętkowej 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:

- 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.

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

produkcyjności.

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 areалу gruntów leśnych. Sposobem powiększenia zasobów jest zalesienie wskazanych w studium terenów o niskich, klasach bonitacyjnych.

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 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.
- 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 – Głodówko

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.

Szczególne uwagi 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.

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 38 m na każdą stronę,
- w/c Dn 500 mm relacji KROBIA - DOLSK
strefa ochronna wynosi po 38 m na każdą stronę,
- w/c Dn 100 mm do POGORZELI
strefa ochrona wynosi po 15 m na każdą stronę.

W strefach tych nie można sytuować żadnych obiektów kubaturowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu z 24.06.1989 r. (Dz. U. nr 45 z 1989 r.) oraz Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z 14.11.1995 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. nr 139, poz. 686 z 1995 r.)

4.2. Obszary proponowane do objęcia ochroną

PROPONUJE 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 legów ptaków wodno - błotnych takich jak łabędź niemy, żuraw, błotniak stawowy, perkoz, trzciniak, kszczyk 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

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,
- rezerwaty 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 sporządzania 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 złożę 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 P 2 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.PSBM6.5. 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 PODRZECZE- teren lokalizacji oczyszczalni ścieków ozn. 10.5. 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 34 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 34.

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 przejęcie 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).