

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

**GMINA
PIASKI**

ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA
JEDNOSTEK OSADNICZYCH**

TEKST JEDNOLITY

PIASKI 2007

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	3
II. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW POSZCZEGÓLNYCH SOŁECTW	3
1. BODZEWKO	3
2. BODZEWO	6
3. DRZĘCZEWO I	10
4. DRZĘCZEWO II	13
5. GODUROWO	17
6. GRABONÓG	20
7. LIPIE	28
8. MICHAŁOWO	33
9. PIASKI	35
10. PODRZECZE	43
11. RĘBOWO	48
12. SMOGORZEWO I TALARY	51
13. STRZELCE MAŁE	57
14. STRZELCE WIELKIE	61
15. SZELEJEWO I	66
16. SZELEJEWO II	69
III. USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEJ GMINY	73

I. WSTĘP

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

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

II. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW POSZCZEGÓLNYCH SOŁECTW

1. BODZEWKO

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

- a) tereny intensywnej produkcji rolnej (z preferencjami dla upraw polowych) oraz leśnej – subrejon A1,
 - utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II – IIIb),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy

wiejskiej,

- dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
- dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółowych o obsadzie inwentarza do 300 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
- dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska,
- prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób, nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
- ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
- poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych,
- zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
- promocja działań proekologicznych;

2) Infrastruktura techniczna

- zakończenie budowy i uruchomienie oczyszczalni ścieków gospodarczo – bytowych,
- budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- wariantowo – wyposażenie części zabudowy w indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
- wyznaczenie stref ochrony sanitarnej pośredniej ujęcia wody;

3) Komunikacja

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

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji

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

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w” dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi. Pod zabudowę mieszkaniową wyznaczono tereny położone po

obu stronach drogi w zachodniej części wsi, obszar „plombowy” jako uzupełnienie zespolonej zabudowy wsi, oraz niewielki obszar naprzeciwko byłego PGR (wschodnia część wsi). Wskazane tereny położone są na gruntach wysokich klas bonitacyjnych, w związku, z czym ich wyłączenie z użytkowania rolnego może być trudne i kosztowne.

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

7) Obszary pod działalność gospodarczą – nie wyznacza się.

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

8) Zieleń – nie wyznacza się.

9) Ustalenia szczegółowe

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

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

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

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

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

Tereny ujęte w planie ogólnym.

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

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

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

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

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

Tereny ujęte w planie ogólnym.

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

2. BODZEWO

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

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

- zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
- promocja działań proekologicznych,

2) Infrastruktura techniczna

- rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,
- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych – wariantowo dla zabudowy Bodzewo – Huby,
- rozbudowa systemu energetycznego wsi – budowa stacji transformatorowej,
- modernizacja systemu wodociągowego wsi – wymiana rur azbestocementowych,
- wyznaczenie stref ochrony sanitarnej pośredniej ujęcia wody,

3) Komunikacja

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

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji

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

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

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

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

Ze względu na wysokie klasy gruntów na wskazanych obszarach, ich

wyłączenie z użytkowania rolniczego będzie kosztowne i trudne.

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

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Pod działalność gospodarczą wyznacza się teren położony przy drodze gminnej 043, na wschód od istniejącej zabudowy wsi oraz niewielki teren przy drodze gminnej 014, obok projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

Ze względu na wysoką klasę gruntów na wskazanych terenach, ich wyłączenie z użytkowania rolniczego będzie trudne i kosztowne.

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

8) Zielen

Projektuje się kompleks zieleni parkowo – leśnej naprzeciwko byłego PGR w folwarku Łódź. Po stronie zachodniej istniejącego lasu przewidziano dodatkowe dolesienie.

9) Ustalenia szczegółowe

2.1. MU – Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych:

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) – budowa kanalizacji sanitarnej,
- ewentualna budowa stacji trafo,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowanych terenów poprzez drogi dojazdowe klasy D, poprowadzone śladem istniejących dróg gruntowych,
- konieczne utwardzenie drogi,
- zachować odległości zabudowy,

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

2.2. MU – Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) – budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowanych terenów poprzez drogi dojazdowe klasy D, poprowadzone śladem istniejących dróg gruntowych,
- konieczne utwardzenie drogi,
- zachować odległości zabudowy,

Tereny ujęte w planie ogólnym.

2.3. MU – Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) – budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną nr 014,
- pożądane ulepszenie nawierzchni,

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

2.4. PSB/U – Teren pod działalność gospodarczą lub usługi

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) – budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną nr 014,
- pożądane ulepszenie nawierzchni

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu miejscowego.

2.5. PSB – Teren pod zorganizowaną działalność gospodarczą

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) – budowa kanalizacji sanitarnej,
- wymagana budowa stacji trafo,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą powiatową nr 21–431,
- zachować odległości zabudowy,
- drogi wewnętrzne w zależności od całościowego zagospodarowania i podziału terenu,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu miejscowego.

2.6. UKS – Teren usług komunikacji (ustalenie planu ogólnego)

- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną nr 014,
- pożądane ulepszenie nawierzchni

2.7. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni (po jej uruchomieniu) - budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną lub istniejącą drogą powiatową nr 4907P.

3. DRZECZEWO I

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

- a) tereny korzystne dla prowadzenia produkcji rolnej oraz dostępne dla zabudowy mieszkaniowej (z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi rolnictwa) – subrejon A2
- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II – IVa),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 100 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
 - dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska (ich uciążliwość nie może przenikać na nieruchomości osób trzecich),
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie oraz zbiorowiskach roślinności torfowiskowej i wodnej,
 - ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych,
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - promocja działań proekologicznych,
 - preferencja dla naturalnych form gospodarowania
- b) tereny predestynowane dla gospodarki leśnej (z dopuszczeniem turystyki pieszej i rowerowej) – subrejon B1
- ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie, wyeliminowanie rębni zupełnych (lub, co najmniej pozostawienie na powierzchniach cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych, okazałych drzew), ograniczenie użytkowania sprzętu ciężkiego,

- zwiększenie powierzchni leśnej i zadrzewieniowej poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - ochrona przed silną erozją gleb (podbudowa biologiczna, melioracje agrotechniczne, fitomelioracje i inne, ustalone na podstawie ustawy o ochronie gruntów ornych i leśnych),
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - ograniczenie ruchu rowerowego do wyznaczonych tras,
- c) tereny wskazane dla użytkowania rolniczego (głównie hodowli bydła i produkcji pasz) – subrejon B4
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i innej poza obszarami dolinnych łączników ekologicznych zajętych przez trwałe użytki zielone,
 - lokalne dopuszczenie obiektów pozarolniczej działalności gospodarczej, z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska (uciążliwość zlokalizowanych obiektów nie może przenikać na nieruchomości osób trzecich),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - całkowity zakaz prowadzenia hodowli bezściótkowej oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych lub nie użytkowanych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie (w szczególności zbiorowiskach roślinności torfowiskowej i wodnej),
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,
 - promocja działań proekologicznych,

2) Infrastruktura techniczna

- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych dla obiektów mieszkalnych,
- rozbudowa systemu energetycznego wsi – budowa stacji

transformatorowej,

3) Komunikacja

- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–410 Gostyń – Drzęczewo – Smogorzewo,
- ulepszenie nawierzchni i podniesienie parametrów drogi gminnej nr 032,
- realizacja ścieżki rowerowej w ciągu drogi powiatowej nr 21–410,
- realizacja ścieżki rowerowej (turystycznej) wzdłuż drogi gminnej nr 013

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi. Wzdłuż drogi powiatowej nr 21–410 przewiduje się zabudowę plombową jako uzupełnienie zespolonej zabudowy wsi.

Nowy teren pod zabudowę mieszkaniową z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych, wyznacza się przy drodze gminnej nr 032, obok istniejącej już zabudowy. Wyłączenie tego terenu z użytkowania rolniczego, może być trudne i kosztowne ze względu na wysoką klasę gruntów.

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

7) Obszary pod działalność gospodarczą – nie wyznacza się.

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

8) Zieleni

Wyznacza się tereny zieleni parkowo – leśnej w rejonie dawnego folwarku „głodówko” celem ochrony terenów zagrożonych erozją. Proponuje się również dolesienia wzdłuż wschodniej granicy sołectwa.

9) Ustalenia szczegółowe

3.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe (drenaż rozsączający),
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–410,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

3.2. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,

- odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe (drenaż rozsączający),
 - obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 032,
 - pożądane ulepszenie nawierzchni i podniesienie parametrów,
- Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

UzE – Tereny projektowanych użytków ekologicznych, proponowane do objęcia ochroną

4. DRZECZEWO II

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

- a) tereny korzystne dla prowadzenia produkcji rolnej oraz dostępne dla zabudowy mieszkaniowej (z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi rolnictwa) – subrejon A2
- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II – IVa),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 100 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
 - dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska (ich uciążliwość nie może przenikać na nieruchomości osób trzecich),
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie oraz zbiorowiskach roślinności torfowiskowej i wodnej,
 - ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych

- bezpośrednio do rzek i cieków,
 - promocja działań proekologicznych,
 - preferencja dla naturalnych form gospodarowania,
- b) tereny predestynowane dla gospodarki leśnej (z dopuszczeniem turystyki pieszej i rowerowej) – subrejon B1
- ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie, wyeliminowanie rębni zupełnych (lub, co najmniej pozostawienie na powierzchniach cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych, okazałych drzew), ograniczenie użytkowania sprzętu ciężkiego,
 - zwiększenie powierzchni leśnej i zadrzewieniowej poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - ochrona przed silną erozją gleb (podbudowa biologiczna, melioracje agrotechniczne, fitomelioracje i inne, ustalone na podstawie ustawy o ochronie gruntów ornych i leśnych),
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - ograniczenie ruchu rowerowego do wyznaczonych tras,
- c) tereny wskazane dla użytkowania rolniczego (głównie hodowli bydła i produkcji pasz) – subrejon B4
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i innej poza obszarami dolinnych łączników ekologicznych zajętych przez trwałe użytki zielone,
 - lokalne dopuszczenie obiektów pozarolniczej działalności gospodarczej, z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska (uciążliwość zlokalizowanych obiektów nie może przenikać na nieruchomości osób trzecich,
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - całkowity zakaz prowadzenia hodowli bezściółkowej oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych lub nie użytkowanych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający

zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie (w szczególności zbiorowiskach roślinności torfowiskowej i wodnej),

- zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
- ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,
- promocja działań proekologicznych

2) Infrastruktura techniczna

- budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi i odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego Piasków,
- rozbudowa systemu energetycznego wsi – budowa stacji transformatorowej

3) Komunikacja

- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–410 Gostyń – Drzęczewo – Smogorzewo,
- realizacja nowoprojektowanej obwodnicy Piaski – Gostyń i wynikających z jej realizacji nowych połączeń komunikacyjnych,
- systematyczne ulepszanie nawierzchni drogi gminnej nr 008,
- realizacja dróg dojazdowych klasy D na planowanych obszarach – z podłączeniem do istniejącej drogi gminnej nr 008,
- realizacja ścieżek rowerowych w ciągu drogi powiatowej nr 21–410 i drogi gminnej nr 008,

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Zabudowa byłego PGR wymaga remontu z zachowaniem brył i wystroju elewacji. To samo dotyczy zabudowy gospodarczej.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

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

Pod zabudowę mieszkaniową wyznacza się następujące obszary:

- obszar naprzeciwko byłego PGR, przy drodze gminnej nr 008,
- obszar usytuowany w trójkącie wyznaczonym przez drogi: powiatową nr 21–410, gminne nr 031 i nr 008,
- obszar w południowo – wschodniej części wsi przy drodze gminnej nr 008 relacji Drzęczewo – Piaski.

Pod mieszkalnictwo jednorodzinne, rezydencjalne wyznacza się obszar położony w północno – wschodniej części wsi.

Obszary te powinny współgrać z obszarami zabudowy mieszkaniowej

wyznaczonymi dla Piasków.

Celowe byłoby opracowanie dla tych obszarów wspólnego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

7) Obszary pod działalność gospodarczą – nie wyznacza się

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

8) Zieleń

Proponuje się teren zieleni parkowo – leśnej wzdłuż wschodniej granicy sołectwa.

9) Ustalenia szczegółowe

4.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej do przepompowni (w rejonie nadleśnictwa),
- obsługa komunikacyjna istniejącymi drogami: powiatową nr 21–410 i gminną nr 008,

Teren ujęty w planie ogólnym.

4.2.MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej do przepompowni (w rejonie nadleśnictwa),
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 008,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

4.3.MR – Teren zabudowy mieszkaniowej – rezydencjalnej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej do przepompowni (w rejonie nadleśnictwa),
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowanymi drogami dojazdowymi klasy D,
- wyznaczenie przebiegu w zależności od przyjętego podziału terenu,
- podłączenie dróg do istniejącej drogi gminnej nr 008,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

4.4. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej do przepompowni (w rejonie nadleśnictwa),
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 008

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

5. GODUROWO

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

a) tereny intensywnej produkcji rolnej (z preferencjami dla upraw polowych) częściowo położone w obrębie obszaru chronionego krajobrazu – subrejon A1

- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II – IIIb),
- dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
- prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
- dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
- dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej,
- dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 300 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, jedynie poza obszarem chronionego krajobrazu i dolinym łącznikiem ekologicznym Dąbrówki,
- dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska (ich uciążliwość nie może przenikać na nieruchomości osób trzecich),
- preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenie dla środowiska,
- prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,

- ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - promocja działań proekologicznych,
 - promocja rozwoju turystycznego regionu,
- b) tereny predestynowane dla gospodarki leśnej (z dopuszczeniem turystyki pieszej i rowerowej) – subrejony B1 i B3
- ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie! wyeliminowanie rębni zupełnych (lub, co najmniej pozostawienie na powierzchniach cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych, okazałych drzew), ograniczenie użytkowania sprzętu ciężkiego,
 - zwiększenie powierzchni leśnej i zadrzewieniowej poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - ograniczenie ruchu rowerowego do wyznaczonych tras,

2) Infrastruktura techniczna

- budowa oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- budowa sieci wodociągowej dla wsi,
- budowa sieci gazowej dla wsi,

3) Komunikacja

- docelowo modernizacja drogi krajowej nr 34 do parametrów III klasy technicznej,
- korekta niebezpiecznych łuków na drodze krajowej nr 34 (na granicy gminy),
- realizacja parkingów przy drodze krajowej nr 34,
- ulepszenie nawierzchni drogi gminnej Zabornia – Godurowo,
- realizacja dróg lokalnych i wewnętrznych na planowanych obszarach – z podłączeniem do drogi gminnej Zabornia – Godurowo,
- realizacja ścieżek rowerowych w ciągu drogi gminnej Zabornia – Godurowo i drogi gminnej 023

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Zwarta zabudowa wsi wymaga remontów i lokalnej wymiany, przy zachowaniu istniejących gabarytów i brył.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

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

Obszar zabudowy mieszkaniowej plombowej projektuje się w północnej części wsi, wzdłuż drogi krajowej nr 34

6) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji

Obszar zabudowy letniskowej wyznacza się w północnej części wsi, powyżej istniejącej zabudowy mieszkaniowej, przy projektowanym zbiorniku wodnym. W przypadku realizacji zbiornika, obszar usług turystycznych należałoby powiązać z wyznaczonym obszarem zabudowy mieszkaniowej.

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Pomiędzy Piaskami a Godurowem, przy drodze krajowej nr 34 wyznacza się teren pod działalność handlową (supermarket). Ponadto drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomie) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo i turystykę.

8) Zieleń

Projektuje się rozszerzenie terenów parkowo – leśnych wzdłuż doliny Dąbrówki i projektowanego zbiornika wodnego oraz dolesienia przy folwarku Zabornia.

9) Ustalenia szczegółowe

5.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieprodukcyjnych

- wymagana budowa wiejskiej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa wiejskiej kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą krajową nr 34,
- bezwzględne zachowanie odległości

Teren ujęty w planie ogólnym.

5.2. UT – Teren usług turystycznych – zabudowa letniskowa

- wymagana budowa sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa kanalizacji sanitarnej,
- wymagana budowa stacji trafo i sieci energetycznej S.N. i n.n.,
- obsługa komunikacyjna z drogi gminnej Zabornia – Godurowo, projektuje się ulepszenie nawierzchni drogi

- pożądana realizacja drogi lokalnej na skraju projektowanego terenu z podłączeniem do drogi gminnej Zabornia – Godurowo drogi wewnętrzne w zależności od przyjętego sposobu zagospodarowania terenu (wielkości i układu działek),
 - przy drodze Zabornia – Godurowo pożądana realizacja ścieżki rowerowej
- Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

5.3. NO_s – Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

Teren ujęty w planie ogólnym.

5.4. U – Teren usług – proponowana lokalizacja supermarketu

- wymagana budowa własnego ujęcia wody,
- wymagana budowa stacji trafo i sieci S.N.,
- odprowadzenie ścieków – indywidualna oczyszczalnia (drenaż rozsączający),
- obsługa komunikacyjna z drogi krajowej nr 34,
- wymagana odpowiednia odległość zabudowy,
- wymagana realizacja parkingów

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

6. GRABONÓG

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

- a) tereny intensywnej produkcji rolnej (z preferencjami dla upraw polowych)
 - subrejon A1
 - utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II – IIIb),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 300 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych,

- poza obszarem zabudowy zwartej,
 - dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska,
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
 - ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - promocja działań proekologicznych,
- b) tereny predestynowane dla gospodarki leśnej (z dopuszczeniem turystyki pieszej i rowerowej) – subrejon B1
- ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie, wyeliminowanie rębni zupełnych (lub, co najmniej pozostawienie na powierzchniach cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych, okazałych drzew), ograniczenie użytkowania sprzętu ciężkiego,
 - zwiększenie powierzchni leśnej i zadrzewieniowej poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - ochrona przed silną erozją gleb (podbudowa biologiczna, melioracje agrotechniczne, fitomelioracje i inne, ustalone na podstawie ustawy o ochronie gruntów ornych i leśnych),
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - ograniczenie ruchu rowerowego do wyznaczonych tras,
 - dopuszczenie lokalizacji obiektów pozarolniczej działalności gospodarczej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych przepisami szczególnymi, z wyłączeniem produkcji mogącej spowodować degradację środowiska,
- c) tereny wskazane dla użytkowania rolniczego (głównie hodowli bydła i produkcji pasz) – subrejon B4
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i innej poza obszarami dolinnych łączników ekologicznych zajętych przez trwałe użytki zielone,
 - lokalne dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej,

z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska (uciążliwość zlokalizowanych obiektów nie może przenikać na nieruchomości osób trzecich,

- dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
- całkowity zakaz prowadzenia hodowli bezściółkowej oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
- preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
- zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych lub nie użytkowanych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
- prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie (w szczególności zbiorowiskach roślinności torfowiskowej i wodnej),
- zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
- ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,
- promocja działań proekologicznych,

2) Infrastruktura techniczna

- budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- odprowadzenie ścieków wariantowo:
 - do kolektora Ø 500 mm Piaski – Gostyń,
 - do oczyszczalni ścieków w Podrzeczu,
- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych dla części obiektów mieszkalnych,
- modernizacja systemu wodociągowego wsi – wymiana rur azbestocementowych,

3) Komunikacja

- realizacja nowoprojektowanej obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 34 (biegnącej śladem istniejącej drogi gminnej nr 007) wraz z miejscami postojowymi (poza pasem drogi),
- budowa nowych połączeń komunikacyjnych wynikających z realizacji planowanej obwodnicy,
- modernizacja drogi powiatowej nr 21–434 Piaski – Grabonóg,
- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–401 Gostyń – Pępowo – Dłoń i drogi powiatowej nr 21–486 Podrzecze – Grabonóg,

- ulepszenie nawierzchni drogi gminnej nr 003,
- realizacja ścieżek rowerowych w ciągach dróg powiatowych nr 21-401 i nr 21-434

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Do rehabilitacji według wytycznych konserwatorskich wyznacza się obszar parku i Technikum Rolniczego wraz z obiektami byłego gospodarstwa rolnego i zabudowy mieszkaniowej w tym obrębie. Prywatna zabudowa jest przeważnie w dobrym stanie technicznym.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

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

Obszary zabudowy plombowej przewidziano po obu stronach drogi gminnej nr 003, powiatowej nr 21-434 oraz w przysiółku Taniecznica.

Pod zabudowę mieszkaniową wyznacza się nowe obszary będące uzupełnieniem rozproszonej zabudowy istniejącej:

- wzdłuż drogi powiatowej nr 21-401, w północno – zachodniej części wsi,
- wzdłuż drogi powiatowej nr 21-434, we wschodniej części wsi,
- wzdłuż drogi gminnej nr 020, w południowo – wschodniej części wsi.

Jednak ze względu na to, że w/w tereny leżą na gruntach wysokich klas bonitacyjnych i są własnością prywatną, proces ich udostępnienia może być zarówno trudny, jak i kosztowny.

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

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Oprócz terenów przemysłowych P-2 (omówionych w części ogólnej niniejszego opisu) i terenów położonych po obu stronach drogi powiatowej nr 21-486 przy istniejących zakładach, wyznacza się pod działalność gospodarczą teren położony między drogą powiatową nr 21-401 prowadzącą do Taniecznicy, a torami kolejowymi (południowo – wschodnia część sołectwa).

Korzystne cechy tego terenu to:

- dostępność komunikacyjna,
- korzystne położenie w stosunku do zabudowy mieszkaniowej,
- niskie klasy gleb,
- położenie poza obszarami ochrony wód podziemnych.

Cechą negatywną jest to, że teren ten jest własnością prywatną.

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

8) Zielen

Projektuje się odtworzenie i tworzenie nowych pasów drzew i krzewów wiatrochronnych wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Ponadto przy granicy z sołectwem Podrzecze, wzdłuż torów kolejowych przewidziano pas zieleni parkowo – leśnej.

9) Ustalenia szczegółowe

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

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI – GOSTYŃ lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu – wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–434,
- pożądana modernizacja drogi

Tereny ujęte w planie ogólnym.

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

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI – Gostyń lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu – wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną nr 003,
- pożądanе ulepszenie nawierzchni

Tereny ujęte w planie ogólnym.

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

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI – Gostyń lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu – wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków może zająć potrzeba realizacji wewnętrznych dróg dojazdowych w zależności od przyjętego wtórnego podziału terenu,

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

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

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną nr 020

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

6.5. PSB – Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej – obszar przemysłowy P – 2

- wymagana budowa własnych ujęć lub rozbudowa sieci wodociągowej Piasków (rozbudowa sieci w ul. Dworcowej),
- wymagana budowa stacji trasto i zasilania energetycznego S.N. i n.n. odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów – wymagana budowa zakładowej kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną obwodnicą w ciągu drogi krajowej nr 34, biegnącą śladem dotychczasowej drogi gminnej nr 007,
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi),

Tereny ujęte w planie ogólnym, wymagają jednak opracowania planu zagospodarowania terenu.

6.6. PE/PSB – Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej i eksploatacji kruszyw – obszar przemysłowy P – 2

- wymagana budowa własnych ujęć lub rozbudowa sieci wodociągowej Piasków (rozbudowa sieci w ul. Dworcowej),
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego SN i nn.,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów – wymagana budowa zakładowej kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną obwodnicą w ciągu drogi krajowej nr 34, biegnącą śladem dotychczasowej drogi gminnej nr 007,
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi),

Tereny ujęte w planie ogólnym, wymagają jednak opracowania planu zagospodarowania terenu.

6.7. PSB – Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów – wymagana rozbudowa istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów – wymagana budowa zakładowej kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną obwodnicą w ciągu drogi krajowej nr 34, biegnącą śladem dotychczasowej drogi gminnej nr 007,
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi)

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

6.8. PSB – Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego SN i n.n.,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego PIASKI – GOSTYŃ lub alternatywnie do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–486

Tereny ujęte w planie ogólnym jako mieszkaniowe.

6.9. PSB – Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego SN i n.n.,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego PIASKI – GOSTYŃ lub alternatywnie do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni i ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–486

Tereny ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

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

- dostawa mediów z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe
obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–401,

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

6.11. PSB – Teren zorganizowanej działalności gospodarczej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,

- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego SN i n.n.,
- odprowadzenie ścieków – wymagana budowa zakładowej, indywidualnej oczyszczalni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–401,
- zachowanie odległości zabudowy,
- drogi wewnętrzne uzależnione od podziału terenu,
- realizacja miejsc postojowych poza pasem drogi, w ramach projektowanego terenu

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

6.12. PSB Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej,
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L, biegnącą śladem drogi gminnej nr 007,
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi),
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

6.13. PSB Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej,
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L, biegnącą śladem drogi gminnej nr 007,
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi),
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

6.14. PSB Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej,
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej

- po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
 - obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L, biegnącą śladem drogi gminnej nr 007 lub z drogi powiatowej nr 4907P,
 - bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi),
 - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - zachowanie stref ochronnych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Krobia – Dolsk,

6.15. PSB Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej obszar przemysłowy P-2 z możliwością lokalizacji usług

- wymagana rozbudowa gminnej sieci wodociągowej,
- docelowe odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu na terenie zakładów,
- wymagana budowa stacji trafo i zasilania energetycznego S.N. i n.n.,
- obsługa komunikacyjna nowoprojektowaną drogą klasy L, biegnącą śladem drogi gminnej nr 007 lub z drogi powiatowej nr 4907P,
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy oraz realizacja miejsc postojowych w ramach projektowanego terenu (poza pasem drogi),
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- zachowanie stref ochronnych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Krobia – Dolsk,

6.16. MU Tereny budownictwa mieszkaniowego z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI - GOSTYŃ lub wariantowo do projektowanej oczyszczalni w Podrzeczu - wymagana budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21-434,
- pożądana modernizacja drogi,

7. LIPIE

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

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

2) Infrastruktura techniczna

- budowa oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- modernizacja systemu wodociągowego – wymiana rur azbestocementowych,
- modernizacja systemu energetycznego – budowa stacji transformatorowej,

3) Komunikacja

- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21-405 Borzęciczki –

Pogorzela – Piaski,

- ulepszenie nawierzchni i podniesienie parametrów dróg gminnych nr 001 i nr 037,
- realizacja dróg dojazdowych, wewnętrznych klasy D na planowanych obszarach,
- realizacja ścieżki rowerowej w ciągu drogi powiatowej nr 21–405,

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Ze względu na zły stan techniczny przebudowie i odbudowie w stylu architektury wsi wielkopolskiej, należy poddać zabudowę w południowej części wsi, szczególnie były ośrodek produkcyjny PGR. Prywatna zabudowa wsi jest w dobrym stanie technicznym.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

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

W północnej części wsi Lipie oraz w Lafajetowie wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej będące uzupełnieniem dotychczasowej zabudowy wsi. Ponadto pod zabudowę mieszkaniową wyznacza się nieduży teren wzdłuż drogi gminnej nr 024, naprzeciwko byłego PGR.

Spora część tych terenów leży na gruntach wysokich klas bonitacyjnych, poza tym należą one do właścicieli prywatnych. Wyłączenie ich z użytkowania rolnego oraz wykup może okazać się trudny i kosztowny.

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

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Pod działalność gospodarczą przewiduje się teren na północnym skraju wsi, przy drodze gminnej nr 001. Naprzeciwko tego terenu wyznaczono najkorzystniejszy teren pod oczyszczalnię ścieków.

Pod działalność gospodarczą może być przeznaczony również teren położony w północno – wschodniej części wsi Lipie, niedaleko torów kolejowych. Teren ten przewidziany jest głównie pod zabudowę zagrodową.

Działalność gospodarczą nieuciążliwą (drobne warsztaty rzemieślnicze, handel, gastronomię) można lokalizować na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

8) Zieleń – nie wyznacza się.

9) Ustalenia szczegółowe

7.1.MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 024

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.2. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- obsługa komunikacyjna istniejącymi drogami gminnymi: nr 024 i nr 001,
- pożądane ulepszenie nawierzchni drogi 001 i podniesienie parametrów

Teren ujęty w planie ogólnym.

7.3. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów po rozbudowie istniejących sieci wiejskich odprowadzenie ścieków jw.,
- może zajść konieczność realizacji wewnętrznej drogi dojazdowej klasy D w zależności od przyjętego podziału terenu,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.4. PSB – Teren zorganizowanej działalności gospodarczej

- dostawa mediów i odprowadzenie ścieków jw.,
- pożądane utwardzenie drogi polnej bezpośrednio łączącej teren z drogą powiatową 21–405,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 001,
- pożądane ulepszenie i budowa nawierzchni,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.5. NO_s – Najkorzystniejszy rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.6. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków – oczyszczalnie przydomowe (drenaż

rozsączający),

- obsługa drogą gminną nr 037,
 - pożądane ulepszenie nawierzchni i podniesienie parametrów,
- Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.7. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–405,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.8. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa,
- sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- obsługa komunikacyjna istniejącymi drogami: powiatową nr 21–405 i gminną nr 024,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

7.9. MU/PSB – Teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem produkcji i usług uciążliwych (hodowla itp.)

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- obsługa komunikacyjna drogami gminnymi nr 024 i 001 (dojazd do terenu drogą gruntową),
- pożądane ulepszenie nawierzchni drogi 001 i podniesienie parametrów,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

8. MICHAŁOWO

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

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

2) Infrastruktura techniczna

- budowa oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej dla Michałowa i Drogoszewa,
- rozbudowa systemu energetycznego – budowa stacji transformatorowych dla Michałowa i Drogoszewa,

3) Komunikacja

- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–441 Szelejewo – Michałowo – Godurowo,

- utwardzenie nawierzchni drogi gminnej nr 018,
- realizacja ścieżki rowerowej wzdłuż drogi gminnej nr 017 i nr 018 (Strzelce Wielkie – Zalesię),

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się.

Zabudowa wsi jest na ogół w dobrym stanie technicznym.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

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

Tereny pod zainwestowanie wyznacza się jako uzupełnienia plombowe w zabudowie istniejącej.

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

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Teren pod działalność gospodarczą z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, wyznacza się przy drodze powiatowej nr 21–441, na skraju przysiółka Drogoszewo.

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

8) Zieleń – nie wyznacza się

9) Ustalenia szczegółowe

8.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–441

Teren ujęty w planie ogólnym, nie wymaga opracowania planu.

8.2. PSB/MU – Teren działalności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni,
- wymagana budowa stacji trafo,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–441,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

8.3. NO_s – Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

- pożądane utwardzenie dojazdowej drogi gruntowej,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

9. PIASKI

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

- a) tereny korzystne dla prowadzenia produkcji rolnej oraz dostępne dla zabudowy mieszkaniowej (z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi rolnictwa) – subrejon A1
- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II – IVa),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - całkowity zakaz wznoszenia obiektów hodowlanych oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
 - ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych,
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - promocja działań proekologicznych,
- b) tereny predestynowane dla gospodarki leśnej (z dopuszczeniem turystyki pieszej i rowerowej) – subrejon B1:
- ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie, wyeliminowanie rębni zupełnych (lub, co najmniej pozostawienie na powierzchniach cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych, okazałych drzew), ograniczenie użytkowania sprzętu ciężkiego,
 - zwiększenie powierzchni leśnej i zadrzewieniowej poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - ochrona przed silną erozją gleb (podbudowa biologiczna, melioracje, agrotechniczne, fitomelioracje i inne, ustalone na podstawie ustawy o ochronie gruntów ornych i leśnych),
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie

- stwarzających zagrożenia dla środowiska,
- ograniczenie ruchu rowerowego do wyznaczonych tras,
- c) tereny korzystne dla prowadzenia produkcji rolnej z możliwością, co najmniej lokalnego dopuszczenia innych funkcji, np. osadnictwa – subrejon B2:
- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych o obsadzie inwentarza do 100 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarami zabudowy zwartej,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - ochrona powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - promocja działań proekologicznych,
- d) tereny korzystne dla wielofunkcyjnego rozwoju, z wyłączeniem obiektów szkodliwych dla zdrowia i życia ludzi – subrejon B3:
- dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej,
 - dopuszczenie rozwoju działalności przemysłowej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska,
 - ochrona powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,

- promocja działań proekologicznych
- e) tereny wskazane dla użytkowania rolniczego (głównie hodowli bydła i produkcji pasz) – subrejon B4:
 - dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i innej poza obszarami dolinnych łączników ekologicznych zajętych przez trwałe użytki zielone,
 - lokalne dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej, z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska (uciążliwość zlokalizowanych obiektów nie może przenikać na nieruchomości osób trzecich),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - całkowity zakaz prowadzenia hodowli bezściółkowej oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych lub nie użytkowanych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie (w szczególności zbiorowiskach roślinności torfowiskowej i wodnej),
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,
 - promocja działań proekologicznych,

2) Infrastruktura techniczna

- rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej dla uzbrojenia nowych terenów budowlanych,
- rozbudowa systemu energetycznego – budowa 4 szt. stacji transformatorowych,

3) Komunikacja

- modernizacja drogi krajowej nr 34,
- wyprowadzenie ruchu tranzytowego z miejscowości Piaski poprzez:
 - etap I – wybudowanie lokalnej obwodnicy,
 - etap II – wybudowanie północnej obwodnicy wspólnej dla Gostynia i Piasków
- budowa nowych połączeń wynikających z realizacji w/w obwodnicy,

- realizacja parkingów poza pasem drogi krajowej nr 34,
- modernizacja dróg powiatowych nr 21–409 Piaski – Smogorzewo i nr 21–434 Piaski – Grabonóg,
- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–405 Borzęciczki – Pogorzela – Piaski,
- realizacja dróg dojazdowych, wewnętrznych klasy D lub L na planowanych obszarach (z podłączeniem do istniejących dróg),
- realizacja ścieżek rowerowych w ciągach dróg: krajowej nr 34, powiatowej nr 21–409, powiatowej nr 21–405 i gminnej nr 008,

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Zasoby mieszkaniowe Piasków są w większości własnością prywatną, wymagają często modernizacji lub wymiany. W obszarze „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej centralną część Piasków, należy zachować układ przestrzenny z siecią ulic, kwartałów urbanistycznych i podziału działek, a wszelkie działania inwestycyjne uzgadniać na etapie projektowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. To samo dotyczy zespołu „Marysin” w południowej części Piasków. Północną część wsi obejmuje strefa „E” ochrony widokowej, zakazująca wznoszenia tam obiektów przesłaniających bądź konkurujących z sylwetą zabytkowego zespołu sakralnego oo. Filipinów na Świętej Górze (Głogówko). Obszarów do kompleksowej rehabilitacji nie przewiduje się.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

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

Pod budownictwo mieszkaniowe preferuje się głównie tereny w kierunku północno – zachodnim (w pobliżu nowej szkoły). Winna tam być realizowana zabudowa zarówno wielorodzinną jak i jednorodzinna, wraz z usługami.

Teren położony tuż ponad lasem w zachodniej części Piasków projektuje się dla zabudowy rezydencjalnej, o powierzchni działek 2000 – 2500 m² i szerokości 30 m wraz z zielenią towarzyszącą. Z obszarem tym łączy się następny teren przewidziany pod budownictwo mieszkaniowe. Ciągnie się on do drogi powiatowej nr 21–410. Zabudowa na tym terenie winna być bardziej intensywna i wzbogacona w usługi nieuciążliwe.

Wyznacza się również teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w północno wschodniej części miejscowości - pomiędzy obszarem istniejącej zabudowy mieszkaniowej a planowaną obwodnicą miejscowości w ciągu drogi krajowej nr 12.

Wzdłuż ul. Poznańskiej (pierzeja zachodnia) wyznacza się obszar pod zabudowę mieszkaniową z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych (preferowana zabudowa rezydencjalna i pensjonatowa). Również po drugiej stronie ul. Poznańskiej projektuje się obszar pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

Na terenach oznaczonych jako 9.12.MU, 9.15.MU, 9.3.MU, 9.4.MU, 9.2.MU, 9.7.PSB w pasie strefy ochrony widokowej na Świętą Górę, lokalizację i architekturę obiektów należy uzgadniać z WKZ. Dopuszcza się tam jedynie budynki parterowe z użytkowym poddaszem, kryte dachami stromymi symetrycznymi.

6) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji

Tereny usług turystycznych wyznacza się w obrębie gruntów bazyliki i Klasztoru oo. Filipinów na Świętej Górze. Tereny te projektuje się dla obsługi ruchu pielgrzymkowego i Festiwalu Piosenki Religijnej. Ich zagospodarowanie musi odbywać się ściśle wg wskazań Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ponadto dopuszcza się możliwość realizacji pensjonatów przy ul. Poznańskiej (na terenach leśnych).

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Pod działalność gospodarczą na terenie Piasków wyznacza się następujące tereny:

a) tereny w zachodniej części Piasków, wzdłuż drogi krajowej nr 34 i torów PKP relacji Gostyń – Piaski.

Warunkiem ich „uruchomienia” jest:

- wykup z rąk prywatnych,
- realizacja uzbrojenie terenu,
- zachowanie określonych przepisami odległości od szosy i linii PKP.

b) teren przy drodze krajowej nr 34, w kierunku na Strzelce Wielkie.

Warunkiem jego „uruchomienia” jest:

- realizacja uzbrojenia terenu,
- zabezpieczenie terenów mieszkaniowych przed uciążliwością działalności gospodarczej,

c) teren przy ul. Poznańskiej, na skraju lasu.

Warunkiem jego „udostępnienia” jest:

- realizacja uzbrojenia terenu,
- zabezpieczenie terenów mieszkaniowych przed uciążliwością spowodowaną działalnością gospodarczą.

Na wskazanych terenach dopuszczalna jest działalność gospodarcza, która nie wpłynie negatywnie na stan lasów (emisja gazów i pyłów, zatrucie gleby).

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

8) Zieleń

Nowy kompleks zieleni rekreacyjno – izolacyjnej wyznacza się półpierścieniem wokół istniejącej zabudowy mieszkaniowej (od strony wschodniej – byłe wysypisko, wyrobisko pocegielniane oraz tereny zagrożone erozją, na południe od osiedla „Piaseczna Góra”).

9) Ustalenia szczegółowe

9.1.MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej objęte opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego Piasków,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 008,

Obowiązują ustalenia w/w planu.

9.2. MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej objęte opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego Piasków,

Obowiązują ustalenia w/w planu.

9.3.MR – Teren zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- wymagana budowa stacji trafo,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego Piasków,
- konieczna realizacja drogi klasy L, wzdłuż północnej granicy projektowanego terenu,
- sieć dróg wewnętrznych należy rozstrzygnąć w planie,

Teren ujęty w planie ogólnym, wymaga jednak opracowania planu miejscowego.

9.4.MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–409,
- pożądana modernizacja nawierzchni,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu miejscowego i wyłączenia z produkcji leśnej.

9.5. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów i odprowadzenie ścieków wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- wymagana budowa dróg lokalnych,
- obsługa komunikacyjna główna, drogą powiatową nr 21–409,
- pożądana modernizacja nawierzchni w/w drogi konieczność realizacji drogi dojazdowej, minimum klasy D, obsługującej projektowane tereny, w przypadku wtórnego podziału terenu,

Teren ujęty w planie ogólnym, wymaga jednak opracowania planu.

9.6. PSB – Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej po ewentualnym podczyszczeniu,
- wymagana budowa stacji trafo,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–409,

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

9.7. PSB – Tereny działalności gospodarczej

- dostawa mediów z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do indywidualnej oczyszczalni lub atestowanego zbiornika bezodpływowego wymagana budowa stacji trafo,

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

9.8. PSB – Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI – Gostyń,
- wymagana budowa stacji trafo,
- pożądana realizacja drogi dojazdowej, minimum klasy L, łączącej teren z projektowaną obwodnicą drogi krajowej nr 34,

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

9.9. PSB – Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,

- odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora PIASKI – Gostyń,
- wymagana budowa stacji trąto

Tereny ujęte w planie ogólnym.

9.10. UT – Tereny usług turystycznych związanych z działalnością religijną i kulturalną klasztoru

Lokalizacje obiektów stałych na terenie wymagają zgody konserwatora zabytków i opracowania planu zagospodarowania terenu.

9.11. ZPL – Zieleń parkowo – leśna o charakterze ażurowym, nieblokująca przewietrzania terenu

9.12. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- wymagana budowa stacji trafo,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego Piasków,
- konieczna realizacja drogi klasy L, śladem istniejącej drogi, wzdłuż północnej granicy projektowanego terenu,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

9.13. UKS – Teren usług komunikacyjnych (parkingi)

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

9.14. UKS – Teren usług obsługi komunikacji (stacja paliw z usługami towarzyszącymi)

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

9.15. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody i gazu z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych wymaga rozbudowy sieci kanalizacyjnej wsi Piaski

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

9.16. MU Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów i odprowadzenie ścieków wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- konieczność realizacji drogi dojazdowej, minimum klasy D, obsługującej

- projektowane tereny, w przypadku wtórnego podziału terenu,
- obsługa komunikacyjna poprzez sieć dróg gminnych,
 - możliwość wyznaczenia zwartej terenu usług, dla którego należy zapewnić dostęp do drogi dojazdowej, minimum klasy D.

10. PODRZECZE

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

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

pieszej i rowerowej) – subrejon B1:

- ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie, wyeliminowanie rębni zupełnych (lub, co najmniej pozostawienie na powierzchniach cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych, okazałych drzew), ograniczenie użytkowania sprzętu ciężkiego,
- zwiększenie powierzchni leśnej i zadrzewieniowej poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
- ochrona przed silną erozją gleb (podbudowa biologiczna, melioracje agrotechniczne, fitomelioracje i inne, ustalone na podstawie ustawy o ochronie gruntów ornych i leśnych),
- preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
- ograniczenie ruchu rowerowego do wyznaczonych tras,

c) tereny wskazane dla użytkowania rolniczego (głównie hodowli bydła i produkcji pasz) – subrejon B4

- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i innej poza obszarami dolinnych łączników ekologicznych zajętych przez trwałe użytki zielone,
- lokalne dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej, z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska (uciążliwość zlokalizowanych obiektów nie może przenikać na nieruchomości osób trzecich),
- dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
- całkowity zakaz prowadzenia hodowli bezściółkowej oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
- preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
- zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych lub nie użytkowanych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
- prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie (w szczególności zbiorowiskach roślinności torfowiskowej i wodnej),
- zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,

- ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,
- promocja działań proekologicznych

2) Infrastruktura techniczna

- budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- odprowadzenie ścieków wariantowo:
 - do istniejącego kolektora Ø 500 mm Piaski – Gostyń,
 - budowa lokalnej oczyszczalni ścieków w północnej części wsi,
- modernizacja systemu energetycznego wsi – budowa stacji transformatorowych

3) Komunikacja

- realizacja południowej obwodnicy z obejściem Podrzecza (w ciągu drogi powiatowej nr 21–486),
- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–486 Podrzecze – Grabonóg,
- realizacja dróg wewnętrznych, dojazdowych klasy D lub L na planowanych obszarach lub utwardzenie istniejących dróg gruntowych,
- realizacja ścieżki rowerowej w ciągu drogi powiatowej nr 21–486

4) Obszary do przekształceń rehabilitacji – nie wyznacza się.

Na terenie sołectwa znajduje się zabytkowy zespół parkowo – pałacowy w dobrym stanie technicznym (po remoncie) oraz zabudowa gospodarcza byłego PGR, która podlega ochronie konserwatorskiej pod kątem zachowania układu przestrzennego.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się w studium jako granice zwartej zabudowy wsi. Zabudowę uzupełniającą, plombową projektuje się po zachodniej stronie drogi powiatowej nr 21–486 (zwłaszcza w południowej części wsi).

Dodatkowe obszary pod budownictwo mieszkaniowe wyznacza się przy klasztorze i na wschód od istniejącej zabudowy wsi oraz przy drodze wojewódzkiej 434, przy granicy z przysiółkiem Poraj. Niekorzystną cechą dla tych obszarów jest to, że są one własnością prywatną.

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

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą wyznacza się w południowej części wsi. Opisano je w części ogólnej jako P1. Winny znaleźć się tam zakłady przemysłowe oraz rzemiosło uciążliwe. Przy zainwestowaniu należy zwrócić uwagę na strefę ścisłej ochrony

archeologicznej.

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

Na północno – zachodnim skraju wsi, za zabudową mieszkaniową zaprojektowano teren pod lokalizację oczyszczalni ścieków.

8) Zieleń

Należy zachować obszar doliny Kani jako korytarz ekologiczny. W części północnej sołectwa przylegającej do Starej Kani zaleca się teren uzupełnić zadrzewieniami – mógłby on pełnić rolę parku dla Gostynia i okolicznych miejscowości. Dodatkowo proponuje się pas zieleni parkowo leśnej po stronie wschodniej sołectwa na silnie nachylonych zboczach zagrożonych erozją. Winna to być zieleń o charakterze ażurowym, nieblokująca przewietrzania terenu.

9) Ustalenia szczegółowe

10.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni lub istniejącego kolektora Ø 500 mm Piaski – Gostyń – budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą powiatową nr 21–486,

Teren ujęty w planie ogólnym.

10.2. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów – wymagana rozbudowa istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni lub istniejącego kolektora Ø 500 mm Piaski – Gostyń – budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- wymagana budowa połączenia drogowego (przedłużenie drogi istniejącej – gruntowej) klasy D,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

10.3. PSB – Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej – teren przemysłowy P – 1

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- wymagana budowa stacji trafo i sieci energetycznej SN i n.n.,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni z ewentualnym podczyszczaniem na terenie zakładów lub do istniejącego kolektora Ø 500

mm Piaski – Gostyń,

- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą powiatową nr 21–486 wymagana realizacja dróg wewnętrznych, dojazdowych klasy D lub L w zależności od potrzeb inwestorów,

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

10.4. PSB – Tereny zorganizowanej działalności gospodarczej – teren przemysłowy P – 1

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- wymagana budowa stacji trafo i sieci energetycznej SN i n.n.,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni z ewentualnym podczyszczaniem na terenie zakładów lub do istniejącego kolektora Ø 500 mm Piaski – Gostyń,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą powiatową nr 21–486,
- wymagana realizacja dróg wewnętrznych klasy D lub L w zależności od rodzaju inwestorów,

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

10.5. NOs – Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

Teren przewidziany w planie ogólnym pod przemysł, wymaga opracowania planu.

10.6. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci miasta Gostynia,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej miasta Gostynia,
- obsługa komunikacyjna drogą wojewódzką nr 434,
- bezwzględne zachowanie odległości zabudowy

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

10.7. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni lub istniejącego kolektora Ø 500 mm Piaski – Gostyń – budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą powiatową nr 21–486,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

11. RĘBOWO

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

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

2) Infrastruktura techniczna

- budowa lokalnej oczyszczalni ścieków w zachodniej części wsi i kanalizacji sanitarnej,
- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych dla części zabudowy mieszkalnej,
- modernizacja systemu energetycznego wsi – budowa stacji transformatorowych,

3) Komunikacja

- modernizacja drogi powiatowej nr 21–419 Rębowo – Domachowo,
- docelowo modernizacja dróg powiatowych nr 21–401 Gostyń – Pępowo – Dłoń i nr 21–424 Rębowo – Ziółkowo – Krajewice,
- utwardzenie istniejącej drogi gruntowej, gminnej nr 044,
- ewentualna realizacja dróg dojazdowych klasy D na planowanych obszarach

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych powiększone o tereny przeznaczone pod zabudowę w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się w studium jako granice zwartej zabudowy wsi. Obszary budownictwa plombowego, uzupełniającego usytuowane są na północ od istniejącej zabudowy wsi.

Dodatkowe tereny pod budownictwo mieszkaniowe proponuje się wzdłuż drogi powiatowej nr 21–424, na południe od istniejącej zabudowy oraz na północno – zachodnim skraju wsi, przy drodze nr 21–424. Przy realizacji zabudowy należy zachować strefę bezpieczeństwa od linii W.N.

Ponieważ w/w tereny leżą na gruntach wysokich klas bonitacyjnych i stanowią prywatną własność, realizacja zabudowy na tych terenach będzie trudna i kosztowna.

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

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Pod działalność gospodarczą może być przeznaczony teren we wschodniej części sołectwa przy drodze powiatowej nr 21–401 (przy granicy z Ludwinowem). Teren ten przewidziany jest głównie pod zabudowę zagrodową. Obok projektowanego terenu zabudowy mieszkaniowej, przy drodze powiatowej nr 21–424 wyznacza się drugi teren pod ewentualną działalność gospodarczą z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. W/w tereny stanowią własność prywatną. Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

8) Zieleń – nie wyznacza się.

9) Ustalenia szczegółowe

11.1.PSB/MU – Teren pod ewentualną działalność gospodarczą z dopuszczeniem zabudowy mieszkalnej

- dostawa wody i gazu z istniejących sieci,

- odprowadzenie ścieków do planowanej oczyszczalni,
- dostawa energii elektrycznej – ewentualna budowa stacji trafo i odcinka sieci S.N.,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–424

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

11.2. MU – Teren pod ewentualną zabudowę mieszkaniową z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do planowanej oczyszczalni,
- obsługa komunikacyjna główna – drogą powiatową nr 21–424 może zachodzić konieczność realizacji drogi dojazdowej, w zależności od przyjętego sposobu podziału terenu,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

11.3. MU/PSB – Teren pod zabudowę zagrodową z możliwością lokalizacji większych obiektów działalności gospodarczej

- dostawa mediów z istniejących sieci
- odprowadzenie ścieków – oczyszczalnie indywidualne (drenaż rozsączający),
- dla obiektów działalności gospodarczej – wymagana budowa stacji trafo,
- obsługa komunikacyjna drogami powiatowymi: nr 21–401 i nr 21–429,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

11.4. NOs – Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków gospodarczo – bytowych

- zachodzi konieczność utwardzenia drogi dojazdowej

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

11.5. US – Teren wiejskiego boiska (ustalenie z planu ogólnego)

11.6. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- doprowadzenie mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich (woda, gaz, energia elektryczna),
- odprowadzenie ścieków do planowanej oczyszczalni,
- pożądane utwardzenie istniejącej drogi gruntowej, zewnątrz projektowanego terenu tzw. „zapłocia”,

Teren ujęty w planie ogólnym.

11.7. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- doprowadzenie mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich (woda, gaz, energia elektryczna),
- odprowadzenie ścieków do planowanej oczyszczalni,
- pożądane utwardzenie istniejącej drogi gruntowej, na skraju projektowanego terenu tzw. „zapłocia”,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

12. SMOGORZEWO I TALARY

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

- a) tereny korzystne dla prowadzenia produkcji rolnej oraz dostępne dla zabudowy mieszkaniowej (z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi rolnictwa) – subrejon A2
 - utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II – IVa),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - całkowity zakaz wznoszenia obiektów hodowlanych oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
 - ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - promocja działań proekologicznych,
- b) tereny predestynowane dla gospodarki leśnej (z dopuszczeniem turystyki pieszej i rowerowej) – subrejon B1
 - ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie,

- wyeliminowanie rębni zupełnych (lub, co najmniej pozostawienie na powierzchniach cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych, okazałych drzew), ograniczenie użytkowania sprzętu ciężkiego,
- zwiększenie powierzchni leśnej i zadrzewieniowej poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - ochrona przed silną erozją gleb (podbudowa biologiczna, melioracje agrotechniczne, fitomelioracje i inne, ustalone na podstawie ustawy o ochronie gruntów ornych i leśnych),
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - ograniczenie ruchu rowerowego do wyznaczonych tras,
- c) tereny korzystne dla wielofunkcyjnego rozwoju z wyłączeniem obiektów szkodliwych dla zdrowia i życia ludzi – subrejon B3
- dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej,
 - dopuszczenie rozwoju działalności przemysłowej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska,
 - ochrona powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,
 - promocja działań proekologicznych,
- d) tereny wskazane dla użytkowania rolniczego (głównie hodowli bydła i produkcji pasz) – subrejon B4
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i innej poza obszarami dolinnych łączników ekologicznych zajętych przez trwałe użytki zielone,
 - lokalne dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej, z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać

na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska (uciążliwość zlokalizowanych obiektów nie może przenikać na nieruchomości osób trzecich),

- dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
- całkowity zakaz prowadzenia hodowli bezściółkowej oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
- preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
- zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych lub nie użytkowanych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
- prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie (w szczególności zbiorowiskach roślinności torfowiskowej i wodnej),
- zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
- ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem,
- promocja działań proekologicznych,

2) Infrastruktura techniczna

- budowa lokalnej oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej dla terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej pośredniej ujęcia wody i skupionej zabudowy mieszkalnej w północnej części wsi Smogorzewo,
- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych dla pozostałej zabudowy wsi Smogorzewo i przysiółka Talary,
- modernizacja systemu energetycznego wsi – budowa stacji transformatorowych,

3) Komunikacja

- modernizacja drogi powiatowej nr 21–409 Piaski – Smogorzewo,
- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–410 Gostyń – Drzęczewo – Smogorzewo,
- modernizacja i utwardzenie dróg gminnych nr 025 i nr 012,
- realizacja dróg wewnętrznych klasy D na planowanych obszarach lub utwardzenie istniejących dróg gruntowych,
- realizacja ścieżek rowerowych w ciągach dróg powiatowych nr 21–409 i nr 21–410 oraz dróg gminnych nr 012 i nr 013

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Zabytkowy zespół pałacowo – parkowy aktualnie podlega takim procesom,

trwa jego odbudowa i przebudowa. Do w/w działań kwalifikuje się także zabudowa położona naprzeciw tego zespołu, po drugiej stronie drogi.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych oraz tereny przeznaczone pod zabudowę w dotychczas obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się w studium jako granice zwartej zabudowy wsi. Plombowa zabudowa preferowana jest wzdłuż drogi powiatowej nr 21–410, po stronie północnej wsi. W celu uzupełnienia istniejącej zabudowy projektuje się tereny pod budownictwo:

- w sąsiedztwie zespołu parkowo – pałacowego, po południowej stronie drogi powiatowej nr 21–409 (niekorzystną cechą terenu są grunty wysokich klas bonitacyjnych),
- przy drodze gminnej nr 025, na wschód od stacji uzdatniania wody,
- naprzeciw lasu wzdłuż drogi gminnej nr 025,
- przy granicy sołectwa z Drzęczewem I, przy drodze powiatowej nr 21–410.

Teren pod budownictwo mieszkaniowe z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wyznacza się również w przysiółku Talary.

Negatywną cechą w/w terenów jest niekorzystna struktura własnościowa gruntów (grunty prywatne).

6) Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji

Proponuje się rozwój usług agroturystycznych. Na terenach mieszkaniowych można lokalizować drobne obiekty obsługi turystycznej.

7) Obszary pod działalność gospodarczą

W północnej części sołectwa znajdują się złoża piasku i żwiru. Po zakończeniu ich eksploatacji teren można adaptować pod rekreację (jako kąpielisko). Przy eksploatacji i późniejszej adaptacji należy zachować strefę bezpieczeństwa od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Krobia – Dolsk.

W sąsiedztwie w/w złoża przewiduje się lokalizację dwóch terenów pod rozwój działalności gospodarczej.

W południowo – wschodniej części sołectwa przy granicy z Godurowem wyznacza się teren pod lokalizację oczyszczalni ścieków.

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

8) Zieleń

Na terenie Sołectwa wyznacza się sporo terenów pod dolesienia zlokalizowanych głównie na stokach w jego południowej i wschodniej części, a także łącznik zieleni parkowo – leśnej łączący istniejący park

z terenami leśnymi.

9) Ustalenia szczegółowe

12.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 025,
- pożądana modernizacja drogi,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

12.2. MU – Teren zabudowy mieszkalnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 025,
- pożądana modernizacja drogi,

Teren ujęty w planie ogólnym.

12.3. MU – Teren zabudowy mieszkalnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa kanalizacji sanitarnej,
- ewentualna budowa stacji trafo,
- obsługa komunikacyjna główna – drogą gminną nr 025,
- pożądana modernizacja drogi,
- pożądane utwardzenie istniejących dróg gruntowych,
- zalecana klasa dróg – D

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

12.4. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni lub kanalizacji sanitarnej wsi PIASKI (warianty do dyskusji),

- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–409,
 - pożądana modernizacja drogi,
- Teren ujęty w planie ogólnym.

12.5. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
 - odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni lub kanalizacji sanitarnej wsi PIASKI (warianty do dyskusji),
 - obsługa komunikacyjna główna – drogą powiatową nr 21–409,
 - pożądana modernizacja drogi,
 - konieczne utwardzenie istniejących wewnętrznych dróg gruntowych,
- Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

12.6. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w media z istniejących i budowanych sieci wiejskich,
 - odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
 - obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–409,
 - pożądana modernizacja drogi,
- Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

12.7. PSB – Teren pod zorganizowaną działalność gospodarczą

- wymagane doprowadzenie sieci wodociągowej i budowa stacji trafo,
 - odprowadzenie ścieków – indywidualna oczyszczalnia ścieków,
 - obsługa komunikacyjna główna – drogą powiatową nr 21–409,
 - może zachodzić konieczność realizacji dróg wewnętrznych w zależności od potrzeb terenowych inwestorów,
- Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

12.8. NOs – Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków Teren ujęty w planie ogólnym.

12.9. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- zaopatrzenie w wodę – wymagane doprowadzenie sieci wodociągowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe,

- pożądane utwardzenie istniejącej drogi gruntowej nr 012,
- zalecana klasa drogi – L

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

12.10. MN/UT – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług turystycznych i rekreacyjnych (wędkarstwo, jeździectwo itp.)

- zaopatrzenie w wodę – wymagane doprowadzenie sieci wodociągowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków – indywidualna oczyszczalnia ścieków,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

12.11. PSB – Teren pod zorganizowaną działalność gospodarczą

- zaopatrzenie w wodę – wymagane doprowadzenie sieci wodociągowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków – indywidualna oczyszczalnia ścieków,
- wymagana budowa stacji trafo,
- pożądane utwardzenie istniejącej drogi gruntowej nr 020,
- zalecana klasa drogi – L,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

PE/UT – Tereny powierzchniowej eksploatacji złóż piasku i żwiru

Adaptacja wyrobiska (po zakończeniu eksploatacji) na teren rekreacyjny (kapielisko) wymagać będzie opracowania miejscowego planu zagospodarowania.

UżE – Tereny projektowanych użytków ekologicznych, proponowane do objęcia ochroną

13. STRZELCE MAŁE

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

- a) tereny intensywnej produkcji rolnej (z preferencjami dla upraw polowych) – subrejon A1
 - utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II-IIIb),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,

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

2) Infrastruktura techniczna

- budowa kanalizacji sanitarnej i lokalnej oczyszczalni ścieków (na terenie przemysłowym w północno – zachodniej części wsi),
- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych dla zabudowy mieszkalnej we wschodniej części wsi,
- modernizacja systemu wodociągowego wsi – wymiana rurociągów azbesto – cementowych,

3) Komunikacja

- modernizacja drogi powiatowej nr 21–433 Strzelce Wielkie – Tanecznicza,
- przebudowa drogi gminnej nr 039 wraz z utwardzeniem nawierzchni,
- modernizacja drogi gminnej nr 020,
- realizacja ścieżek rowerowych w ciągach dróg gminnych nr 020 i nr 026,

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę

w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się w studium jako granice zwartej zabudowy wsi. Tereny pod zabudowę mieszkaniową wyznacza się:

- w północno – zachodniej części wsi, przy drodze powiatowej nr 21–433, – wzdłuż drogi gminnej nr 020, na północ od istniejącej zabudowy,
- w części wschodniej wsi, wzdłuż drogi gminnej nr 020.

Negatywne cechy w/w terenów to:

- niekorzystna struktura własnościowa (własność prywatna),
- gleby wysokich klas bonitacyjnych.

Zatem ich wyłączenie z produkcji rolniczej i pozyskanie pod budownictwo mieszkaniowe może być trudne i kosztowne.

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

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Przy drodze powiatowej nr 21–433, na południowo – zachodnim skraju wsi wyznacza się teren pod rozbudowę zakładu stolarki aluminiowej. Ze względu jednak na wysokie klasy gleb, wyłączenie terenu z użytkowania rolnego będzie kosztowne. Następny obszar pod działalność gospodarczą (z wydzielonym terenem dla lokalizacji wiejskiej oczyszczalni ścieków) projektuje się wzdłuż drogi powiatowej nr 21–433 za proponowanym obszarem zabudowy mieszkaniowej.

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

Na terenie całego sołectwa występuje niekorzystna struktura własnościowa gruntów (własność prywatna).

8) Zieleń – nie wyznacza się.

9) Ustalenia szczegółowe

13.1. MU – Teren zabudowy mieszkalnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga budowy wszystkich sieci wzdłuż drogi kDG 21–26039 (rozbudowa istniejącego uzbrojenia wsi),
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna główna – drogą gminną nr 020,
- pożądana modernizacja drogi,
- konieczna przebudowa drogi gminnej nr 039 do klasy min. D (zalecana L) wraz z utwardzeniem nawierzchni,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

13.2. MU – Teren zabudowy mieszkalnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody i energii elektrycznej z istniejących sieci dostawa gazu wymaga budowy odcinka gazociągu s/c,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – po wybudowaniu wiejskiej kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–433,
- pożądana modernizacja drogi,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

13.3. MU – Teren zabudowy mieszkalnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe lub ciśnieniowo do planowanej wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 020,
- pożądana modernizacja drogi,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

13.4. PSB – Teren pod działalność gospodarczą

- dostawa energii elektrycznej, wody, gazu z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – po wybudowaniu wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–433,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

13.5.A.PSB/13.5B.NOs – Teren pod działalność gospodarczą z wydzielonym obszarem dla lokalizacji wiejskiej oczyszczalni ścieków

- dostawa mediów z istniejących sieci,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–433,
- pożądana modernizacja drogi

Tereny nie ujęte w planie ogólnym, wymagają opracowania planu.

14. STRZELCE WIELKIE

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

- a) tereny intensywnej produkcji rolnej (z preferencjami dla upraw polowych) – subrejon A1
- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, maksymalne ograniczenie przejmowania na cele nierolnicze gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II-IIIb),
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - dopuszczenie realizacji uzupełniających (zabudowa mieszkaniowa i funkcje nie kolidujące z nią) na obszarach skupionej zabudowy wiejskiej,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych, ściółkowych o obsadzie inwentarza do 300 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
 - dopuszczenie pozarolniczej działalności gospodarczej z wyłączeniem obiektów, które mogłyby w istotny sposób wpływać na zmianę istniejącego krajobrazu lub spowodować degradację środowiska,
 - prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
 - ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - promocja działań proekologicznych,
- b) tereny predestynowane dla gospodarki leśnej (z dopuszczeniem turystyki pieszej i rowerowej) – subrejon B1
- ochrona drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie, wyeliminowanie rębni zupełnych (lub, co najmniej pozostawienie na powierzchniach cięć zrębowych, ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych, okazałych drzew), ograniczenie użytkowania sprzętu ciężkiego,

- zwiększenie powierzchni leśnej i zadrzewieniowej poprzez zalesianie nieużytków i gruntów nieprzydatnych rolniczo wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - ochrona przed silną erozją gleb (podbudowa biologiczna, melioracje agrotechniczne, fitomelioracje i inne, ustalone na podstawie ustawy o ochronie gruntów ornych i leśnych),
 - preferencje dla naturalnych form gospodarowania, w technikach nie stwarzających zagrożenia dla środowiska,
 - ograniczenie ruchu rowerowego do wyznaczonych tras,
- c) tereny korzystne dla prowadzenia produkcji rolnej z możliwością, co najmniej lokalnego dopuszczenia innych funkcji, np. osadnictwa – subrejon B2
- utrzymanie oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do krajobrazu,
 - prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
 - dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych,
 - dopuszczenie lokalizacji ferm hodowlanych o obsadzie inwentarza do 100 DJP, spełniających wymogi przepisów szczególnych, poza obszarem zabudowy zwartej,
 - ochrona wszelkich powierzchni czynnych biologicznie i zwiększenie powierzchni zadrzewieniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe,
 - poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych,
 - zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - promocja działań proekologicznych,

2) Infrastruktura techniczna

- budowa kanalizacji sanitarnej dla terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej pośredniej ujęcia wody i odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski,
- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych dla zabudowy rozproszonej we wschodniej części wsi,
- modernizacja systemu energetycznego wsi – budowa stacji transformatorowej,
- modernizacja systemu wodociągowego wsi – wymiana rurociągów azbestocementowych,

3) Komunikacja

- modernizacja drogi powiatowej nr 21-433 Strzelce Wielkie – Tanecznicza,
- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21-405 Borzęciczki – Pogorzela – Piaski,
- ulepszenie! nawierzchni dróg gminnych nr 005 i nr 041,
- realizacja ścieżek rowerowych w ciągu dróg: powiatowej nr 21-405 i gminnej nr 017,

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Do przekształceń i rehabilitacji przeznaczają się tereny w centrum wsi (po byłym PGR oraz położone po przeciwnej stronie drogi powiatowej nr 21-405). Przy przekształceniach należy uwzględnić wytyczne konserwatorskie.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się w studium jako granice zwartej zabudowy wsi. Tereny pod mieszkalnictwo projektuje się:

- wzdłuż drogi powiatowej nr 21-405 przy istniejącej zabudowie,
- wzdłuż drogi gminnej nr 005 i 017, obok istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- pomiędzy istniejącą zabudową wsi Piaski, a drogą powiatową nr 4093P i drogą gminną Grabonóg - Strzelce Wielkie.

Negatywne cechy w/w terenów to:

- gleby wysokich klas bonitacyjnych.

Zatem ich wyłączenie z produkcji rolniczej i pozyskanie pod budownictwo mieszkaniowe może być trudne i kosztowne.

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

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Pod działalność gospodarczą wyznacza się teren w północno – zachodniej części wsi, przy drodze powiatowej nr 21-405 prowadzącej do Piasków. Kosztowne i trudne może okazać się pozyskanie tego terenu ze względu na własność prywatną. Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

8) Zieleń

Wyznacza się zespół zieleni parkowo – leśnej w zachodniej części sołectwa, łączący się z zespołem zieleni parkowo – leśnej „Marysin” w Piaskach.

9) Ustalenia szczegółowe

14.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- dostawa gazu wymaga rozbudowy istniejącej sieci wiejskiej,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna główna – drogą powiatową nr 21–405 obsługa wewnętrzna drogą gminną nr 041,
- konieczne ulepszenie nawierzchni drogi

Teren w części ujęty w planie ogólnym, nie wymaga opracowania planu.

14.2. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 005,
- pożądane ulepszenie nawierzchni,

Teren ujęty w planie ogólnym.

14.3. PSB/NO – Teren działalności gospodarczej. W jego granicach wyznaczyć można lokalizację wiejskiej przepompowni ścieków. Dopuszczalna działalność niewymagająca wyznaczenia strefy ochronnej. Wymagane pasy zieleni izolacyjnej od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej i drogi.

- dostawa wody z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

14.4. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna główna drogą powiatową nr 21–405

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

14.5. UKS – Teren usług obsługi komunikacji (stacja paliw z usługami towarzyszącymi)

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

14.6. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna główna drogą powiatową nr 21–405 oraz drogą gminną nr 017,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

14.7. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 005,
- pożądane ulepszenie nawierzchni,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

14.8. UW – Teren pod rozbudowę obiektów zaopatrzenia w wodę i MZWiKW

- dostawa wody, gazu i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna główna drogą powiatową nr 21–423,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

14.9. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- dostawa gazu wymaga rozbudowy istniejącej sieci wiejskiej,
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego wsi Piaski – budowa kanalizacji sanitarnej i przepompowni ścieków,
- obsługa komunikacyjna główna – drogą powiatową nr 21–405

Teren nie ujęty w planie ogólnym, lecz nie wymaga opracowania planu.

15. SZELEJEWO I

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

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

2) Infrastruktura techniczna

- budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- odprowadzenie ścieków wariantowo:
 - do istniejącej w Szelejewie zakładowej oczyszczalni po jej rozbudowie,
 - budowa lokalnej oczyszczalni w północno – wschodniej części wsi,
- modernizacja systemu energetycznego wsi – budowa stacji transformatorowych,

3) Komunikacja

- modernizacja drogi powiatowej nr 21–441 Szelejewo – Michałowi – Godurowo,
- ulepszenie nawierzchni dróg gminnych nr 002 i nr 042,
- realizacja dróg dojazdowych, wewnętrznych klasy D na planowanych obszarach,

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się w studium jako granice zwartej zabudowy wsi. Uzupełnieniem istniejącej zabudowy będą obszary zaprojektowane:

- powyżej zabudowy, wzdłuż drogi gminnej nr 002,
- po stronie wschodniej istniejącej zabudowy, wzdłuż drogi powiatowej nr 21–441,
- w części północnej wsi wzdłuż drogi nr 21–441 (zabudowa plombowa).

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

7) Obszary pod działalność gospodarczą – nie wyznacza się.

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

Przy drodze gminnej nr 042 proponuje się teren pod lokalizację oczyszczalni ścieków oraz bliżej zabudowań teren pod lokalizację przepompowni ścieków.

8) Zieleń – nie wyznacza się.

9) Ustalenia szczegółowe

15.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa kanalizacji sanitarnej,

- obsługa komunikacyjna drogą gminną nr 002,
- wskazane ulepszenie nawierzchni drogi,

Teren ujęty w planie ogólnym.

15.2. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa wody i energii elektrycznej wymaga rozbudowy istniejących sieci,
- dostawa gazu z istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa kanalizacji sanitarnej,
- realizacja dróg dojazdowych, wewnętrznych klasy D, śladem istniejących dróg gruntowych,

Teren ujęty w planie ogólnym.

15.3. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–441,
- pożądana modernizacja drogi,

Teren ujęty w planie ogólnym.

15.4. UO – Rezerwa terenu pod usługi oświaty

Teren ujęty w planie ogólnym.

15.5. NO_s – Rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków

- pożądane utwardzenie drogi gminnej nr 042,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

15.6. NO_s – Rejon lokalizacji przepompowni ścieków

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

16. SZELEJEWO II

1) Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

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

2) Infrastruktura techniczna

- rozbudowa systemu kanalizacji sanitarnej dla wsi,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej zakładowej oczyszczalni po jej rozbudowie,
- modernizacja systemu energetycznego wsi – budowa stacji transformatorowych,
- modernizacja rurociągu przesyłowego wody z ujęcia Stefanowo – wymiana rur azbestocementowych,

3) Komunikacja

- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–431 Bodzewo – Szelejewo (likwidacja nawierzchni gruntowej) oraz drogi powiatowej nr 21–405 Borzęciczki – Pogorzela – Piaski,
- docelowo modernizacja drogi powiatowej nr 21–432 Stefanowo – Antonin – Szelejewo,
- ulepszenie nawierzchni dróg gminnych nr 006, nr 022 i relacji Szelejewo – Stefanowi,
- realizacja dróg dojazdowych, wewnętrznych klasy D lub L na planowanych obszarach,
- realizacja ścieżki rowerowej w ciągu drogi powiatowej nr 21–405 i wzdłuż torów kolejowych,

4) Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się.

5) Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się w studium jako granice zwartej zabudowy wsi.

Uzupełnieniem istniejącej zabudowy będzie obszar zaprojektowany naprzeciwko Stacji Hodowli Roślin, na terenach ogródków działkowych.

Nowe tereny pod budownictwo mieszkaniowe wyznacza się:

- po obu stronach drogi gminnej nr 006,
- wzdłuż drogi gminnej w Stefanowie.

Teren w Stefanowie jest atrakcyjny pod zainwestowanie ze względu na własność Skarbu Państwa oraz grunty niskich klas bonitacyjnych.

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

7) Obszary pod działalność gospodarczą

Tereny pod działalność gospodarczą wyznacza się przy drodze powiatowej nr 21–405 obok Stacji Hodowli Roślin oraz nieopodal przy drodze powiatowej nr 21–431. Wskazane tereny należą do Skarbu Państwa, lecz większa ich część leży na gruntach wysokich klas bonitacyjnych.

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

8) Zieleń

Oprócz istniejących i adaptowanych ciągów i zespołów zieleni proponuje się doleść obszar w zachodniej części sołectwa (na północ od leśnictwa Szelejewo). Wskazane jest również zalesienie gruntów niskich klas bonitacyjnych w północno – wschodniej części sołectwa. Ponadto proponuje się powiększyć obszar zajmowany przez ogródki działkowe.

9) Ustalenia szczegółowe

16.1. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni zakładowej – budowa kanalizacji sanitarnej,
- realizacja drogi dojazdowej klasy D dla obsługi nowoprojektowanego terenu,

Teren ujęty w planie ogólnym.

16.2. PSB – Teren pod działalność gospodarczą

- dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich,
- odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni – włączenie w istniejącą kanalizację sanitarną,
- obsługa komunikacyjna główna – drogą powiatową nr 21–405,
- obsługa istniejącą drogą,
- pożądane ulepszenie nawierzchni drogi,

Teren ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

16.3. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich i budowy stacji trafo,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa kanalizacji sanitarnej,
- obsługa komunikacyjna główna – drogą gminną nr 006,
- konieczne ulepszenie nawierzchni drogi,
- konieczna realizacja sieci dróg wewnętrznych, dojazdowych klasy D i L w zależności od przyjętego wtórnego podziału terenu

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

16.4. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

- dostawa mediów wymaga rozbudowy istniejących sieci wiejskich i budowy stacji trafo,
- odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni – budowa kanalizacji sanitarnej,
- konieczna realizacja sieci dróg wewnętrznych, dojazdowych klasy D i L w zależności od przyjętego wtórnego podziału terenu,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

6.5. PSB – Teren pod działalność gospodarczą

- dostawa mediów wymaga budowy sieci wodociągowej i energetycznej ze stacją trafo,
- odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji wiejskiej poprzez przepompownię lub indywidualna oczyszczalnia obsługa komunikacyjna drogą powiatową nr 21–431,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

16.6. MU – Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

- dostawa wody i energii elektrycznej z istniejących sieci wiejskich,
- dostawa gazu wymaga rozbudowy istniejącej sieci,
- odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
- obsługa istniejącą drogą ulepszoną,

Teren nie ujęty w planie ogólnym, wymaga opracowania planu.

16.7. ZD – Teren ogrodów działkowych (ustalenie planu ogólnego).

16.8. US – Teren usług sportowych (ustalenie planu ogólnego).

III. USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEJ GMINY

1. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Zakłada się następujące preferowane kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową:
 - a) ustala się zakaz rozpraszania zabudowy przez realizację nowej zabudowy kolonijnej lub powiększanie istniejących już kolonii, a także przez ograniczenie procesów liniowej urbanizacji przy drogach krajowych, wojewódzkich i powiatowych,
 - b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych i produkcyjnych, pod warunkiem, że ich uciążliwość nie może przekraczać granic działki inwestora,
 - c) forma dachów - dwuspadowa lub kopertowa o nachyleniu połaci 35° do 50°,
 - d) zachowanie istniejącej linii zabudowy przy zabudowie plombowej,
 - e) charakter i gabaryty zabudowy oraz pokryć dachowych muszą być zbliżone do zabudowy i pokryć w sąsiedztwie,
 - f) budynki gospodarcze - realizowane do wysokości max 5 m od poziomu terenu do okapu.
- 2) dla terenów przeznaczonych pod działalność produkcyjną:
 - a) na obszarach zorganizowanej działalności gospodarczej lokalizować można obiekty, których uciążliwość lub wielkość wyklucza lokalizację w obrębie zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - b) proponuje się wprowadzenie nakazu przeznaczania min. 40 % powierzchni terenu pod trawniki i pasy zieleni izolacyjnej - pozwoli to na utrzymanie korzystnie oddziałujących powierzchni biologicznie czynnych.

W uzasadnionych przypadkach można odstąpić stosowania od ww. wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenu pod warunkiem, że zostanie zachowany ład przestrzenny.

2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:

- 1) obszary ochronne gruntów ornych i leśnych poprzez:
 - a) ograniczanie przeznaczenia gruntów ornych i leśnych na cele

- nierolnicze i nieleśne,
 - b) zapobieganie procesom degradacji i dewastacji oraz szkodom w produkcji rolniczej,
 - c) rekultywacja i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze,
 - d) zachowanie torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych.
- 2) ochrona zasobów wód podziemnych poprzez:
- a) prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
 - b) poprawa stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) całkowity zakaz prowadzenia hodowli bezściótkowej oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
 - d) zakaz zrzutów ścieków przemysłowych i gospodarczo – bytowych bezpośrednio do rzek i cieków,
 - e) budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi oraz uruchomienie oczyszczalni ścieków gospodarczo – bytowych,
- 3) ochrony przyrody poprzez następujące formy:
- a) Krzywińsko-Osiecki obszar chronionego krajobrazu,
 - b) rezerwat leśny Bodzewko,
 - c) liczne pomniki przyrody żywej i nieożywionej, obejmujące głównie okazałe drzewa, w większości dęby i lipy oraz dwa głązy narzutowe.
- 4) objęcie ochroną indywidualną poprzez uznanie za użytek ekologiczny, pozostałości podmokłych ekosystemów łąkowych w północnej części gminy - na zachód od przysiółku talary, połączone z podobnym obszarem w sąsiedniej gminie Gostyń.

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

- 1) Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej na terenie wsi Piaski (strefę A, B, E, K), Bodzewo (strefę A, B), Dręczewo II (strefę A, B), Godurowo (strefę A, B, K), Grabonóg (strefę A, B), Podrzecze (strefę A, B), Rębowo (strefę B), Smogorzewo (strefę A, B, K), Strzelce Wielkie (strefę A, B, K), Szelejewo (strefę A, B), Głogówko – Święta Góra (strefę A). Ponadto na terenie gminy istnieje 8 wpisanych do rejestru zabytków stanowisk archeologicznych w miejscowościach: Podrzecze, Godurowo, Rębowo, Grabonóg - Strzelce Wielkie.

- a) w strefie konserwatorskiej „A” należy bezwzględnie zachować wszystkie obiekty wpisane do rejestru zabytków, a wszelkie działania inwestycyjne i zmiany w architekturze wymagają uzgodnień z WKZ na etapach koncepcji i projektu,
 - b) w strefie konserwatorskiej „B” należy zachować historyczny układ przestrzenny, w tym zachowanie podziału terenu na ulice, place i kwartały zabudowy oraz działki a także gabaryty zabudowy, układ i kształt otoczenia, tradycyjne materiały i podziały architektoniczne elewacji,
 - c) w strefie ochrony krajobrazowej „K” należy zachować istniejący naturalny krajobraz, nie wprowadzać nowych obiektów kubaturowych i zachować szeroki widok na dominanty architektoniczne,
 - d) w strefie ochrony ekspozycji „E” nie należy lokalizować obiektów mogących stać się dominantą architektoniczną lub wysokościową konkurującą z sylwetą zespołu sakralnego na Świętej Górze,
 - e) w strefie ochrony archeologicznej „W” obejmującej całą gminę, występuje zakaz prowadzenia prac ziemnych bez uzgodnienia konserwatorskiego oraz wymóg prowadzenia tych prac pod nadzorem archeologicznym.
- 2) Ustala się obowiązek ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz stwarzanie warunków umożliwiających poprawę stanu technicznego innych wartościowych obiektów z uwzględnieniem ich historycznej wartości.
 - 3) Utrzymać istniejące strefy ochrony konserwatorskiej; nie przewiduje się wyznaczenia nowych stref ochrony konserwatorskiej.

4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) Kierunki rozwoju systemów komunikacji
Zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji, oraz planowanym rozwoju przestrzennym gminy, ograniczenie negatywnego wpływu komunikacji na środowisko naturalne, warunki życia i bezpieczeństwo mieszkańców.
Osiągnięcie powyższych celów możliwe jest poprzez:
 - a) modernizację układu komunikacyjnego poprzez doprowadzenie do stanu zgodnego z normatywem technicznym dróg powiatowych,
 - b) utworzenie funkcjonalnych ciągów „głównych” dróg powiatowych dla obsługi planowanych obszarów gospodarczych oraz powiązań z sąsiednimi terenami,

- c) zahamowanie degradacji całej pozostałej istniejącej infrastruktury drogowej, poprzez systematyczne odnawianie nawierzchni masami bitumicznymi,
- d) 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 Bodzewo -Szelejewo,
- g) systematyczne podnoszenie stanu dróg gminnych,
- h) zabezpieczenie obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej przed oddziaływaniem transportu,
- i) działania na rzecz zaostreżenia 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.

Utrzymuje się linię kolejową nr 360 relacji Leszno – Jarocin.

2) Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej:

- a) objęcie wszystkich jednostek osadniczych na terenie gminy systemową dostawą wody,
- b) zapewnienie w zakresie zaopatrzenia w wodę korzystnych warunków dla potencjalnych dużych inwestycji produkcyjnych na terenie gminy,
- c) poprawa efektywności działania istniejących systemów zaopatrzenia w wodę pitną na terenie gminy,
- d) uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy poprzez budowę systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków,

- e) tworzenie korzystnych warunków w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków dla potencjalnych inwestycji produkcyjnych na terenie gminy,
- f) tworzenie korzystnych warunków dla upowszechnienia na terenie gminy alternatywnych sposobów utylizacji ścieków,
- g) utrzymanie sprawności funkcjonowania komunalnego systemu zbiórki i składowania odpadów,
- h) wprowadzenie na terenie gminy systemu segregacji odpadów komunalnych,
- i) na terenie gminy zapewnienie dostawy gazu dla potrzeb bytowych wszystkich mieszkańców,
- j) utrzymanie prawidłowego działania i stopniowy rozwój systemu telekomunikacyjnego gminy,
- k) zapewnienie korzystnych warunków dla potencjalnych inwestycji gospodarczych na terenie gminy w zakresie możliwości dostaw energii elektrycznej,
- l) utrzymanie prawidłowej wielkości dostaw energii dla potrzeb socjalno - bytowych mieszkańców.

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

- 1) Na obszarze gminy wyznacza się następujące tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych o charakterze lokalnym, oznaczone symbolami:
 - a) wieś Lipie - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 7.5. NO_s,
 - b) wieś Michałowo - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 8.3. NO_s,
 - c) wieś Podrzecze- teren lokalizacji oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 10.5. NO_s,
 - d) wieś Rębowo - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 11.4. NO_s,
 - e) wieś Strzelce Małe - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 13.5.B NO_s,
 - f) wieś Szelejewo I - teren lokalizacji oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 15.5. NO_s i przepompowni ścieków oznaczony symbolem 15.6. NO_s,
 - g) tereny komunikacji.
- 2) Dopuszcza się realizację innych celów publicznych na pozostałych

terenach wyznaczonych w studium.

- 3) Linie rozgraniczające obszarów, na których będą realizowane inwestycje celów publicznych zostaną wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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

Na obszarze gminy wyznacza się następujące tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych o charakterze ponadlokalnym:

- 1) droga krajowa nr 12 relacji Głogów - Jarocin,
- 2) linie gazociągów wysokiego ciśnienia,
- 3) pas łączności teleradiowej.

Linie rozgraniczające obszarów, na których będą realizowane inwestycje celów publicznych zostaną wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

7. Na obszarze gminy nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych oraz nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Nie zakłada się wyznaczenia obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

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

Należy dążyć do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu całej gminy. Priorytetowym celem jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich jednostek terenowych przeznaczonych na cele inwestycyjne. Granice opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny nawiązywać do granic wyznaczonych jednostek terenowych. Dopuszcza się wyznaczanie zakresów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego inne niż granice jednostek terenowych z uwagi na konieczność kompleksowego rozwiązywania problemów infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz wynikających z innych uwarunkowań.

Obszarami wymagającymi zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne są wszystkie tereny inwestycyjne z wyłączeniem

gruntów, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

- 1) Utrzymanie wysokiego udziału powierzchni użytków rolnych w strukturze przestrzennej gminy. Ochrona gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb inwestycyjnych społeczności lokalnej.
- 2) Wprowadzenie zalesień na tereny, na których występują gleby niższych klas bonitacyjnych, w szczególności na terenach użytków rolnych i nieużytków.
- 3) Zaleca się wzbogacenie przestrzeni rolniczej w zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, w tym o charakterze wiatrochronnym.
- 4) Należy stwarzać warunki do zwiększania powierzchni gospodarstw rolnych i tym samym dalszego wzrostu towarowości produkcji rolnej.

10. Na terenie gminy nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

11. Na terenie gminy nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

12. Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).

13. Na terenie gminy występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji w następujących jednostkach osadniczych: Bodzewko, Bodzewo, Dręczewo II, Grabonóg, Lipie, Smogorzewo i Strzelce Wielkie.

14. Na terenie występują następujące tereny zamknięte.

- 1) zgodnie z Decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MI. Nr 11 poz. 72 z późn. zmianami) do terenów zamkniętych zalicza się działki numer ewidencyjny: 65, 78 (obręb Bodzewko), 183, 25, 36, 63, 65 (obręb Bodzewo), 71, 72 (obręb Godurowo), 146, 150, 250, 252, 280 (obręb Grabonóg), 203/2, 53, 54, 55, 56, 57, 58 (obręb Michałowo), 207, 214, 226, 334, 833/, 833/2, 833/3, 905, 962 (obręb Piaski), 1 (obręb Podrzecze), 203/2, 204 (obręb Strzelce Wielkie).

15. Na terenie gminy nie występują obszary problemowe.