

**ZMIANA STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

**GMINA
PIASKI**

**UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY**

TEKST JEDNOLITY

PIASKI, 2021

SPIS TREŚCI

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

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

1. WSTĘP

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

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

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

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

Uwarunkowania osiągnięcia pożądanego rozwoju rozpatruje się w podziale na:

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

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

2. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

2.1. Uwarunkowania wynikające z koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju

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

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

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

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

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

Kształtowanie mechanizmów generujących efektywny rozwój społeczno – gospodarczy:

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

Poprawa standardu cywilizacyjnego społeczeństwa (poprawa jakości życia):

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

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

Szanse rozwoju Wielkopolski tworzą:

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

Zagrożenia rozwoju Wielkopolski:

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

Główne cele rozwoju i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów

Wielkopolski przewidują:

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

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

2.2. Uwarunkowania wynikające z położenia gminy Piaski

2.2.1. Powiązania przyrodnicze gminy

Położenie w systemie obszarów chronionych (ESOCh i ECONET)

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

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

Powiązania zewnętrzne

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

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

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

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

Szanse:

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

Zagrożenia:

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

2.2.2. Powiązania z gminami ościennymi

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

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

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

- dogodne i bliskie powiązania komunikacyjne.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Uwarunkowania wynikające z systemu powiązań komunikacyjnych

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

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

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

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

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

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

2.4. Uwarunkowania wynikające z obowiązujących przepisów

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wyznaczoną strefę ochronną mają przebiegające przez teren gminy gazociągi:

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

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

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

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

Ochronie konserwatorskiej podlegają:

– we wsi Piaski

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

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

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

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

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

we wsi Bodzewko:

strefa A – spichlerz w zespole folwarcznym

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

we wsi Bodzewo:

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

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

we wsi Drzęczewo II:

strefa A – spichlerz w zespole folwarcznym, strefa

B – zespół folwarczny – układ przestrzenny.

we wsi Godurowo:

strefa A – park dworski krajobrazowy

strefa B – zespół folwarczny – układ przestrzenny

strefa K – ochrony krajobrazu wokół parku.

we wsi Grabonóg:

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

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

we wsi Podrzecze:

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

strefa B – obejmuje teren podwórza folwarcznego w zespole pałacowym –

układ przestrzenny.

we wsi Rębowo:

strefy B – która obejmuje układ przestrzenny wsi.

we wsi Smogorzewo:

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

strefa B – zespół dworsko – parkowy

– fragment wsi po zachodniej stronie drogi – układ przestrzenny strefa K
– strefa ochrony krajobrazu po zachodniej stronie drogi naprzeciw parku dworskiego.

we wsi Strzelce Wielkie:

strefa A – zespół kościelno – cmentarny

strefa B – cmentarz parafialny

– fragment zabudowy wsi – układ przestrzenny

strefa K – strefa ochrony krajobrazu po wschodniej stronie miejscowości.

we wsi Szelejewo:

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

strefa B – budynek młyna folwarcznego

- część zabudowy folwarcznej i dawne ogrody – układ przestrzenny

- część zabudowy wsi – układ przestrzenny

- stacja kolejowa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

3.1. Uwarunkowania przyrodnicze

3.1.1. Struktura przyrodniczo – funkcjonalna gminy

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

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

Zgodnie z powyższym w granicach gminy wyróżniono:

- A. REJON ROLNICZY na obszarze zdenudowanej wysoczyzny morenowej południowej i wschodniej gminy, w większości poza zasięgiem obszaru chronionego krajobrazu; płaski i niemal bezleśny, zajęty przez bardzo dobre gleby wysokich klas bonitacyjnych (głównie kl. II – IIIb) – stanowiący naturalną bazę żywieniową gminy, predestynowany do użytkowania rolniczego i lokalnie (Las Szelejewski) gospodarki leśnej.
 - A1. subrejon rolniczy południowej i wschodniej części gminy, rozdzielony łącznikiem ekologicznym rz. Dąbrówki i kompleksem Lasu Szelejewskiego, o mało urozmaiconej rzeźbie i bardzo dobrych warunkach glebowych – predestynowany do intensyfikacji produkcji rolnej, z wyjątkiem części Godurowa położonej w granicach obszaru chronionego krajobrazu, wskazanej raczej dla rolnictwa w technikach naturalnych (np. ekologicznego);
 - A2. subrejon rolniczy ostańca wysoczyznowego (Drzęczewo – Smogorzewo), o dość urozmaiconej rzeźbie i bardzo dobrych warunkach glebowych, położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu – korzystny do prowadzenia produkcji rolnej, predestynowany dla rolnictwa w technikach naturalnych (ekologicznego);

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

3.1.2. Walory i słabości środowiska

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

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

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

3.1.3. Problemy do rozwiązania

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

Spośród innych, pilnego rozwiązania wymagają przede wszystkim:

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

Piasków,

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

3.1.4. Podsumowanie

Pozytywne tendencje – mocne strony gminy:

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

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

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

3.2. Uwarunkowania wynikające z rozwoju urbanistycznego gminy

3.2.1. Sieć osadnicza

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

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

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

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

3.2.2. Stan i obecny charakter zabudowy

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

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

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

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

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

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

3.2.4. Podsumowanie

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

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

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

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

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

3.3. Uwarunkowania komunikacyjne

3.3.1. Powiązania komunikacyjne wewnętrzne

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

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

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

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

Dla porównania:

Wskaźnik gęstości dróg o nawierzchni twardej na 100 km powierzchni

(1996 r.):

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

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

- korzystną obsługę terenu,
- usankcjonowanie środowiska przyrodniczego.

3.3.2. Podsumowanie:

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

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

Wszystko to powoduje w konsekwencji:

a) szkody dla ruchu:

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

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

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

Barierami utrudniającymi możliwości modernizacji układu komunikacyjnego na terenach niezabudowanych są:

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

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

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

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

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

3.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu uzbrojenia terenu

3.4.1. Zaopatrzenie w wodę

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

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

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

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

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

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

3.4.2. Gospodarka ściekowa

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

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

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

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

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

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

3.4.3. Gospodarka odpadami

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

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

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

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

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

3.4.4. Gazownictwo

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

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

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

i sieci.

W zakresie gazownictwa na terenie gminy nie występują uwarunkowania negatywne.

3.4.5. Energetyka

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

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

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

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

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

3.4.6. Telekomunikacja

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

3.5. Uwarunkowania demograficzne i rynku pracy

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

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

- stały, lecz powolny wzrost liczby ludności,

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

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

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

3.6. Uwarunkowania społeczne

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

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

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

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

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

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

3.7. Uwarunkowania ekonomiczne

3.7.1. Aktywność gospodarcza

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

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

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

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

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

3.7.2. Rolnictwo

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

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

- wysoka jakość gleb sprzyjająca rozwojowi rolnictwa,

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

Negatywne tendencje – słabe strony gminy:

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

3.8. Podsumowanie – czynniki sprzyjające i zagrażające rozwojowi gminy

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

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

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

2) Czynniki zagrażające rozwojowi gminy:

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

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

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

4. UWARUNKOWANIA ROZWOJU POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK OSADNICZYCH

4.1. Waloryzacja jednostek osadniczych pod kątem możliwości rozwoju przestrzennego

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

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

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

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

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

- Piaski (45 pkt.)

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

- Bodzewo (33 pkt.)

- Grabonóg (39 pkt.)

- Podrzecze (34 pkt.)

- Strzelce Wielkie (32 pkt.)

- Szelejewo (35 pkt.)

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

- Bodzewko (24 pkt.)

- Dręczewo II (22 pkt.)

- Głogówko^{X)} (21 pkt.)

- Godurowo (24 pkt.)

- Lipie (24 pkt.)

- Michałowo (26 pkt.)

- Smogorzewo (24 pkt.)

- Strzelce Małe (26 pkt.)

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

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

- Antczków (11 pkt.)

- Bielawy Szelejewskie (16 pkt.)

- Drogoszewo (19 pkt.)

- Dręczewo I (16 pkt.)

- Józefowo (15 pkt.)

- Lafajetowo (19 pkt.)

- Łódź (19 pkt.)

- Rębowo (20 pkt.)

- Stefanowo (20 pkt.)

- Taniecznica (20 pkt.)

- Talary (12 pkt.)

- Zabornia (11 pkt.)

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

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

4.2. Czynniki sprzyjające i zagrażające rozwojowi poszczególnych jednostek osadniczych

4.2.1. Sołectwo Piaski

Wieś Piaski

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

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

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

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

Połączenia kolejowe z Leszmem i Jarocinem.

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

Na terenie miejscowości Piaski znajduje się zakładowe ujęcie wody dla

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

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

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

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

Ze względu na wyczerpujące się możliwości rozwoju przestrzennego miasta

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

Zespół klasztorny – Głogówko

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

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

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

Zespół klasztorny wyposażony jest w pełni w sieci infrastruktury technicznej.

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

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

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

4.2.2. Sołectwo Bodzewko

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

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

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

Połączenia autobusowe z Gostyniem, Pępowem i Piaskami.

Rodzaj nawierzchni dróg: bitumiczna (V klasa techniczna).

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

Szanse rozwoju:

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

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

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

4.2.3. Sołectwo Bodzewo

Wieś Bodzewo

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

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

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

Nawierzchnie w/w dróg – bitumiczne.

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

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

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

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

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

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

Folwark Łódź

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

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

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

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

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

4.2.4. Sołectwo Dręczewo I

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

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

Dostępność komunikacyjna:

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

Połączenia autobusowe z Gostyniem i Piaskami.

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

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

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

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

4.2.5. Sołectwo Drzęczewo II

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

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

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

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

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

Nawierzchnie w/w dróg – bitumiczne.

Połączenia autobusowe z Piaskami i Gostyniem.

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

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

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

ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu,

- wyznaczenie na terenie wsi strefy ochrony konserwatorskiej „B”.

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

4.2.6. Sołectwo Godurowo

Wieś Godurowo

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

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

Dostępność komunikacyjna:

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

Połączenia autobusowe z Gostyniem, Borkiem, Koźminem, Piaskami.

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

Szanse rozwoju:

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

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

Ograniczenia rozwoju:

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

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

Folwark Zabornia

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

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

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

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

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

4.2.7. Sołectwo Grabonóg

Wieś Grabonóg

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

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

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

Dostępność komunikacyjna:

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

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

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

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

- niekorzystna struktura własnościowa gruntów,

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

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

Przysiółek Taniecznica

Przysiółek w pobliżu Grabonogu i Strzelc Małych.

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

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

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

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

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

4.2.8. Sołectwo Lipie

Wieś Lipie

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

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

Dostępność komunikacyjna:

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

Nawierzchnie w/w dróg – bitumiczne.

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

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

Szanse rozwoju:

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

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

Ograniczenia rozwoju:

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

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

Grupa domów Lafajetowo

Zespół zagród chłopskich.

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

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

- niekorzystna struktura własnościowa gruntów,

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

Przysiółek powinien pełnić dotychczasową funkcję – rolniczą.

4.2.9. Sołectwo Michałowo

Wieś Michałowo

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

Dostępność komunikacyjna:

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

Nawierzchnie w/w dróg – bitumiczne.

Połączenia autobusowe z Borkiem, Piaskami, Gostyniem.

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

Szanse rozwoju:

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

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

Ograniczenia rozwoju:

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

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

Przysiółek Drogoszewo

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

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

Szansy rozwoju:

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

standard życia w miejscowości.

Ograniczenia rozwoju:

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

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

4.2.10. Sołectwo Podrzecze

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

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

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

Dostępność komunikacyjna:

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

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

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

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

nachylonych i zagrożonych erozją.

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

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

4.2.11. Sołectwo Rębowo

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

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

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

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

Nawierzchnie w/w dróg – bitumiczne.

Połączenia autobusowe z Gostyniem, Piaskami i Pępowem.

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

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

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

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

4.2.12. Sołectwo Smogorzewo

Wieś Smogorzewo

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

Miejscowość położona na skrzyżowaniu dróg powiatowych nr 409, 410 oraz

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

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

Nawierzchnie w/w dróg – bitumiczne.

Połączenia autobusowe z Piaskami i Gostyniem.

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

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

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

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

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

Przysiółek Talary

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

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

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

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

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

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

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

4.2.13. Sołectwo Strzelce Małe

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

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

Nawierzchnie w/w dróg – bitumiczne.

Połączenia autobusowe z Gostyniem, Piaskami.

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

Szanse rozwoju:

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

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

Ograniczenia rozwoju:

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

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

4.2.14. Sołectwo Strzelce Wielkie

Wieś Strzelce Wielkie o dużej dynamice rozwoju, atrakcyjna gospodarczo.

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

Predyspozycje dla wielofunkcyjnego wykorzystania.

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

Dostępność komunikacyjna:

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

Nawierzchnie w/w dróg – bitumiczne.

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

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

We wsi zlokalizowano komunalne ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania.

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

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

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

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

4.2.15. Sołectwo Szelejewo I i Szelejewo II

Szelejewo I i Szelejewo II

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

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

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

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

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

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

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

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

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

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

Folwark Anteczków

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

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

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

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

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

Folwark Bielawy Szelejewskie

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

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

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

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

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

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

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

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

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

Grupa domów Józefów

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

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

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

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

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

(ONO),

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

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

Folwark Stefanowo

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

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

Szanse rozwoju:

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

Ograniczenia rozwoju:

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

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

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