

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XVII/101/08
RADY MIEJSKIEJ W KOBYLINIE
Z DNIA 31 MARCA 2008 R.

ZMIANA
STUDIUUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOBYLIN

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY.
TEKST JEDNOLITY

AGENCJA PROJEKTOWA
"KOLEKTOR - PROJEKT"

URBANISTYKA	mgr inż. arch. JACEK BONCLER
OCHRONA ŚRODOWISKA	mgr MARIA DOBRÓŃ
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. MAŁGORZATA JANIAK
KOMUNIKACJA	tech. URSZULA STRÓŻYK
ZAGADNIENIA SPOŁECZNO - GOSPODARCZE	mgr ANDRZEJ DOBRÓŃ
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. MARIAN LEWANDOWSKI uprawnienia urbanistyczne nr 636/88
Marzec 2008 rok	

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

I. WSTĘP	4
II. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE.....	4
1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI POLITYKI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU	4
2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STUDIUM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BYŁYCH WOJEWÓDZTW: LESZCZYŃSKIEGO I KALISKIEGO	7
3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POŁOŻENIA GMINY KOBYLIN	9
3.1. POWIĄZANIA PRZYRODNICZE GMINY	9
3.1.1. Powiązania hydrograficzne	9
3.1.2. Powiązanie geologiczne.....	10
3.1.3. Gmina Kobylin w systemie obszarów chronionych	10
3.1.4. Szanse i zagrożenia wynikające z przyrodniczych powiązań zewnętrznych.....	10
3.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z SYSTEMU POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH	11
3.2.1. Czynniki działające w kierunku osiągania celów:	12
3.2.2. Czynniki utrudniające osiąganie celów	12
3.3. POWIĄZANIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	13
III. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE	14
1. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE	14
1.1. PRZESTRZENNE PREFERENCJE UŻYTKOWANIA TERENU	14
1.1.1. Obszary wysoczyznowe oraz terasy wysokiej z glebami wysokich klas bonity.....	14
cyjnych stanowiące bazę żywieniową gminy.....	14
1.1.2. Obszary terasy niskiej o predyspozycjach dla rozwoju procesów urbanizacyjnych	14
1.1.3. Elementy kształtujące system przyrodniczy	15
1.1.4. System przyrodniczy gminy	15
1.2. WALORY I SŁABOŚCI ŚRODOWISKA.....	15
1.2.1. Mocne strony środowiska.....	15
1.2.2. Słabe strony środowiska	16
2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ROZWOJU URBANISTYCZNEGO GMINY	16
2.1. SIEĆ OSADNICZA.....	16
2.1.1. Struktura sieci osadniczej	16
2.1.2. Układ jednostek osadniczych w gminie.....	17
2.2. STAN I CHARAKTER ZABUDOWY	17
2.3. DOSTĘPNOŚĆ TERENÓW POD INWESTYCJE	18
2.3.1. Tereny niedostępne dla inwestycji	18
2.3.2. Tereny łatwo i trudnodostępne dla inwestycji.....	19
2.4. ATRAKCYJNOŚĆ AGRO - TURYSTYCZNA TERENÓW GMINY	24
2.4.1. Uwarunkowania przyrodnicze – krajobraz.....	24
2.4.2. Uwarunkowania kulturowe	25
2.5. DOTYCHCZASOWA POLITYKA PRZESTRZENNA NA TERENIE GMINY I JEJ PODSTAWY PRAWNE	27
2.5.1. Opracowania planistyczne	27
2.5.2. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy	27
2.6. PODSUMOWANIE.....	29

3. UWARUNKOWANIA KOMUNIKACYJNE	30
4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO UZBROJENIA TERENU	32
4.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ	32
4.2. GOSPODARKA ŚCIEKOWA	33
4.3. GOSPODARKA ODPADAMI	34
4.4. GAZOWNICTWO	34
4.5. TELEKOMUNIKACJA	35
4.6. ENERGETYKA	36
5. UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNE I RYNKU PRACY	37
6. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNE	37
7. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE	38
7.1. AKTYWNOŚĆ GOSPODARCZA	38
7.2. ROLNICTWO	39
8. PODSUMOWANIE - CZYNNIKI SPRZYJAJĄCE I ZAGRAŻAJĄCE ROZWOJOWI GMINY	39
8.1. CZYNNIKI SPRZYJAJĄCE ROZWOJOWI GMINY:	39
8.2. CZYNNIKI ZAGRAŻAJĄCE ROZWOJOWI GMINY:	40

UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY KOBYLIN

I. WSTĘP

Szybko następujące zmiany w otaczającej nas rzeczywistości wynikają coraz wyraźniej z globalizacji gospodarki wyrażonej przede 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.

II. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI POLITYKI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU

Cele nadrzędne gospodarowania przestrzenią stanowią rozwinięcie długookresowych celów rozwoju społeczno-gospodarczego. Nawiązując 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:

1. *Kształtowanie mechanizmów generujących efektywny rozwój społeczno-gospodarczy:*

- tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających racjonalne wykorzystanie zasobów przyrodniczych nieprzemieszczalnych 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.

2. *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:

- 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. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STUDIUM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BYŁYCH WOJEWÓDZTW: LESZCZYŃSKIEGO I KALISKIEGO

Cechy struktury regionalnej byłego województwa leszczyńskiego tworzącego rolniczy region południowo-zachodniej Wielkopolski wpisują się niemal całkowicie w podstawowe kryteria zagospodarowania przestrzennego Wielkopolski określone w *"Koncepcji polityki zagospodarowania przestrzennego kraju - Polska 2000 Plus"*. Tak więc *"Studium zagospodarowania przestrzennego województwa leszczyńskiego"* z jednej strony jest wykładnią polityki państwa odnoszącą się do tego obszaru, z drugiej zaś pokazuje specyficzne cechy struktury przestrzennej eksponując jej atuty i słabości.

Dla analizowanej gminy zidentyfikowane cechy i problemy rozwojowe będą uwarunkowaniami zewnętrznymi, a więc szansami bądź zagrożeniami rozwoju, tj. czynnikami w miarę obiektywnymi na które każda gmina ma wpływ niewielki lub nie ma go wcale.

Szanse:

- tranzytowe położenie na kierunku NS i WE (drogi nr 5 i nr 34, 42), gęsta sieć dróg o nawierzchni twardej i gęsta sieć kolejowa, umożliwiające dogodne połączenia z systemem transportowym kraju,
- rozwinięta, wielofunkcyjna sieć osadnicza z centrami regionalnymi jakimi są: Leszno i Kalisz oraz centrami subregionalnymi: Kościan, Gostyń, Jarocin, Rawicz, Krotoszyn i Ostrów Wlkp. z rozwiniętymi usługami (w tym szkolnictwem) i przemysłem oraz ośrodkami mikroregionalnymi będącymi ośrodkami obsługi wsi i rolnictwa,
- zróżnicowana i zrównoważona struktura gospodarki (około 90 % zatrudnionych w przemyśle skupia się w małych i średnich przedsiębiorstwach),
- wysokotowarowe, najlepsze w kraju rolnictwo ze zrównoważonym branżowo, dobrze rozwiniętym przemysłem rolno-spożywczym,
- łagodny przebieg transformacji gospodarki, w tym rolnictwa i wsi,
- walory przyrodnicze, atrakcyjne rejony dla turystyki – szczególnie obszary Pojezierza Leszczyńskiego (obszary chronionego krajobrazu, parki krajobrazowe i korytarze ekologiczne) będące w sieci europejskiej ECONET,
- względnie dobry na tle kraju stan środowiska, gorszy w miastach (zanieczyszczenie powietrza)
- bogate dziedzictwo kulturowe, liczne zabytki,
- tradycje pracy pozytywistycznej, a więc gospodarność i samorządność.

Zagrożenia:

- dekapitalizacja systemów infrastruktury, szczególnie dróg, niskie nasycenie nowoczesnymi środkami telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi,
- przestarzałe technologie w przemyśle (szczególnie rolno-spożywczym), mała innowacyjność przemysłu,
- niedostosowanie zasobów pracy do wymogów współczesnego rynku, niskie wykształcenie i zła struktura wykształcenia,
- niedostateczne i malejące zasoby wodne, brak retencjonowania wody,
- brak oczyszczalni ścieków, wysoka degradacja wód powierzchniowych,
- regres w budownictwie mieszkaniowym, dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych.

Za główny cel rozwoju uznano społecznie odczuwalną poprawę jakości życia jego mieszkańców. Podkreślono, że cele rozwoju gospodarczego należy podporządkować polityce rozwoju zrównoważonego zgodnego z warunkami przyrodniczymi.

Cel główny osiągnięty powinien zostać poprzez następujące działania:

- tworzenie warunków dla osiągnięcia wzrostu gospodarczego poprzez dostępność terenów pod funkcje gospodarcze,
 - wykształcenie węzłowych ośrodków osadniczych jako ośrodków wielofunkcyjnych,
 - poprawa sytuacji mieszkaniowej ludności poprzez realizację budownictwa komunalnego, tworzenie warunków do realizacji budownictwa indywidualnego,
 - aktywizacja małych miast (ośrodków gminnych) głównie jako ośrodków obsługi rolnictwa - rozwój funkcji mieszkalnictwa i drobnego przemysłu (przetwórstwo rolno-spożywcze),
 - zapobieganie dekapitalizacji wiejskiej sieci osadniczej oraz umacnianie funkcji obsługi rolnictwa,
 - wyrównywanie różnic w zakresie wyposażenia jednostek osadniczych w podstawowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - optymalizacja produkcji rolnej na obszarze całego regionu, zróżnicowanie stopnia intensywności na obszarach o szczególnych walorach przyrodniczych,
 - wzrost jakości produkcji rolnej i obniżenie jej kosztów,
 - modernizacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej (zabiegi agrotechniczne, nawożenie, poprawa gospodarowania wodą),
 - rozbudowa potencjału skupu, przechowywania i przetwórstwa (nacisk na organizację rynku hurtowego (standaryzacja produkcji), na modernizację przemysłu rolno-spożywczego - wprowadzenie technologii gwarantujących wysoką jakość produktów oraz ograniczających uciążliwość dla otoczenia).
-

Miasto i Gmina Kobylin w całości położona jest na "obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej" gdzie wykluczone powinny być wszelkie formy działalności powodujące degradację środowiska, a eksploatacja zasobów naturalnych winna odbywać się z uwzględnieniem warunków środowiskowych. Na terenach tych zakłada się również tworzenie systemowych zachęt dla produkcji zdrowej żywności.

W szczególności na obszarach tych powinien być preferowany:

- rozwój gospodarstw rodzinnych i farmerskich poprzez powiększanie ich powierzchni,
- utrzymanie istniejących gospodarstw hodowlano-doświadczalnych w powiązaniu z ich przekształceniami własnościowymi,
- dostosowanie produkcji rolnej do potrzeb rynku i przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój usług na potrzeby rolnictwa, tj. specjalistycznego doradztwa, obsługi technicznej, weterynaryjnej i sanitarnej.

3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POŁOŻENIA GMINY KOBYLIN

3.1. POWIĄZANIA PRZYRODNICZE GMINY

3.1.1. Powiązania hydrograficzne

Gmina Kobylin leży w dorzeczu Baryczy. Głównym ciekim odwadniającym jest Orla wraz z dopływami.

Dla wykazania powiązań hydrograficznych wzięto pod uwagę zlewnię Orli, ponieważ cała gmina leży w jej zasięgu.

Zlewnia rzeki Orli terytorialnie leży w granicach dwóch województw: wielkopolskiego i dolnośląskiego. W województwie wielkopolskim obejmuje swym zasięgiem: powiat Gostyń (gminy: Krobia, Pępowo, Pogorzela, Borek Wilk.), powiat Rawicz (gminy: Pakosław, Miejska Górka, Jutrosin), powiat Krotoszyn (gminy: Kobylin, Koźmin, Rozdrażew, Krotoszyn, Zduny); w województwie dolnośląskim zlewnia Orli swym zasięgiem obejmuje: powiat Milicz (gminy: Milicz i Cieszków), powiat Trzebnica (gmina Żmigród), powiat Góra (gmina Wąsosz).

Wskazanie powiązań hydrograficznych ma istotne znaczenie w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem. Jest to interes wspólny wszystkich gmin, które znajdują się w obszarze zlewni.

3.1.2. Powiązanie geologiczne

Powiązania geologiczne rozpatrzono biorąc pod uwagę czwartorzędowe struktury wodonośne wykraczające poza teren gminy. Przez teren gminy przebiega dolina kopalna *Łagiewniki – Smolice – Dubin – Szkaradowo*. W ramach tej struktury wodonośnej wydzielono na terenie gminy dwa obszary zasobowe: *Smolice – Rębiechów* i *Łagiewniki*. Struktura ta rozprzestrzenia się na gminy: Pogorzela (pow. Gostyń), Kobylin (pow. Krotoszyn), Jutrosin (pow. Rawicz).

Na południe od Kobylina został rozpoznany 3 – kilometrowy odcinek doliny kopalnej, na której bazuje ujęcie *Kobylin – Rzemiechów*. jednakże na obecnym etapie badań nie można wyznaczyć jej dalszego przebiegu.

Wskazanie powiązań hydrogeologicznych ma istotne znaczenie w zakresie ochrony struktur wodonośnych oraz właściwej ich eksploatacji. Leży to w interesie tych gmin, które znalazły się w ich zasięgu.

3.1.3. Gmina Kobylin w systemie obszarów chronionych

Jedną z przyczyn degradacji środowiska przyrodniczego jest dzielenie przestrzeni na izolowane obszary. Aby przeciwdziałać temu niekorzystnemu zjawisku stworzono koncepcję łączenia bogatych i dobrze zachowanych ekosystemów korytarzami ekologicznymi w *Ekologiczny System Obszarów Chronionych*.

Gmina Kobylin dzięki swojemu położeniu w dolinie Orli, którą można uznać za korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym ma powiązania ze strukturami *Krajowej Sieci Ekologicznej*.

Dolina Orli łączy się z doliną Baryczy. Barycz wraz z doliną Odry stanowi korytarz ekologiczny o znaczeniu międzynarodowym. Dolina Baryczy łącznie ze Stawami Milickimi tworzy obszar węzłowy o znaczeniu międzynarodowym (18M Obszar Milicki), który w kierunku zachodnim łączy się z doliną Prosny a pośrednio z doliną Warty. Doliny te, to korytarze ekologiczne o znaczeniu krajowym. Poprzez dolinę Orli, Baryczy i Odry gmina Kobylin łączy się z obszarem węzłowym o znaczeniu międzynarodowym (17M Obszar Doliny Środkowej Odry), poprzez dolinę Obrzycy (korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym) z krajowym obszarem węzłowym (9K Obszar Borów Dolnośląskich), a także z obszarem węzłowym o znaczeniu krajowym (4K Obszar Pojezierza Leszczyńskiego).

3.1.4. Szanse i zagrożenia wynikające z przyrodniczych powiązań zewnętrznych

Przyrodnicze powiązania zewnętrzne gminy rozpatrzono w aspekcie czynników pozytywnych jak i źródeł zagrożeń w ramach struktur przyrodniczych, których zasięg opisano wyżej. Często poszczególne czynniki stwarzające dla gminy szanse rozwoju są jednocześnie źródłami zagrożeń. Źródła zagrożeń, przy odpowiednich działaniach w granicach struktur przyrodniczych mogą zostać wyeliminowane.

Do czynników pozytywnych (szans rozwoju) zaliczono:

- Bogatą sieć hydrograficzną traktowaną nie tylko jako źródło wody, lecz także jako element wpływający na atrakcyjność krajobrazową.
- Położenie w ramach czwartorzędowych struktur hydrogeologicznych, będących źródłem wody pitnej.
- Powiązanie z EEKONET poprzez Krajową Sieć Ekologiczną siecią lokalnych korytarzy ekologicznych. Powiązania przyrodnicze zapobiegają degradacji środowiska przyrodniczego, której jedną z przyczyn jest dzielenie przestrzeni na izolowane obszary. Środowiskotwórcze zadanie powiązań przyrodniczych polega między innymi na: umożliwianiu migracji organizmów żywych sprzyjającej bogactwu gatunkowemu, roli klimatotwórczej (przewietrzanie terenu, wpływ na temperaturę i wilgotność powietrza), zwiększonej retencyjności wód, zdolności do zasilania wód gruntowych.

Za element niekorzystny uznano zły stan czystości wód cieków wpływających na teren gminy. Źródła zagrożeń dla czystości wód rozproszone są w granicach całej zlewni Orli i tylko kompleksowe rozwiązanie gospodarki ściekowej w jej granicach może odnieść pozytywny skutek.

3.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z SYSTEMU POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH

Przez obszar miasta przebiega jedna droga krajowa nr 324 relacji Szlichtyngowa - Ostrów, która tworzy powiązania gminy z systemem komunikacyjnym krajowym i regionalnym poprzez:

- drogę krajową nr 5 relacji Poznań - Wrocław
- drogę krajową nr 337 relacji Lubin - Ścinawa - Załęcze

Powiązania w gminie oraz powiązania z sąsiednimi gminami (oprócz dróg krajowych) tworzą drogi powiatowe. Przez obszar gminy przebiega 19 takich dróg. Jednakże, tylko niektóre z nich posiadają większe znaczenie w obsłudze gminy stanowiąc "kościec" układu komunikacyjnego.

Są to następujące drogi:

- droga powiatowa nr 21- 408 Zduny - gr. woj. kaliskiego - Kobylin (ul. Baszkowska)
- droga powiatowa nr 21- 452 Kobylin - Łagiewniki - Pogorzela (ul. Kolejowa, Al. Powst. Wlkp.)
- droga powiatowa nr 21- 456 Kobylin - Fijałów - Targoszyce (ul. Berdychowska)
- droga powiatowa nr 21- 460 Kobylin - Rzemiechów - Rojew (ul. Rzemiechowska)
- droga powiatowa nr 21- 462 Kobylin - Magdalenki - Gębice

Pozostałe ulice powiatowe i lokalne miejskie stanowią uzupełnienie układu komunikacyjnego miasta.

3.2.1. Czynniki działające w kierunku osiągnięcia celów:

Szanse rozwoju gminy :

- dogodne położenie komunikacyjne gminy. Bliskie połączenie z Krotoszynem (obecnie siedziba Starostwa) oraz z Miejską Górką, Rawiczem i Jutrosinem
- ustalony przebieg obwodnicy miasta Kobyлина zasygnalizowany w obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, po stronie południowej miasta w ciągu drogi krajowej nr 324 Załączce - Ostrów
- przebieg drogi krajowej nr 324 relacji Załączce - Ostrów przez środek gminy i miasta
- dobrze rozwinięte powiązania wewnętrzne poprzez sieć dróg powiatowych, tworzących gwiazdzisty układ mający centrum w m. Kobylin
- wysoki (79.6 %) wskaźnik dróg powiatowych o nawierzchni bitumicznej
- istniejąca komunikacja kolejowa,

3.2.2. Czynniki utrudniające osiągnięcie celów

Zagrożenia rozwoju gminy :

- brak ostatecznych rozstrzygnięć w sprawie ustalenia przebiegu obwodnicy i ewentualnych terminów jej realizacji w ciągu drogi krajowej nr 324 relacji Załączce - Ostrów po stronie południowej m. Kobylin
- brak proporcjonalnych do potrzeb wielkości środków finansowych na inwestycje i modernizację układu infrastruktury transportowej
- przebieg głównych ciągów komunikacyjnych przez "centra" ośrodków osadniczych, przez co drogi nabierają charakteru ulic. Dotyczy to szczególnie przebiegu drogi krajowej nr 324 przez miejscowość Kobylin
- 41.8 % tj. 6.718 km drogi krajowej nr 324 nie odpowiada parametrom drogi III klasy technicznej
- nakładanie się ruchu tranzytowego na ruch lokalny, co stwarza określone zagrożenia i utrudnienia w komunikacji. Szczególnie dotyczy to m. Kobylin
- "wiekowe" - stare nawierzchnie dróg. Prawie 50 % dróg powiatowych posiada nawierzchnię 20-letnie.
- 8.5 km tj. 12.7 % dróg powiatowych o nawierzchni gruntowej
- 37.191 km tj. 56.07 % dróg powiatowych o parametrach poniżej normatywu

3.3. POWIĄZANIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

W zakresie infrastruktury technicznej gmina Kobylin powiązana jest z gminami ościennymi głównie poprzez wspólny system zaopatrzenia w wodę.

- Ujęcie ŁAGIEWNIKI połączone jest z ujęciami:
 - WZIĄCHÓW i MAŁGÓW w gminie Pogorzela
 - SIEDLEC w gminie Pępowo. Ujęcia te wraz z siecią magistrali wodociągowych tworzą system zaopatrujący w wodę miejscowości na terenie gmin: Kobylin, Pogorzela i Pępowo.
- Między innymi z ujęcia Łagiewniki zasilane są :
 - miasto Pogorzela
 - wsie : Ochla, Łukaszew, Głuchów , Elżbietków w gminie Pogorzela,
- Z ujęcia Wziąchów zasilane są : wieś Fijałów, Nepomucenów, Wyganów, Kuklinów, Rzemiechów i Berdychów w gminie Kobylin.
- Ponadto z ujęć w gminie Krotoszyn: Raciborowice i Krotoszyn woda dostarczana jest do wsi : Starygród, Lipowiec i Rojew.

Międzygminne powiązania występują także w zakresie zaopatrzenia w gaz.

Ze stacji red-pom. gazu I° w Pępowie oraz systemu gazowniczego tej gminy , w gaz zaopatrywane są wsie Górka, Sroki, Zalesie Wielkie, Zalesie Małe oraz przysiółki: Huby i Liszków.

Natomiast zlokalizowana w Starym Kobylinie stacja red-pom. gazu I° pierwotnie zasilac miała w gaz również miasto i gminę Jutrosin. W tym celu wybudowano gazociąg średniego ciśnienia z rur stalowych $\varnothing$ 80 do Jutrosina. Obecnie gazociąg ten wykorzystany zostanie do gazyfikacji gminy Kobylin.

Jednak głównym źródłem dostawy gazu dla gminy Kobylin i gmin ościennych jest gazociąg przesyłowy w/c 3 x $\varnothing$ 500 mm relacji ODOLANÓW – KROBIA przebiegający przez południowo-zachodnią część gminy.

Przez centralną część gminy przebiega również linia energetyczna WN 110 KV relacji GOSTYŃ - KROTOSZYN stanowiąca element krajowego systemu wysokich napięć. Jest również źródłem zasilania dla jednostek osadniczych na terenie gminy.

Gminy Kobylin i Krotoszyn posiadają także wspólne połączenia telekomunikacyjne. Wsie Starygród, Kuklinów, Rojew i osada Lipowiec uzyskują połączenia telefoniczne za pośrednictwem centrali krotoszyńskiej, nie mają natomiast bezpośredniego połączenia z centralą w Kobylinie.

III. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

1. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

1.1. PRZESTRZENNE PREFERENCJE UŻYTKOWANIA TERENU

1.1.1. Obszary wysoczyznowe oraz terasy wysokiej z glebami wysokich klas bonitacyjnych stanowiące bazę żywieniową gminy

Są to głównie tereny północnej oraz fragmenty północno - wschodniej i południowo - zachodniej części gminy, stanowiące płaskie powierzchnie o spadkach od 0 do 2 %. Podłoże stanowią tu gliny i piaski gliniaste, lokalnie przykryte niewielką warstwą piasków. Na podłożu tym wykształciły się bardzo dobre i dobre gleby klas od II-IV, kompleksów pszennych (2-4) i żytnich (4 i 5). Są to gleby chronione przed użytkowaniem nierolniczym (*Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz.U. Nr 16, poz. 78)*). Wody gruntowe zalegają na ogół od 2 do 1,5 m ppt. Tereny te charakteryzują się dobrymi warunkami termicznymi, równomiernym nasłonecznieniem, korzystną wymianą powietrza, na ogół małą wilgotnością. W zasięgu tych terenów znalazły się następujące jednostki osadnicze: Zalesie Wielkie wraz z przysiółkiem Kanada i Liszków, Zalesie Małe wraz z przysiółkiem Huby, Górka, Sroki, Łagiewniki, Nepomucenów, Kuklinów, Stary Gród, Raszewy, Smolice, Berdychów (przysiółek Fijałowa), Rębiechów, Starkowiec, Wyganów, Zdziętawy.

1.1.2. Obszary terasy niskiej o predyspozycjach dla rozwoju procesów urbanizacyjnych

Są to tereny stanowiące łagodne przejście od obszarów wysoczyznowych (wraz z terasą wysoką) do den dolin, stanowiące płaskie powierzchnie o spadkach 0 - 2 %. Podłoże stanowią piaski i piaski na glinie, na których wykształciły się słabe gleby kl. V i VI kompleksów żytnich (6 i 7) i zbożowo - pastewnego (9). Poziom wód gruntowych zalega na głębokości od 2 do 1 m ppt. Tereny te charakteryzują się dobrymi warunkami termicznymi, równomiernym nasłonecznieniem, nieco utrudnionym przewietrzaniem. Są to tereny mało przydatne dla rozwoju rolnictwa, fragmentami atrakcyjne pod względem krajobrazowym, korzystne dla rozwoju i intensyfikacji procesów urbanizacyjnych, z lokalnymi ograniczeniami w postaci np. niekorzystnych warunków gruntowo, wodnych, czy terenów zalewowych. W obrębie tych terenów leży miasto Kobylin, oraz następujące wiejskie jednostki osadnicze: Stary Kobylin, Targoszyce, Fijałów, Rzemiechów, Rojew wraz z przysiółkiem Lipowiec, Długółka, Kolonia Smolice.

1.1.3. Elementy kształtujące system przyrodniczy

Jedną z przyczyn degradacji środowiska przyrodniczego jest dzielenie przestrzeni na izolowane obszary. Elementami zapobiegającymi temu niekorzystnemu zjawisku są tereny przyrodniczo czynne sprzyjające przemieszczaniu się materii i energii pomiędzy poszczególnymi obszarami o wysokich walorach przyrodniczych. Przyczyniają się one do zachowania właściwych relacji między funkcjonowaniem przyrody a działalnością człowieka.

1.1.4. System przyrodniczy gminy

Na terenie gminy do elementów kształtujących jej system przyrodniczy zapobiegający izolacji przestrzennej zaliczono:

- strefy ekologiczne (leśną i łąkową),
- pasma ekologiczne, do których zaliczono:
 - ciągi dolinne rzek: Orli Rdęcy, Ochli, Pasieki i Żydowskiego Potoku, stanowiące lokalne korytarze ekologiczne pełniące rolę łączników z obszarami o wysokich walorach biotycznych (fragmentami okresowo zalewane),
 - strefy wododziałowe,
 - zadrzewnienia śródpolne, przydrożne i wzdłuż cieków.

1.2. WALORY I SŁABOŚCI ŚRODOWISKA

1.2.1. Mocne strony środowiska

Walory środowiska naturalnego rozpatrzono w dwóch aspektach, jako:

- walory warunkujące funkcjonowanie środowiska przyrodniczego,
- walory warunkujące rozwój funkcji społecznych i gospodarczych.

Ciągi dolinne związane z bogatą siecią hydrograficzną, uzupełnione kompleksami leśnymi i strefami wododziałowymi tworzą system lokalnych powiązań przyrodniczych łączących obszar gminy poprzez dolinę Orli z korytarzem ekologicznym rangi międzynarodowej (dolina Odry i Baryczy). System powiązań przyrodniczych zapobiega degradacji środowiska przyrodniczego. Środowiskotwórcze zadanie powiązań przyrodniczych polega między innymi na:

- umożliwianiu migracji organizmów żywych sprzyjającej bogactwu gatunkowemu,
 - roli klimatotwórczej (przewietrzanie terenu, wpływ na temperaturę i wilgotność powietrza),
 - zwiększonej retencyjności wód, zdolności do zasilania wód gruntowych.
-

Dla rozwoju funkcji społecznych i gospodarczych istotne znaczenie mają następujące zasoby i walory środowiska przyrodniczego:

- znaczne kompleksy dobrych gleb warunkujące rozwój rolnictwa,
- zbiorniki wód podziemnych zapewniające dostateczne ilości wody,
- bogata sieć hydrograficzna (wykorzystanie dla celów turystycznych),
- kompleksy leśne (wykorzystanie dla potrzeb turystycznych)

1.2.2. Słabe strony środowiska

- zły stan czystości wód powierzchniowych, związany z nieuregulowaną gospodarką ściekową,
- tereny zalewowe,
- niski stopień lesistości (negatywny wpływ na kształtowanie warunków biotycznych, zmniejszenie atrakcyjności krajobrazowej),
- brak lokalnych źródeł surowcowych (zostały wyznaczone dwa obszary perspektywiczne kruszywa naturalnego lecz ich zasoby są nieznane),
- zagrożenie hałasem komunikacyjnym (dotyczy miejscowości leżących przy drodze o dużym natężeniu ruchu (Rawicz - Krotoszyn).

1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ROZWOJU URBANISTYCZNEGO GMINY

2.1. SIEĆ OSADNICZA

2.1.1. Struktura sieci osadniczej

Ośrodkiem gminnym jest miasto Kobylin z pełnym wyposażeniem w usługi, będące jednocześnie ośrodkiem administracyjnym. Pozostałe jednostki osadnicze gminy to wsie.

Jednostkami wspomagającymi ośrodek gminny są : Smolice, Łagiewniki, Kuklinów – duże wsie z bogatszą strukturą usług, tworzące centra lokalne.

Struktura osadnicza gminy złożona jest z następujących kategorii jednostek osadniczych:

- jednostek wspomagających ośrodek gminny – będących swego rodzaju centrami lokalnymi – są to wsie duże, ich rozwój oparty był głównie na rolnictwie, były one jednocześnie centrami wielkotowarowej produkcji rolnej. Do jednostek tych należy zaliczyć: Smolice, Kuklinów i Łagiewniki. Jednostki te położone są przy głównych drogach przebiegających przez gminę. Dodać tu należy, że pod kątem uwarunkowań zwłaszcza przyrodniczych i komunikacyjnych mają one też większe z reguły szanse rozwoju od pozostałych.

- jednostki podstawowe („elementarne”) - wsie mniejsze, część wsi wyposażona w podstawowe usługi
 - wśród nich można wyróżnić wsie o zwartej zabudowie składającej się z siedlisk rolników indywidualnych (Długoleka, Rebiechów, Zdzietawy, Zalesie Małe,)
 - osady - położone zwykle w pobliżu wsi (Koloniasmolice, Huby) – utworzone z nielicznej zabudowy siedliskowej
 - jednostki z gospodarstwami rolnymi (Targoszyce, Sroki) zespołów wielkotowarowej produkcji rolnej Smolic, Łagiewnik – lub z gospodarstwami RSP (Stary Kobylin, Stary Gród, Lipowiec, Raszewy, Górka) – wyposażone często w podstawową usługę - sklep wielobranżowy

2.1.2. Układ jednostek osadniczych w gminie

(patrz ryc. „Miasto i Gmina Kobylin – Rozmieszczenie jednostek osadniczych”)

Analizując rozkład jednostek osadniczych w gminie należy zauważyć że:

- większe jednostki (lokalne centra) rozłożone są na kierunku wsch. - zach. przy drodze krajowej Rawicz – Ostrów nr 324 są to Smolice, Kobylin, Kuklinów Stary Gród
- średnie jednostki osadnicze położone są w płn. (Łagiewniki) i płn. – zach. części gminy (Zalesie Małe, Zalesie Wielkie, Sroki, Górka)
- w południowej części gminy występuje uboga sieć jednostek osadniczych (relatywnie słabsze gleby, większa ilość lasów, tereny zalewowe)
- w płn. wsch. części gminy występuje – kilka jednostek o rozrzuconej zabudowie, (Nepomucenów, Fijałów) lub jednostki podupadłe (Targoszyce)

Rozmieszczenie jednostek osadniczych warunkowane było następującymi czynnikami:

- położeniem przy głównej drodze przebiegającej przez gminę
- klasą bonitacyjną gleb
- przejęciem przez państwo rozwiniętych majątków przedwojennych w wyniku procesu upaństwowienia
- występowaniem terenów zalewowych

2.2. STAN I CHARAKTER ZABUDOWY

Ze względu na rodzaj zabudowy można rozróżnić następujące kategorie jednostek:

- wsie składające się z siedlisk rolników indywidualnych – architektura w większości tradycyjna układ urbanistyczny poprawny mały udział zabudowy o „złej” architekturze

- jednostek w skład których wchodzi : gospodarstwa pomocnicze zespołów wielkotowarowej produkcji rolnej oraz zabudowa siedliskowa – występujące budynki wielorodzinne, o architekturze harmonizującej z otoczeniem są to obiekty powstałe w większości w I poł. XX w. (Raszewy, Górka, Zalesie Małe)
- jednostki duże będące jednocześnie ośrodkami wielkotowarowej produkcji rolnej – w jednostkach tych występują budynki mieszkalne, wielorodzinne o formie i gabarytach kolidujących z układem przestrzennym wsi (Smolice, Łagiewniki, Kuklinów), obok tradycyjnej zabudowy siedliskowej. Najbardziej negatywne pod tym względem ocenić należy Łagiewniki.

Zabudowa w gminie jest na ogół w stanie technicznym średnim i dobrym. Rzadko zdarzają się większe zespoły budynków zniszczonych, jak również zjawisko opuszczonych zrujnowanych gospodarstw (za wyjątkiem Targoszyc – gospodarstwo ZDHAR Łagiewniki).

Ruch budowlany, został spowolniony ostatnio z powodu ogólnie złej sytuacji materialnej rolnictwa, a wiek budynków w ok. 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, szczególnie we wsiach większych pojawiły się budynki mieszkalne o zbyt dużych gabarytach i wyobcowanej z otoczenia formie.

Należałoby większą uwagę zwrócić na tradycje architektury regionalnej i propagować ją wśród inwestorów.

2.3. DOSTĘPNOŚĆ TERENÓW POD INWESTYCJE

Analizując dostępność terenów pod inwestycje brano pod uwagę głównie możliwości lokalizowania przedsięwzięć o większym zapotrzebowaniu terenowym, dla których podstawowym problemem jest możliwość pozyskania terenu zarówno ze względu na koszt jak i procedurę prawną.

Przeprowadzając analizę dostępności terenów wzięto pod uwagę następujące czynniki:

- klasę bonitacyjną gleb
- strefy ochronne uniemożliwiające lokalizowanie inwestycji
- własność gruntu
- położenie w obszarach zalewowych i okresowo podtapianych

2.3.1 Tereny niedostępne dla inwestycji

(patrz ryc. „Miasto i Gmina Kobylin – Tereny niedostępne dla inwestycji”)

Określając strefy niedostępne wzięto pod uwagę następujące uwarunkowania:

- kompleksy leśne
- obszary zalewowe i okresowo podtapiane
- strefy ochronne ujęć wody

Z przeprowadzonej analizy wynika, że tereny niedostępne dla inwestycji skupione są głównie w południowej części gminy.

2.3.2 Tereny łatwo i trudnodostępne dla inwestycji

(patrz ryc. „Miasto i Gmina Kobylin – Gradacja terenów pod względem dostępności dla inwestycji”)

Dostępność terenu pod inwestycje analizowano w:

- obręb wsi lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie (patrz tab. nr1)
- obręb całego sołectwa (patrz tab. nr 2)

Tabela nr 1 DOSTĘPNOŚĆ TERENÓW DLA INWESTYCJI W OBRĘBIE WSI
(ZE WZGLĘDU NA KLASĘ BONITACYJNĄ GLEB)

LP	MIEJSCOWOŚĆ	GRUNTY ŁATWODOSTĘPNE	GRUNTY TRUDNODOSTĘPNE
WSIE POSIADAJĄCE DUŻE KOMPLEKSY TERENÓW ŁATWODOSTĘPNYCH			
1	DŁUGOŁĘKA	Gleby o niskiej bonitacji - V-VI w płn. i pld. części sołectwa w bezpośrednim sąsiedztwie wsi - łatwo dostępne dla inwestycji	
2	LIPOWIEC	Gleby niskich klas bonitacyjnych znajdujące się w bezpośrednim, wschodnim sąsiedztwie wsi - łatwo dostępne dla inwestycji	
3	NEPOMUCENÓW	Kilka kompleksów gleb o niskiej klasie bonitacyjnej - położone w obrębie wsi i w bezpośrednim otoczeniu wsi - łatwo dostępne dla inwestycji.	
4	RĘBIECHÓW	Gleby o niskich klasach bonitacyjnych znajdują się w bezpośrednim, południowym i wschodnim sąsiedztwie wsi.	
5	ROJEW	Gleby niskich klas bonitacyjnych znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie wsi - łatwo dostępne dla inwestycji	
6	RZEMIECHÓW	Gleby niskich klas bonitacyjnych położone po pld. - wsch. stronie wsi - łatwo dostępne pod inwestycje	

LP	MIEJSCOWOŚĆ	GRUNTY ŁATWODOSTĘPNE	GRUNTY TRUDNODOSTĘPNE
WSIE POSIADAJĄCE MAŁE KOMPLEKSY TERENÓW ŁATWODOSTĘPNYCH			
1	FIJAŁÓW	Gleby niskich klas bonitacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie północnej części wsi – tereny o ułatwionym dostępie pod inwestycje.	Gleby wysokich klas bonitacyjnych chronionych przed użytkowaniem nierolniczym, na zachód od wsi
2	ŁAGIEWNIKI	Gleby o niskiej klasie bonitacyjnej (V-VI) - położone przy płn. - zach. granicy wsi	Gleby wysokich klas bonitacyjnych położone w bezpośrednim sąsiedztwie wsi (płn., wsch. i pld. część wsi) trudnodostępne dla inwestycji
3	SMOLICE	Duży kompleks gleb niskich klas bonitacyjnych w płn. i płn.-wsch części sołectwa - ułatwiony dostęp do terenów pod inwestycje	Duży kompleks gleb wysokich klas bonitacyjnych we wsch. i pld.-wsch. części sołectwa w granicy z wsią - utrudniony dostęp do terenów pod inwestycje
4	STARKOWIEC	Gleby o niskiej klasie bonitacyjnej zlokalizowane po zachodniej stronie wsi (po lewej stronie drogi prowadzącej z Kobylina do Pogorzeli	Grunty wysokich klas w bezpośrednim sąsiedztwie zasadniczej części wsi - tereny trudnodostępne pod inwestycje
5	STARY GRÓD	Duży kompleks gleb niskich klas bonitacyjnych występujący w zachodniej części wsi - łatwy dostęp do terenów pod inwestycje	Gleby wysokich klas bonitacyjnych występujące we wschodniej części wsi - trudnodostępne pod inwestycje
6	STARY KOBYLIN	Gleby w większości niskich klas bonitacyjnych zlokalizowane w płn. części wsi - ułatwiony dostęp do gruntów pod inwestycje	Gleby wysokich klas bonitacyjnych zlokalizowane w pld. części wsi - trudny dostęp do gruntów pod inwestycje
7	ZDZIĘTAWY	W północnej, zachodniej i pld. - zach. części wsi gleby o niskich klasach bonitacyjnych - ułatwiony dostęp do terenów pod inwestycje	Gleby wysokich klas bonitacyjnych (głównie kl. IV) chronione przed użytkowaniem nierolniczym
WSIE POSIADAJĄCE TERENY TRUDNODOSTĘPNE			
1	BERDYCHÓW		Gleby wysokich klas bonitacyjnych (głównie kl. III i IV) w bezpośrednim otoczeniu wsi, chronione przed użytkowaniem nierolniczym
2	GÓRKA		Gleby wysokich klas bonitacyjnych (głównie kl. III i IV) chronione przed użytkowaniem nierolniczym
3	KUKLINÓW		Duże kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych w bezpośrednim otoczeniu wsi – trudnodostępne dla inwestycji
4	LISZKÓW		Gleby wysokich klas bonitacyjnych - trudnodostępne dla inwestycji
5	RASZEWY		Gleby wysokich klas bonitacyjnych - trudnodostępne dla inwestycji
6	SROKI		Gleby o wysokiej klasie bonitacyjnej obejmujące obszar prawie całego sołectwa - trudnodostępne pod inwestycje Gleby wysokich klas bonitacyjnych (głównie kl. III) w otoczeniu wsi, chronione przed użytkowaniem nierolniczym

LP	MIEJSCOWOŚĆ	GRUNTY ŁATWODOSTĘPNE	GRUNTY TRUDNODOSTĘPNE
7	WYGANÓW		od strony zachodniej wsi występują grunty organiczne - niedostępne dla inwestycji Od strony wschodniej występują grunty wysokich klas bonitacyjnych - trudnodostępne dla inwestycji
8	ZALESIE MAŁE		Duże kompleksy gleb o wysokich klasach bonitacyjnych w obrębie wsi i całego sołectwa - trudnodostępne pod inwestycje
9	ZALESIE WIELKIE		Gleby wysokich klas bonitacyjnych - trudnodostępne dla inwestycji

Z przedstawionej analizy wynika, że największe kompleksy łatwodostępnych terenów położonych w obrębie wsi skupione są w środkowej, południowo-wschodniej i północno-wschodniej części gminy w obrębie następujących miejscowości - Długoleka, Lipowiec, Nepomucenów, Rębiechów, Rojew, Rzemiechów, Fijałów, Łagiewniki, Smolice, Starkowiec, Stary Gród, Stary Kobylin, Zdziętawy.

Tabela nr 2 DOSTĘPNOŚĆ TERENÓW DLA INWESTYCJI W OBRĘBIE SOŁECTWA
(ZE WZGLĘDU NA OGRANICZENIA LOKALIZACYJNE)

LP	SOŁECTWO	ŁATWODOSTĘPNE	TRUDNODOSTĘPNE
SOŁECTWA Z DUŻYMI KOMPLEKSAMI TERENÓW ŁATWODOSTĘPNYCH			
1	DŁUGOŁĘKA	- Grunty niskich klas bonitacyjnych (duży kompleks): - w pld.-wsch. części sołectwa z dala od wsi - w pld.-wsch. części sołectwa (bliżej wsi) - w pld.-zach. części sołectwa	- Grunty wysokich klas bonitacyjnych: pld.-zach. część sołectwa – bliżej wsi - Teren zalewowy – pld. część sołectwa - Grunty organiczne – pld. część sołectwa - W większości grunty własności prywatnej
2	FIJAŁÓW	- Grunty niskich klas bonitacyjnych (większy kompleks): - w pld.-wsch. i pld.-wsch. części sołectwa (blisko wsi)	- Grunty wysokich klas bonitacyjnych: na zachód od wsi - Grunty organiczne – pld. część sołectwa - Grunty własności prywatnej
3	KUKLINÓW	- Grunty niskich klas bonitacyjnych: - w pld. i pld.-wsch części sołectwa - w pld.-wsch. części sołectwa duży kompleks	- Grunty wysokich klas bonitacyjnych w części pld. i środkowej. - Grunty organiczne – wsch. część sołectwa - Grunty własności prywatnej
4	STARKOWIEC	- Grunty niskich klas bonitacyjnych (duży kompleks): - pld.-zach. część sołectwa - zach. część sołectwa	- Grunty wysokich klas bonitacyjnych: (duże kompleksy): - pld. i wsch. część sołectwa - pld. – wsch, część sołectwa - pld.-zach. część sołectwa - Lasy: - zach. część sołectwa – z dala od wsi - pld. część sołectwa w pobliżu wsi - Grunty własności prywatnej (małe obszary we wsi – własność gminna i AWR Sk. Państwa)

LP	SOŁECTWO	ŁATWODOSTĘPNE	TRUDNODOSTĘPNE
5	WYGANÓW	• Grunty niskich klas bonitacyjnych: - w pld.- zach. części sołectwa – blisko wsi	• Grunty wysokich klas bonitacyjnych: - w pln. i pln.-wsch. części sołectwa - w pld. części sołectwa • Grunty organiczne – pld. część sołectwa • Grunty własności prywatnej (niwielkie obszary własności gminy i AWR SP)
6	RĘBIECHÓW	• Grunty niskich klas bonitacyjnych: - większy kompleks w środkowej części sołectwa w sąsiedztwie wsi - we wsch. części sołectwa	• Grunty wysokich klas bonitacyjnych: - duży kompleks w pln. -wsch. części sołectwa - w zach. części sołectwa • Lasy : - duży kompleks leśny w pln. części sołectwa sąsiadujący z wsią - duży kompleks w pld. i pld. - zach. części sołectwa
SOŁECTWA POSIADAJACE MAŁE KOMPLEKSY TERENÓW ŁATWODOSTĘPNYCH			
1	BERDYCHÓW	• Grunty niskich klas bonitacyjnych (niewielki skrawek) w zach. części sołectwa z dala od wsi)	• Grunty wysokich klas bonitacyjnych - w całym sołectwie
2	GÓRKA	Grunty niskich klas bonitacyjnych (większe kompleksy): - w pld.-wsch. części sołectwa - w pln.-zach części sołectwa (z dala od wsi)	• Grunty wysokich klas bonitacyjnych (duże kompleksy): - w pln i zach części sołectwa - w pld. i środkowej części sołectwa - w pln.-wsch. części sołectwa (w pobliżu wsi) • Lasy: - duży kompleks w pld.-wsch. części sołectwa • Własność - w większości grunty prywatne (w zach. i pld.-zach. części - własność AWR Skarbu Państwa)
3	ŁAGIEWNIKI	• Grunty niskich klas bonitacyjnych: - większy kompleks w środkowej części sołectwa - w sąsiedztwie wsi od strony wsch. - pln.-zach część sołectwa (mniejszy kompleks) • Własność gruntów - 80% AWR Skarbu Państwa, pozostałe - prywatne	• Grunty wysokich klas bonitacyjnych - około 80% gruntów sołectwa • Lasy - pln. i środkowa część sołectwa
4	NEPOMUCENÓW	• Grunty niskich klas bonitacyjnych (mały kompleks) w zachodniej części sołectwa	• Grunty wysokich klas bonitacyjnych - obejmują 90% gruntów sołectwa • Lasy - we wsch. części sołectwa • Własność gruntów - prywatna
5	RASZEWY	• Grunty niskich klas bonitacyjnych: - niewielki kompleks w pld. i zach. części sołectwa • Własność gruntów - prawie 50% własności AWR Skarbu Państwa	• Grunty wysokich klas bonitacyjnych - obejmują prawie cały obszar sołectwa • Las - pld.-zach części sołectwa

LP	SOŁECTWO	ŁATWODOSTĘPNE	TRUDNODOSTĘPNE
6	ROJEW - LIPOWIEC	• Grunty niskich klas bonitacyjnych: - duży kompleks we wsch. części sołectwa - duży kompleks w pld. i środkowej części sołectwa. części sołectwa	• Grunty wysokich klas bonitacyjnych: - W pln. części sołectwa - Środkowo-zach. część sołectwa - Pld. część sołectwa • Grunty organiczne : - W pld.-zach części sołectwa - W pln.-wsch. części sołectwa • Lasy: - Duży kompleks w pln. -wsch. części sołectwa - Duży kompleks w pld.-zach. części sołectwa • Własność gruntów – prywatna
7	RZEMIECHÓW	• Grunty niskich klas bonitacyjnych : - duży kompleks we wsch. części sołectwa przy granicy z wsią - duży kompleks w centralnej części sołectwa	• Grunty wysokich klas bonitacyjnych: - w pld.-wsch części sołectwa - w pln.-zach. części sołectwa • Las - duży kompleks leśny w pld. części sołectwa • Tereny zalewowe - w pld.-zach. części sołectwa • Strefa ochrony pośredniej wokół ujęcia wody - zajmuje zachodnią część sołectwa • Grunty organiczne - środkowa część sołectwa przy zach. granicy wsi • Własność - w znacznej części prywatna z większymi obszarami własności AWR Skarbu Państwa
8	SMOLICE	• Grunty niskich klas bonitacyjnych: • duży kompleks w pln. i pln.-wsch. (w pobliżu wsi) części sołectwa • Kompleks gleb w pld. części sołectwa • Własność gruntów - największy kompleks gleb wysokich klas bonitacyjnych (położony w pld.-wsch. części sołectwa) - własność AWR Skarbu Państwa	• Grunty wysokich klas bonitacyjnych: • Duży kompleks w pld.-wsch. części sołectwa • Kompleks w pln.-zach., zachodniej i środkowej części sołectwa • Las - w pln. -wsch. części sołectwa duży kompleks leśny • Tereny zalewowe - w pld.-wsch. części sołectwa
9	SROKI	• Własność gruntów - około 75 % gruntów - własność AWR Skarbu Państwa	• Grunty wysokich klas bonitacyjnych - obejmują cały obszar sołectwa
10	STARYGRÓD	• Grunty niskich klas bonitacyjnych: • W pld.-zach i pln. część sołectwa	• Grunty wysokich klas bonitacyjnych: • duży kompleks we wsch. części sołectwa • duży kompleks w pln.-zach. części sołectwa • Złoże kruszywa naturalnego - w zach. części sołectwa • Własność gruntów - prywatna

LP	SOŁECTWO	ŁATWODOSTĘPNE	TRUDNODOSTĘPNE
11	STARY KOBYLIN	• Grunty niskich klas bonitacyjnych: - w póln. części sołectwa (w sąsiedztwie wsi) - w pld. i pld.-wsch. części sołectwa	• Grunty wysokich klas bonitacyjnych (duży kompleks): pld.-zach. części sołectwa – do granic wsi • Teren zalewowy: - wsch., pld. – wsch., część sołectwa - pld. część sołectwa. • Grunty głównie własności prywatnej.
12	TARGOSZYCE	• Grunty niskich klas bonitacyjnych (mały kompleks) - wsch. część sołectwa • Własność - głównie AWR Skarbu Państwa	• Grunty wysokich klas bonitacyjnych (duży kompleks)- w póln., zach, i pld. części sołectwa • Lasy - we wsch. części sołectwa
SOŁECTWA Z TERENAMI TRUDNODOSTĘPNYMI			
1	ZALESIE MAŁE		• Grunty wysokich klas bonitacyjnych - Duże kompleksy gleb o wysokich klasach bonitacyjnych w obrębie wsi i całego sołectwa
2	ZALESIE WIELKIE		• Grunty wysokich klas bonitacyjnych – prawie całe sołectwo • Grunty głównie własności prywatnej (własność gminna –w pld.-zach. i pld.-wsch. części sołectwa oraz w samej wsi)
3	ZDZIĘTAWY	• Grunty niskich klas bonitacyjnych: - duży kompleks w północnej, zachodniej i pld. - zach. części sołectwa	

Z powyższego zestawienia wynika, że największe kompleksy łatwodostępnych terenów położonych w obrębie sołectwa skupione są w środkowej części gminy w obrębie następujących sołectw: Długołęka, Fijałów, Kuklinów, Starkowiec, Wyganów, Rębiechów.

2.4. ATRAKCYJNOŚĆ AGRO - TURYSTYCZNA TERENÓW GMINY

2.4.1 Uwarunkowania przyrodnicze – krajobraz

Na atrakcyjność krajobrazową terenu mają wpływ następujące elementy:

- ukształtowanie terenu
- akweny wodne
- tereny lesiste
- roślinność (pomniki przyrody)

Gmina Kobylin nie jest atrakcyjną krajobrazowo, teren ukształtowany jest płasko, nie występują akweny wodne, lasy zajmują bardzo małą powierzchnię.

Jednak można wyróżnić pewne obszary na terenie gminy posiadające pewne walory krajobrazowe. Obszary te wymieniono w poniższej tabeli.

Elementy krajobrazowe		
POŁOŻENIE	MIEJSCOWOŚCI	ELEMENTY KRAJOBRAZOWE
Płd.-wsch część gminy	Rzemiechów , Lipowiec, Rojew, Stary Gród	Kompleksy leśne, rzeka Żydowski Potok, rzeka Orla, roślinność łąkowa,
Płd.-zach część gminy	Smolice, Rębiechów, Kobylin	Kompleksy leśne, rzeka Pasieka, Orla, Rdęca, aleje przydrożne i śródpolne, pomniki przyrody

2.4.2 Uwarunkowania kulturowe

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
Miejscowość	Charakterystyka
KOBYLIN	- Kościół parafialny p.w. sw. Stanisława - Kościół późnogotycki z barokową kaplicą, orientowany, murowany z cegły. Kościół jednonawowy, z prezbiterium zamkniętym wielobocznie i prostokątną wieżą od zachodu. Wieża dwukondygnacyjna oszkarpowana na narożach, zapewne obniżona i nakryta dachem dwuspadowym po pożarze w 1757 r. Budowa - rozpoczęta w 1512 r. z fundacji Mikołaja z Kobylina, w 1518 r. poświęcenie kościoła. W końcu XVI w. lub pocz. XVII dobudowa wieży. W 1707 r. Kościół częściowo spalony i następnie restaurowany. W 1757 r. zniszczenie sklepień w nawie i wieży od pioruna, do 1782 r. gruntowna restauracja - KLASZTOR I KOŚCIÓŁ ZAKONU BERNARDYNÓW <u>Klasztor</u> - Zbudowany zapewne w XVI w. rozbudowany w XVII i XVIII w. Barokowy, murowany z cegły, otynkowany. Budynek piętrowy z mieszkalnym poddaszem, częściowo podpiwniczony o trzech skrzydłach otaczających prostokątny wirydarz i i czwartym wydłużonym skrzydłem od południa. <u>Kościół p.w. N.P. Marii</u> - Kościół gotycki, orientowany jednonawowy, murowany z cegły - w 1463 r. zatwierdzenie fundacji kościoła, Dzwonnica barokowa z I poł. XVIII w. Konstrukcji słupowej, szalowana. Dolna kondygnacja z zadaszeniem, górna wyższa, węższa, nakryta dachem kopulastym, blaszanym. - DAWNY SZPITAL ŚW. DUCHA - Założony w 1419 r. Obecny z 2 poł. XVIII w. Położony na terenie dawnego cmentarza. Konstrukcja szkieletowa, tynkowany, parterowy, prostokątny, trzyosiowy. Wnętrze dwutraktowe. Dach dwuspadowy. - CMENTARZ POEWANGELICKI - Miejsce lokalizacji zniszczonego zamku, który być może stał na miejscu wcześniejszego grodu (w 1772 r. Aleksander Sułkowski, starosta odolanowski oddaje teren zamkowy gminie ewangelickiej na cmentarz) - WIEŻA ZBORU EWANGELICKIEGO - wieża drewniana - zbór ewangelicki wzniesiony w 1632 r. – ul 3 Maja - Kamienica - Klasycystyczna z 1 poł. XIX w. murowana z cegły, otynkowana. Piętrowa z mieszkalnym poddaszem, pięcioosiowa. Dach z naczółkami. – Rynek 1 - Kamienica - Klasycystyczna z 1 poł. XIX w. murowana z cegły, otynkowana. Piętrowa z mieszkalnym poddaszem, pięcioosiowa. Dach z naczółkami. – Rynek 10
SMOLICE	- Park krajobrazowy z końca XVIII w., w nim neobarokowy pałac z 1910 r. o rozbudowanej bryle, zlokalizowany w północnej części rozległego krajobrazowego parku, na miejscu starego, drewnianego. - W części ogrodowej parku przed płn. wsch. szczytem pałacu znajdują się na dwóch tarasach: fontanna (wyższy taras) i basen kąpielowy (niższy taras). - Z roku 1910 pochodzą też usytuowane w parku; były budynek zarządcy (przedszkole) i służby (obecnie mieszkania), zlokalizowany w we wschodniej części parku. - Przy wjeździe do parku głaz – pomnik z 1978 r. na miejscu zamordowania przez hitlerowców 26.01.1945 r. jednego z mieszkańców Smolic. - Zespół kościelny - Obiekt neobarokowy z 1907-1909 r,

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
Miejscowość	Charakterystyka
STARYGRÓD	- Kościół parafialny p.w. Oczyszczenia NP. Marii – poł. XVII w. Drewniany o konstrukcji zrębowej, na nowszym podmurowaniu z wieżą o konstrukcji słupowej, zewnątrz oszalowany. Dzwon z 1748 r. - Grobowiec, na cmentarzu kościelnym – murowany o cechach klasycystycznych z przyczółkiem i attyką, z tablicą inskrypcyjną z łupku. (Jan Nepomucen Węgorzewski – zm. 1826, szambelan - Grodzisko pierścieniowe o wys. 2,5 m i średnicach 60 x 80 m, otoczone fosą o szer. 9,0 m, miejsce grodu kasztelańskiego wymienianego w dokumentach z 1232 - 1406 r. - na północ od parku, nad Orlą - Park podworski – pow. 3,38 ha w tym pow. Wód – 0,37 ha - Park obecny został założony przez Franciszka Chełkowskiego w drugiej połowie XIX w., jako założenie krajobrazowe z elementami regularnymi w południowej części parku (aleja grabowa). Aleja grabowa usytuowana w południowej granicy parku stanowiła wraz z aleją lipową, będącej jej przedłużeniem, element łączący park z kościołem. - Dopelnieniem układu kompozycyjnego były stawy zlokalizowane w płn. – zach. i pld. części parku.
LIPOWIEC	Zespół dworsko - folwarczny wraz z reliktem parku
ŁAGIEWNIKI	- Dwór został wzniesiony w I poł. XIX w. Jest to budynek parterowy, murowany, otynkowany, siedmioosiowy, dach dwuspadowy, kryty dachówką. Dwór frontem zwrócony ku płn. – wsch. Na froncie i od ogrodu trzyosiowe wystawki z balkonami wspartymi na czterech kolumnach. Do zachodniej części dworu został dobudowany nowy pałac w latach 30 XX w. - Park zabytkowy - Pow. Parku – 8,13 ha w tym wody – 0,45 ha - Najstarszą częścią parku z drugiej połowy XIX w. Jest część na wschód i południe od pałacu. Przeważająca część parku jest dwudziestowieczna - Przez park przepływa rzeczka Ochla dzieląc go na dwie różniące się części, wschodnia o charakterze leśnym, i zachodnią starszą od leśnej.
KUKLINÓW	- W pierwszych latach XIX w. Jan Nepomucen Węgorzewski założył na terenie przyległym do dworu, park o założeniu krajobrazowym, wykorzystując naturalne zadrzewienia oraz malowniczą rzeczką Orlą jako elementy założenia. Po okresie świetności, począwszy od końca XIX w. park ulega stopniowemu dziczeniu, przekształcając się w efekcie w laso – park. Park składa się z dwóch różniących się części. - Część południowa obejmująca otoczenie budynku administracyjnego RSP, znajdująca się na niewielkim płaskowyżu, stanowi resztkę po dawnym ogrodzie w którym rosły okazy drzew obcego pochodzenia. - Część północna obejmująca teren parku wzdłuż rzeki Orlej, mająca charakter lasu. - Układ parku został całkowicie zatarty i jest obecnie nieczytelny. Takie elementy jak : sieć ścieżek spacerowych, krzewy ozdobne, kwietniki, alejki i drogi zostały zniszczone. - Krzyż ludowy z ok. 1800 r., drewniany z rzeźbą Chrystusa, zwieńczony daszkiem z rzeźbą pelikana. Belka krzyża z płaskorzeźbami. Dół słupa wzmocniony elementami betonowymi. - przy drodze prowadzącej do Starego Grodu, naprzeciwko szkoły podstawowej - Figura przydrożna, ludowa, wykonana przez Franciszka Nowaka z Raszew w 1868 r., drewniana na wolutowo profilowanym słupie, na szczycie figura św. Benona. - Przy drodze do Starego Grodu, po północnej stronie przy skrzyżowaniu z ulicą wiejską
SROKI	Zespół dworsko – folwarczny. Dwór – budynek parterowy, murowany, otynkowany, z dachem dwuspadowym z naczółkami i lukarnami, kryty dachówką

Gmina Kobylin pod względem walorów kulturowych nie wyróżnia się w znaczący sposób. Obiekty zabytkowe niestety w większości znajdują się w złym stanie technicznym, duża ilość parków jest zdewastowana .

Do obiektów zabytkowych godnych obejrzenia należy zliczyć: pałac i park w Smolicach , obiekty zabytkowe w Kobylinie, pałac i park w Łagiewnikach a także kościół w Starym grodzie.

2.5. DOTYCHCZASOWA POLITYKA PRZESTRZENNA NA TERENIE GMINY I JEJ PODSTAWY PRAWNE

Większość istniejących jednostek osadniczych posiada zabudowę skupioną, co zresztą winno być dalej kontynuowane, głównie z uwagi na oszczędność gruntów rolnych wysokich klas i koszty uzbrojenia.

Ewenementem wśród jednostek osadniczych są wsie Nepomucenów oraz Fijałów, które posiadają zabudowę rozproszoną

Zabudowa rozproszona byłaby uzasadniona jako „fermowa” w sytuacji gdy obszar gruntu jednego właściciela byłby skomasowany w jednym bloku wielkości około 100 ha.

2.5.1. Opracowania planistyczne

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

- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kobylin, zatwierdzony uchwałą nr XXXVIII/189/94 . Rady Miasta i Gminy w Kobylinie z dnia 23 lutego 1994 r
- Miejscowy szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Kolejowej – Berdychowskiej w Kobylinie, zatwierdzony uchwałą nr XXX/144/93 Rady Miasta i Gminy w Kobylinie z dnia 4 marca 1993 r.
- Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kobylin dotycząca lokalizacji oczyszczalni ścieków, zatwierdzona uchwałą nr IV/19?98 Rady Miasta i Gminy w Kobylinie z dnia 28 grudnia 1998 r.

2.5.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy

Analizując istniejący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kobylin należy stwierdzić, że w większości jednostek nowe tereny wytyczone zostały jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, co w efekcie tworzy zespoły o zwartej zabudowie. Fakt ten należy uznać za pozytywną cechę planu. W kilku przypadkach należałoby poddać analizie zawarte w planie ustalenia.

Uwagi dotyczące ustaleń do planu w poszczególnych jednostkach osadniczych ujęto w poniższej tabeli.

LP	MIEJSCOWOŚĆ	KOMENTARZ
1	BERDYCHÓW	Nowe tereny pod zabudowę wyznaczono jako wypełnienie istniejącej zabudowy – rozwiązanie poprawne
2	DŁUGOŁĘKA	Zasadniczo nowe tereny to wypełnienie pomiędzy istniejącą zabudową – należałoby przeanalizować możliwość dopuszczenia zabudowy w centrum wsi - pozostawienie terenu pod uprawę w centrum, otoczonego zabudową nie wydaje się właściwe

LP	MIEJSCOWOŚĆ	KOMENTARZ
3	FIJAŁÓW	Nowe tereny pod zabudowę wyznaczono jako wypełnienie istniejącej zabudowy w środkowej części wsi (po jednej stronie drogi). Należałoby przeanalizować możliwość wyznaczenia terenów pod zabudowę również po drugiej stronie drogi.
4	GÓRKA	Nowe tereny pod zabudowę wyznaczono jako wypełnienie istniejącej zabudowy – rozwiązanie poprawne
5	KUKLINÓW	Nowe tereny pod zabudowę wyznaczono jako wypełnienie istniejącej zabudowy – rozwiązanie poprawne. Należałoby przeanalizować wyznaczoną w planie lokalizację terenów pod zabudowę przy drodze krajowej. Rozbudowa wsi wzdłuż drogi krajowej Rawicz – Ostrów jest niekorzystna.
6	LIPOWIEC	Nowe tereny pod zabudowę wyznaczono jako wypełnienie istniejącej zabudowy – rozwiązanie poprawne
7	LISZKÓW	Nowe tereny pod zabudowę wyznaczono jako wypełnienie istniejącej zabudowy – rozwiązanie poprawne
8	ŁAGIEWNIKI	Niewłaściwe wyznaczenie terenów pod zabudowę wzdłuż drogi Kobylin – Pogorzela (płd. część wsi) (12,13, 14 MN) Należałoby przeanalizować konieczność - wyznaczenia dużego terenu pod zabudowę wysoką (1MW) i niską (2 MN) w płn. części wsi po zach. stronie drogi Kobylin – Pogorzela – rozbudowa wsi po drugiej stronie drogi jest niekorzystna, droga przelotowa staje się drogą wiejską.
9	NEPOMUCENÓW	Nowe tereny pod zabudowę wyznaczono jako wypełnienie istniejącej zabudowy w środkowej części wsi – rozwiązanie poprawne
10	RASZEWY	Lokalizacja w planie zabudowy mieszkaniowej (3M), przy drodze prowadzącej do Smolic nie wydaje się właściwa – zasadnicza część wsi położona jest na płd. od w/w drogi
11	RĘBIECHÓW	Nowe tereny pod zabudowę wyznaczono jako wypełnienie istniejącej zabudowy – rozwiązanie poprawne
12	ROJEW	Nowe tereny pod zabudowę wyznaczono jako wypełnienie istniejącej zabudowy – rozwiązanie poprawne
13	RZEMIECHÓW	Nowe tereny pod zabudowę wyznaczono jako wypełnienie istniejącej zabudowy – rozwiązanie poprawne
14	SMOLICE	Należałoby przeanalizować konieczność dalszego „rozciągania” zabudowy wsi – wyznaczenie w planie nowych terenów pod zabudowę, w kierunku Czełuscina oraz w kierunku Raszew . należałoby szukać miejsc pod nową zabudowę mieszkaniową w kierunku południowym od zasadniczej części wsi. Poprawne rozwiązanie w planie to – wyznaczenie terenów pod zabudowę pomiędzy główną drogą wiejską a boiskiem sportowym.
15	SROKI	Należałoby przeanalizować konieczność powiększenia terenów pod handel na końcu wsi (przy istniejącym Domu Kultury), lepszym rozwiązaniem byłoby wyznaczenia terenów w centralnej części wsi po południowej stronie drogi. Wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową na północy wsi budzi wątpliwości.
16	STARKOWIEC	Nowe tereny pod zabudowę wyznaczono jako wypełnienie istniejącej zabudowy – rozwiązanie poprawne . Brak ramowych rozwiązań dotyczących terenu pofolwarcznego.
17	STARYGRÓD	Zasadniczo nowe tereny pod zabudowę wyznaczono jako wypełnienie istniejącej zabudowy – rozwiązanie poprawne Nieprawidłowe – wyznaczenie nowego terenu (4MN) na zachodnim skraju wsi, niepotrzebne rozciąganie zabudowy

LP	MIEJSCOWOŚĆ	KOMENTARZ
18	STARY KOBYLIN	Nowe tereny pod zabudowę wyznaczono jako wypełnienie istniejącej zabudowy – rozwiązanie poprawne
19	WYGANÓW	Należałoby dążyć do koncentracji zabudowy w środkowej części wsi (np. przy niedziałającym młynie). Niefortunne wydzielenie terenu pod zabudowę przy drodze przelotowej do Krotoszyna na wschód od zasadniczej części wsi
20	ZALESIE MAŁE	Nowe tereny pod zabudowę wyznaczono jako wypełnienie istniejącej zabudowy – rozwiązanie poprawne
21	ZALESIE WIELKIE	Niewłaściwe wyznaczenie terenów pod zabudowę – w kierunku wschodnim, przy pozostawieniu luk w zabudowie w centralnej części wsi
22	ZDZIĘTAWY	Nowe tereny pod zabudowę wyznaczono jako wypełnienie istniejącej zabudowy – rozwiązanie poprawne, niepotrzebne rozciągnięcie zabudowy w kierunku wsch., poza strefa zainwestowaną – lepiej byłoby lokalizować zabudowę przy drodze w kierunku Smolic – bardziej zwarta zabudowa wsi i grunty niższej klasy

2.6. PODSUMOWANIE

Gmina Kobylin powinna nadal pełnić swą funkcję rolniczą, szczególnie w swej północno – zachodniej części.

Pozytywne tendencje – silne strony gminy :

- korzystne połączenia komunikacyjne,
- dobry na ogół stan obiektów budowlanych możliwy do adaptacji lub przebudowy.
- gleby o wysokich klasach bonitacyjnych zwłaszcza w płn-zach. części gminy

Negatywne tendencje – słabe strony gminy :

- Braki w infrastrukturze – dotyczy szczególnie obszaru „mikroaglomeracji”, a także brak systemów kanalizacyjnych na całym obszarze gminy z wyjątkiem Kobylina,
- 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 (Kanada, Fijałów, Nepomucenów)
- gleby o wysokich klasach bonitacyjnych zwłaszcza w płn-zach. części gminy (utrudnienie dla lokalizacji inwestycji)
- występujące strefy zalewowe

3. UWARUNKOWANIA KOMUNIKACYJNE

Pozytywne tendencje – silne strony gminy :

- dogodne położenie komunikacyjne gminy. Bliskie połączenie z Krotoszynem (obecnie siedziba Starostwa) oraz z Miejską Górką, Rawiczem i Jutrosinem
- ustalony przebieg obwodnicy miasta Kobylin zasygnalizowany w obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, po stronie południowej miasta w ciągu drogi krajowej nr 324 Załęczce - Ostrów
- przebieg drogi krajowej nr 324 relacji Załęczce - Ostrów przez środek gminy,
- dobrze rozwinięte powiązania wewnętrzne poprzez sieć dróg powiatowych, tworzących gwiazdzysty układ mający centrum w m. Kobylin
- wysoki (79.6 %) wskaźnik dróg powiatowych o nawierzchni bitumicznej
- istniejąca komunikacja kolejowa,
- dobrze rozwinięta sieć dróg powiatowych i gminnych,
- dobrze zorganizowana komunikacja autobusowa

Negatywne tendencje – słabe strony gminy :

- brak ostatecznych rozstrzygnięć w sprawie ustalenia przebiegu obwodnicy i ewentualnych terminów jej realizacji w ciągu drogi krajowej nr 324 relacji Załęczce - Ostrów po stronie południowej m. Kobylin
- brak proporcjonalnych do potrzeb wielkości środków finansowych na inwestycje i modernizację układu infrastruktury transportowej
- przebieg głównych ciągów komunikacyjnych przez "centra" ośrodków osadniczych, przez co drogi nabierają charakteru ulic. Dotyczy to szczególnie przebiegu drogi krajowej nr 324 przez miejscowość Kobylin
- 41.8 % tj. 6.718 km drogi krajowej nr 324 nie odpowiada parametrom drogi III klasy technicznej
- nakładanie się ruchu tranzytowego na ruch lokalny, co stwarza określone zagrożenia i utrudnienia w komunikacji. Szczególnie dotyczy to m. Kobylin
- "wiekowe" - stare nawierzchnie dróg. Prawie 50 % dróg powiatowych posiada nawierzchnię 20-letnią.
- 8.5 km tj. 12.7 % dróg powiatowych o nawierzchni gruntowej
- 37.191 km tj. 56.07 % dróg powiatowych o parametrach poniżej normatywu
- 45 % dróg gminnych (21.036 km) posiada nawierzchnię nieutwardzoną (gruntową)
- 81 % dróg gminnych (37.814 km) o parametrach poniżej normatywu

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 przede wszystkim :
 - zbyt mała szerokość jezdni - korony
 - nienormatywne 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 są:

- dla sieci drogowej "zamiejskiej":
- 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)

4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO UZBROJENIA TERENU

4.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

Bilans zasobów wody na terenie gminy jest dodatni. Systemową dostawą wody objęte są wszystkie jednostki osadnicze. Zaopatrzenie w wodę pitną zapewniają dwa ujęcia komunalne zlokalizowane na terenie gminy (Łagiewniki i Długołęka – Smolice) oraz trzy ujęcia zlokalizowane poza jej terenem (Wziąchów – Małgów, Krotoszyn i Raciborowice). Miasto Kobylin posiada wybudowaną w latach 90 – tych, nowoczesną sieć wodociągową.

Pozytywne tendencje – silne strony miasta i gminy :

- dodatni bilans zasobów dyspozycyjnych wody – duże rezerwy udokumentowanych, nie eksploatowanych obecnie obszarów wodonośnych w rejonie Rzemiechowa i Rębichowa,
- dobra jakość ujmowanej wody – zaopatrzenie w wodę z czwartorzędowych struktur wodonośnych poziomu wgłębnego, chronionych nakładem izolacyjnym przed zanieczyszczeniem,
- pełna dostępność do komunalnych systemów zaopatrzenia w wodę – 100 % zwodociągowanie miasta i jednostek osadniczych na terenie gminy,
- dobry stan techniczny i rezerwy przepustowości istniejących obiektów i sieci – brak ograniczeń dla rozbudowy systemów wodociągowych,

Negatywne tendencje – słabe strony gminy :

- nieodpowiedni materiał części rurociągów magistralnych i rozdzielczych – azbestocement, dostarczających wodę pitną z ujęcia Wziąchów i Łagiewniki. Azbest uznany został za materiał szkodliwy dla zdrowia – obowiązuje zakaz jego stosowania.
- brak wyznaczonych rzeczywistych zasięgów stref ochrony sanitarnej komunalnych ujęć wody – zagrożenie dla dobrej obecnie jakości ujmowanej wody.

4.2. GOSPODARKA ŚCIEKOWA

W system kanalizacji sanitarnej obejmujący zabudowania i bloki mieszkalne RSP, wyposażona jest wieś Kuklinów.. Pozostałe jednostki w tym miasto Kobylinnie posiadają systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków gospodarczo-bytowych i poprodukcyjnych. Natomiast w 13 wsiach funkcjonuje kanalizacja deszczowa, pełniąc w rzeczywistości rolę kanalizacji ogólnospławnej. Bardzo rozbudowany jest również system kanalizacji deszczowej w mieście. Ścieki gosp-byt. i poprodukcyjne z miasta odprowadzane są kanałami deszczowymi do rzek : Rdęcy, Ochli i Pasieki.

Pozytywne tendencje – silne strony gminy :

- Planowana realizacja wspólnej oczyszczalni ścieków gosp-byt. dla miasta Kobylin oraz wsi Długoleka, Rzemiechów , Rębiechów i Stary Kobylin.
- Korzystne warunki dla realizacji systemów kanalizacyjnych i oczyszczalni ścieków we wsiach Długoleka, Górka, Kuklinów, Raszewy (część wsi), Łagiewniki (część wsi), Rębiechów, Rzemiechów, Smolice, Zdziętawy, Sroki (część wsi), Starygród, Stary Kobylin i Zalesie Małe :
 - istniejąca sieć hydrograficzna mogąca pełnić rolę odbiorników ścieków oczyszczonych,
 - zwarta zabudowa,
 - korzystne ukształtowanie terenu,
- Korzystne warunki realizacji indywidualnych systemów oczyszczania ścieków - przydomowych oczyszczalni ścieków we wsiach Fijałów, Berdychów, Łagiewniki (część wsi), Nepomucenów, Rojew, Starkówiec, Targoszyce, Wyganów, Zalesie Wielkie, Raszewy (część wsi), Sroki (część wsi) oraz w osadzie Lipowiec i przysiółkach Liszków, Huby, Kolonia-Smolice i Kanada :
 - duża powierzchnia działek,
 - możliwość wprowadzania ścieków do gruntu (drenaż rozsączający),
 - liczne cieki mogące stanowić odbiorniki ścieków oczyszczonych,

Negatywne tendencje – słabe strony gminy :

- Całkowity brak systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków w jednostkach osadniczych na terenie gminy, szczególnie niekorzystny przy :
- pełnym zwodociągowaniu gminy,
- silnie rozwiniętych systemach kanalizacji deszczowej w większości wsi,
- brak systemów oczyszczania ścieków poprodukcyjnych w zakładach zlokalizowanych na terenie gminy,
- Bardzo wysokie koszty realizacji systemów kanalizacyjnych we wsiach Fijałów, Berdychów, Łagiewniki (część wsi), Nepomucenów, Rojew, Starkówiec, Targoszyce, Wyganów, Zalesie Wielkie, Raszewy (część wsi), Sroki (część wsi) oraz w osadzie Lipowiec i przysiółkach Liszków, Huby, Kolonia-Smolice i Kanada wynikające głów-

nie ze sposobu zabudowy i niekorzystnych warunków terenowych .

- Rozwinięta sieć kanalizacji deszczowych od lat pełniących funkcję odbiorników ścieków gosp.-byt. i poprodukcyjnych (nielegalne podłączenia) – brak wśród mieszkańców wsi motywacji do realizacji kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków.
- Utrudnienia organizacyjne wynikające z konieczności eksploatacji szamb – brak na terenie gminy legalnego miejsca gromadzenia nieczystości płynnych (wylewiska ścieków)
- Znaczny wzrost ilości nieoczyszczonych ścieków odprowadzanych do gruntu i okolicznych rzek na skutek pełnego zwodociągowania gminy.

4.3. GOSPODARKA ODPADAMI

Na terenie gminy brak jest legalnego składowiska odpadów. „Dzikie” wysypisko zlokalizowane na gruntach wsi Rzemiechów eksploatowane jest od ok. 30 lat i do chwili obecnej pełni funkcję miejsko-gminnego składowiska odpadów.

Władze gminy podjęły działania w celu rozpoczęcia realizacji nowego , legalnego wysypiska .

Pozytywne tendencje – silne strony miasta i gminy :

- Wyznaczenie lokalizacji nowego, legalnego wysypiska odpadów,
- Zorganizowany komunalny system zbiórki odpadów na terenie miasta.

Negatywne tendencje – słabe strony miasta i gminy :

- Brak legalnego, prawidłowo eksploatowanego komunalnego wysypiska odpadów na terenie gminy,
- Brak możliwości lokalizacji wysypiska w centralnej części gminy – wysokie koszty dowozu odpadów z miejscowości położonych w północnej części gminy.
- Wysokie koszty organizacji systemu komunalnej zbiórki odpadów na terenie gminy,
- Konieczność rekultywacji ist. „dzikich” wysypisk odpadów - składowiska w rejonie Rzemiechowa i Kuklinowa.

4.4. GAZOWNICTWO

Na terenie gminy w gaz przewodowy zaopatrywane są wsie : Sroki, Górka, Zalesie Małe, Zalesie Wielkie, przysiółek Huby i Liszkowo. Miejscowości te podłączone są do stacji red-pom I° w Pępowie. Miasto Kobylin i wieś Stary Kobylin posiadają wspólny system gazowniczy bazujący na stacji red-pom I° w Starym Kobylinie.

Pozytywne tendencje – silne strony gminy :

- Dobry stan techniczny i rezerwy przepustowości zlokalizowanych na terenie gminy obiektów i sieci gazowych stanowiących źródło zasilania w gaz jednostek osadniczych :
 - przebiegający przez teren gminy gazociąg w/c 3 x Dn 500 mm relacji Odolanów - Krobia stanowiący główne źródło zasilania w gaz ,
 - istniejąca stacja red-pom. gazu I° i gazociąg s/c Dn 80 mm .
 - Opracowany i konsekwentnie realizowany program gazyfikacji gminy Kobylin.
 - Możliwość swobodnej rozbudowy istniejącego systemu gazowniczego miasta dla potrzeb dalszej gazyfikacji okolicznych wsi.
 - Bardzo duże poparcie społeczne dla realizacji systemu przewodowego zaopatrzenia w gaz terenu gminy.
 - Zgazyfikowanie wsi : Sroki, Górka, Zalesie Wielkie i Zalesie Małe.

Negatywne tendencje – słabe strony gminy :

- Brak sieci gazowej we wsiach : Długoleś, Smolice, Zdziętawy, Raszewy, Łagiewniki, Targoszyce, Fijałów, Berdychów, Starkówiec, Wyganów, Nepomucenów, Kuklinów, Starygród, Rojew i Lipowiec.
- Wysokie koszty gazyfikacji większości jednostek na terenie gminy związane z rozproszoną zabudową wsi.

4.5. TELEKOMUNIKACJA

Na terenie gminy prowadzona jest budowa nowoczesnego systemu telekomunikacyjnego . W kablówce sieci telefoniczne wyposażono już miasto Kobylin i większość wsi. Obsługę telekomunikacyjną zapewniają dwie centrale zlokalizowane na terenie gminy - w Kobylinie i Kuklinowie oraz centrala w Krotoszynie.

Pozytywne tendencje – silne strony gminy:

- Nowoczesna , posiadająca rezerwy przepustowości kablówka sieć telekomunikacyjna obejmująca teren całego miasta i ok. 50% terenu gminy.
- Brak ograniczeń w zakresie możliwości rozbudowy kablówkowej sieci telekomunikacyjnej dla 100 % telefonizacji gminy.

Negatywne tendencje – słabe strony gminy :

- Brak rezerw istniejących centrali telefonicznych w Kobylinie i Kuklinowie - zahamowanie możliwości dalszego rozwoju systemu telekomunikacyjnego na terenie miasta i gminy.
- Brak doprowadzenia kablówkowej sieci telekomunikacyjnej do wsi : Zalesie Wielkie, Za-

lesie Małe, Kuklinów, Starygród, Rojew oraz osady Lipowiec, przysiółka Huby i Liszków.

- Zły stan techniczny i mała przepustowość napowietrznych linii telefonicznych w w/w jednostkach osadniczych.
- Brak bezpośredniego połączenia wsi : Kuklinów, Starygród, Rojew i Lipowiec z centralą w Kobylinie.
- Brak światłowodowego połączenia centrali w Kobylinie z innymi centralami telefonicznymi.

4.6. ENERGETYKA

Gmina Kobylin 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 – 100 % elektryfikacja jednostek osadniczych,
- Pełne pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną dla celów bytowych mieszkańców miasta i wsi,
- Dwustronne zasilanie energetyczne miasta i części wsi – większa niezawodność i równomierność dostaw energii elektrycznej,
- Przebiegająca przez teren gminy linia energetyczna WN 110 kV – rezerwa zasilania dla gminy.

Negatywne tendencje – słabe strony gminy :

- Brak rezerw mocy dla potrzeb rozwoju działalności gospodarczej na terenie miasta i gminy,
- Wyeksploatowane sieci i stacje transformatorowe w większości jednostek osadniczych na terenie gminy – ograniczenia w rozbudowie istniejących systemów energetycznych,
- 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 .

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:

- spadek obciążenia ludności w wieku produkcyjnym grupą ludności nieprodukcyjnej,
- systematyczny spadek wielkości bezrobocia,
- korzystne oddziaływanie Krotoszyna – ośrodka przemysłowo-usługowego na łagodzenie problemu bezrobocia.

. Negatywne tendencje - słabe strony gminy:

- spadek liczby zawieranych małżeństw,
- spadek przyrostu naturalnego, który przy tradycyjnie ujemnym saldzie migracji może zagrażać zmniejszaniem się liczby ludności gminy,
- spadek populacji w grupie wieku szkolnego (podstawowego i ponad podstawowego),
- powolny (obecny i przewidywany) proces starzenia się ludności,
- niskie kwalifikacje wolnych zasobów pracy (przewaga bezrobotnych z wykształceniem podstawowym i zasadniczym zawodowym),
- niewielkie zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw (w działalności produkcyjnej i w budownictwie).

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:

- lepsze warunki nauczania niż średnio w województwie,
- rezerwy potencjalnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

Negatywne tendencje - słabe strony gminy:

- brak podstawowej bazy medycznej i personelu lekarskiego na terenach wiejskich,
- niskie aspiracje młodzieży związane z wyborem typów kierunków kształcenia ponad podstawowego,

- 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, przyciągających ludność, szczególnie do miasta.

7. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE

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:

- korzystne położenie gminy wzdłuż głównej drogi regionalnej,
- systematyczny lecz powolny wzrost liczby podmiotów gospodarczych, głównie zakładów osób fizycznych.

Negatywne tendencje - słabe strony:

- brak przemysłu na terenie miasta i gminy absorbującego wolne zasoby siły roboczej,
 - stosunkowo niski stopień aktywności gospodarczej mieszkańców szczególnie na wsi),
 - uboga sieć handlowa na terenach wiejskich, zarówno pod względem ilości placówek jak i reprezentowanych branż,
 - brak bazy hotelowej (ograniczającej także rozwój turystyki),
 - niekorzystne zmiany w strukturze wydatków budżetowych, zwiększanie udziału wydatków bieżących kosztem wydatków majątkowych,
 - braki w podstawowym wyposażeniu infrastrukturalnym gminy,
 - brak podmiotów związanych z tzw. otoczeniem biznesu (doradztwo finansowe, podatkowe, ośrodek (agencja, fundacja) rozwoju lokalnego,
 - brak wolnych kapitałów mogących przyczynić się do rozwoju gminy.
-

7.2. ROLNICTWO

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

Pozytywne tendencje - silne strony:

- warunki agroklimatyczne, zasoby wodne oraz jakość gleb sprzyjają rozwojowi rolnictwa,
- perspektywy rozwoju gospodarstw indywidualnych dostrzegane są przez większość rolników,
- dostępność komunikacyjna,
- wysoki stopień zwodociągowania miejscowości wiejskich,
- postępująca telefonizacja wsi.

Słabe strony i zagrożenia rozwojowe:

- wolny przebieg przemian strukturalnych w rolnictwie,
- wolny przyrost średniej powierzchni gospodarstwa indywidualnego,
- kredyt nie odgrywa właściwej roli w intensyfikacji i skali produkcji,
- zaniedbania w sferze ochrony środowiska na wsi (brak kanalizacji i oczyszczalni ścieków).

8. PODSUMOWANIE - CZYNNIKI SPRZYJAJĄCE I ZAGRAŻAJĄCE ROZWOJOWI GMINY

Dokonana diagnoza stanu sfery społecznej i gospodarczej 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:

8.1. CZYNNIKI SPRZYJAJĄCE ROZWOJOWI GMINY:

- korzystne położenie na jednym z głównych szlaków komunikacyjnych b. leszczyńskiego (droga regionalna i linia kolejowa przewidziana do elektryfikacji),
 - dobre gleby sprzyjają rozwojowi rolnictwa i jego otoczenia,
-

- wysokotowarowa produkcja rolnicza sprzyjająca rozwojowi przetwórstwa spożywczego,
- rezerwy terenów budowlanych sprzyjają rozwojowi budownictwa mieszkaniowego i podejmowania działalności gospodarczej,
- walory krajobrazowe sprzyjają rozwojowi turystyki, w tym agroturystyki.

8.2. CZYNNIKI ZAGRAŻAJĄCE ROZWOJOWI GMINY:

- braki w wyposażeniu infrastrukturalnym, szczególnie na terenach wiejskich (dotyczy infrastruktury technicznej, społecznej i ekonomicznej),
- dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych przy spadku efektów budownictwa mieszkaniowego,
- niskie kwalifikacje zasobów pracy,
- niska aktywność gospodarcza i inwestycyjna społeczności lokalnej.

Identyfikacja głównych czynników jak również wyeksponowane wcześniej atuty i słabości gminy określa jednoznacznie problemy jakie są pozostają do rozwiązania, a na ich podstawie cele i 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.

Opracowanie Studium w 1999 roku zespół :

mgr inż. arch. Marian Lewandowski
mgr inż. arch. Jacek Boncler
mgr inż. Małgorzata Janiak
mgr Maria Dobroń
tech. Urszula Stróżyk
mgr Andrzej Dobroń

Opracowanie Zmiany Studium w 2008 roku zespół :

mgr inż. arch. Marian Lewandowski

mgr inż. Małgorzata Janiak
