

Załącznik Nr 2
do UCHWAŁY NR / /
RADY GMINY KUŚLIN
z dnia

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN

KIERUNKI ROZWOJU GMINY

ORAZ

***UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA
PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ
USTALEŃ ZMIANY STUDIUM***

Kuślin 2022



PRACOWNIA URBANISTYCZNA „PLAN 21”, Poznań

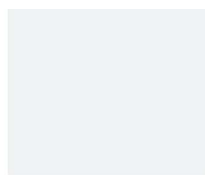
Niniejsze opracowanie - Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin, sporządził zespół projektowy w składzie:

Główny projektant:

mgr Magdalena Kalinowska, członek ZOIU nr Z-383

inż. Beata Pietrzak

p r a c o w n i a
u r b a n i s t y c z n a
p l a n 2 1
ul. Pniewska 8 60-446
P o z n a ń
tel. +48 608 089 585
mkalinowska@plan21.pl
w w w . p l a n 2 1 . p l



SPIS TREŚCI

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN

1.	Wizja rozwoju gminy	6
1.1.	Ogólne cele i kierunki rozwoju	6
1.2.	Mocne i słabe strony, zagrożenia i szanse rozwoju	6
1.3.	Główne funkcje gminy i poszczególnych miejscowości.....	9
2.	Kierunki ochrony zasobów środowiska przyrodniczego	10
2.1.	Kierunki przewidywanych zmian w środowisku przy utrzymaniu dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu	10
2.2.	Możliwości rozwojowe gminy (walory i słabości środowiska)	11
2.3.	Ocena istniejącego zainwestowania i zagospodarowania	11
2.4.	Główne problemy do rozwiązania.....	13
2.5.	Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną.....	19
3.	Kierunki ochrony zasobów środowiska kulturowego	20
3.1.	Zasady i kierunki ochrony obiektów i obszarów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków	21
3.1.1.	Zasady ochrony stanowisk archeologicznych.....	25
3.1.2.	Zasady ochrony przestrzennych walorów kulturowych krajobrazu.....	25
3.1.3.	Zasady ochrony walorów kulturowych układów przestrzennych i zabudowy jednostek osadniczych	25
3.2.	Regionalne cechy zabudowy i zagospodarowania	26
4.	Kierunki rozwoju mieszkalnictwa i usług	27
4.1.	Mieszkalnictwo	27
4.2.	Usługi.....	29
5.	Kierunki rozwoju działalności gospodarczej i produkcji	32
5.1.	Kierunki rozwoju leśnictwa i rolnictwa.....	34
5.2.	Eksploracja powierzchniowa złóż kopalin	37
6.	Kierunki rozwoju turystyki, rekreacji i wypoczynku	38
7.	Kierunki rozwoju terenów zieleni urządzonej, parków, ogrodów i cmentarzy.....	39
8.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji	40
8.1.	Kierunki rozwoju sieci dróg publicznych	40
8.2.	Kierunki rozwoju terenów kolejowych	43
8.3.	Kierunki rozwoju systemu ścieżek rowerowych	43
8.4.	Kierunki rozwoju gminnej komunikacji publicznej	44

9.	Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	44
9.1.	Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia ludności w wodę.....	45
9.2.	Kierunki rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków.....	45
9.3.	Kierunki rozwoju zaopatrzenia w energię elektryczną.....	46
9.4.	Kierunki rozwoju odnawialnych źródeł energii	51
9.5.	Kierunki rozwoju sieci gazowej.....	52
9.6.	Kierunki i zasady zagospodarowania odpadów	55
9.7.	Kierunki rozwoju infrastruktury teletechnicznej	56
9.8.	Kierunki rozwoju ciepłownictwa	57

IV. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

1.	Ogólne zasady kształtowania polityki przestrzennej w gminie Kuślin	58
2.	Program działań związanych z realizacją polityki przestrzennej.....	59
3.	Ocena przydatności terenu dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania	61
4.	Zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi oraz zasady organizowania i koordynowania inwestycji.....	63
5.	Zadania własne gminy wynikające ze zmiany studium.....	63
6.	Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	64
6.1	Zadania wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego	64
6.2	Zadania wynikające z innych dokumentów planistycznych.....	65
7.	Obowiązujące opracowania planistyczne dla terenów gminy	66
8.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	66
9.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych	66
10.	Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	66
11.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej.....	67
12.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	67

Część III.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO GMINY KUŚLIN

1. Wizja rozwoju gminy

1.1. Ogólne cele i kierunki rozwoju

Do głównych i nadrzędnych celów rozwoju gminy Kuślin należą:

- zapewnienie mieszkańcom możliwie najlepszego poziomu życia,
- wypracowanie pozytywnego wizerunku gminy jako nowoczesnej, dynamicznie rozwijającej się, bezpiecznej i dbającej o ekologię,
- dostosowanie potencjału, struktury i organizacji wewnętrznej gminy do nowych wyzwań i wymagań w dłuższym horyzoncie czasowym,
- ukształtowanie zdrowego i mądrego społeczeństwa,
- zachowanie zasobów naturalnych, architektonicznych i kulturowych.

Cele te zgodne są z zasadą zrównoważonego rozwoju, której koncepcja została określona w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*. Wskazuje ona, iż zrównoważony rozwój to „taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń”.

1.2. Mocne i słabe strony, zagrożenia i szanse rozwoju

W celu podsumowania analizy stanu istniejącego obszaru gminy Kuślin wykorzystano technikę analityczną – analizę SWOT. Stanowi ona dobry punkt wyjścia do formułowania kierunków i przyszłej polityki rozwojowej gminy. Polega ona na usystematyzowaniu i poszeregowaniu informacji w cztery kategorie: mocne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia rozwoju. Dwie pierwsze kategorie postrzegane mogą być zarówno jako czynniki wewnętrzne oraz te, które określają stan obecny (tab. 1). Dwie kolejne kategorie to wykładnie określające czynniki zewnętrzne oraz przyszłe determinanty rozwoju jednostki (tab. 2).

Tab.1 Mocne i słabe strony gminy Kuślin

Mocne strony	Słabe strony
Sfera społeczna i jakość życia mieszkańców	
– korzystny układ osadniczy,	– ujemne saldo migracji w gminie,

– wyższa od powiatowego i wojewódzkiego przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, – rozwinięty układ szkół podstawowych i przedszkoli zapewniający łatwy dostęp do nich i związany z tym brak stresu osób dorosłych oraz potencjalna atrakcyjność dla nowego osadnictwa młodego pokolenia,	– spadek liczby mieszkańców gminy, – malejąca liczba osób w wieku przedprodukcyjnym oraz wzrost liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym (proces starzenia się społeczeństwa), – niski odsetek osób z wykształceniem średnim i wyższym, – w strukturze zasobów mieszkaniowych gminy dominuje budownictwo stare i bardzo stare, mały przyrost nowych zasobów mieszkaniowych, – małe zasoby mieszkaniowe komunalne i socjalne,
Sfera gospodarcza i infrastruktura	
– przebieg autostrady A2 przez teren gminy jako punkt zainteresowania inwestycjami wykorzystującymi dostęp do autostrady (np. centra logistyczne), – kilkanaście silnych gospodarstw o dużym areale i odpowiedniej specjalizacji produkcji, – dobry układ dróg, ułatwiający inwestowanie w każdej części gminy oraz swobodny sposób komunikacji, – bliska odległość od granicy państwa oraz centrum województwa wlkp. – miasta Poznania jako atut pod względem lokalizacji przedsięwzięć wykorzystujących to położenie na osi transportowej, – wciąż atrakcyjny rynkowy aspekt cen ziemi w porównaniu do lokalizacji w promieniu 15 km od Poznania, – posiadanie planu zagospodarowania przestrzennego Gminy – większość mieszkańców gminy (ok. 99,9%) posiada dostęp do sieci wodociągowej, – połączenia komunikacyjne z głównymi miastami regionu – niewielka odległość od dużych ośrodków miejskich (m.in. Poznania), – korzystne warunki geologiczne dla zabudowy;	– brak bezpośredniego zjazdu na autostradę A2; – duże rozdrobnienie gospodarstw z tradycyjnymi gałęziami produkcji uniemożliwiające wprowadzenie nowoczesnych i konkurencyjnych branżowo specjalizacji, – brak zauważalnej tendencji do wiązania się gospodarstw w celu wspólnego inwestowania, co ogranicza znacząco sposób konkurencyjność gospodarstw w bliskiej perspektywie, – niski wskaźnik ludności zawodowo czynnej z wyższym wykształceniem wraz z opuszczaniem terenu gminy przez młodych, dobrze wykształconych ludzi obniża możliwość inwestowania w alternatywne dla rolnictwa gałęzie produkcji, – niski wskaźnik rozwoju przedsiębiorczości, – brak konkretnych działań samorządu gminnego wspierającego działania lokalnych przedsiębiorców, – brak silnego przedsiębiorstwa będącego 'zachętą' dla innych inwestorów – zły stan dróg lokalnych, brak sieci energetycznych na potencjalnie atrakcyjnych terenach inwestycyjnych, brak sieci kanalizacyjnych i lokalnych oczyszczalni ścieków obniżające atrakcyjność inwestycyjną oraz rozwój nowego osadnictwa, – ubogie złoża surowców naturalnych, – brak zachęt inwestycyjnych w polityce podatkowej i przestrzennej, – brak drogi alternatywnej do autostrady tj. drogi wojewódzkiej, – duży odsetek gospodarstw rolnych indywidualnych o powierzchni do 5 ha,
Sfera środowiska przyrodniczego, kulturowego i turystyka	
– oddziaływanie medialne i turystyczne Zespołu Pałacowego „Wąsowo”, folwarku „Wąsowo”, oraz Pensjonatu „Janówka” przyciągających	– mało urozmaicony krajobraz gminy, – przeciętny poziom lesistości gminy, – zanieczyszczenie wód powierzchniowych,

potencjalnych inwestorów oraz rozwijających nowy sektor gospodarczy, – funkcjonowanie ośrodka szkoleniowego OHP w Chraplewie, – znakomity układ dworów i pałaców oraz malowniczy układ lasów w części południowo – zachodniej, jako szansa rozwoju turystycznego gminy, – bardzo korzystne warunki glebowe, – liczne zabytki architektury, zróżnicowane w regionalnej skali elementy środowiska kulturowego i przyrodniczego (m.in. liczne parki podworskie), – korzystne warunki klimatyczne	– zły stan techniczny większości obiektów zabytkowych, – słabo rozwinięta baza turystyczna (gastronomiczna, noclegowa), – brak jezior, – mała ilość zagospodarowanych miejsc wypoczynkowych i rekreacyjnych (m.in. pól biwakowych), – braki w promocji gminy, – zaniedbane parki,
--	--

Źródło: opracowanie własne

Tab. 2 Szanse i zagrożenia rozwoju gminy Kuślin

Szanse	Zagrożenia
Sfera społeczna i jakość życia mieszkańców	
– dalszy wzrost liczby mieszkańców gminy, – dobre zasoby ludności czynnej zawodowo, pozwalające na znalezienie zasobów dla praktycznego rozwoju średniej wielkości przedsięwzięć gospodarczych, – duży potencjał tkwiący w młodzieży przy dodatkowym wysokim wskaźniku ludności zawodowo czynnej jako szansa na rozwój nowych przedsięwzięć i ożywienie gospodarcze, a co się z tym wiąże nowe miejsca pracy i podniesienie jakości życia mieszkańców, – bezpieczeństwo publiczne w odróżnieniu od sytuacji w miastach i sąsiednich gminach, – stopniowy wzrost liczby mieszkańców gminy z wykształceniem średnim i wyższym, – wyznaczanie terenów pod nowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz usługi i produkcję,	– stosunkowo niewysokie wykształcenie społeczeństwa ograniczające dostęp do gminy inwestorów z najnowocześniejszymi gałęziami przemysłu i usług co z drugiej strony przy potencjalnych inwestycjach utrzymuje tendencję niskich zarobków, – brak perspektyw na nowe i atrakcyjne miejsca pracy, co odstrasza młodzież i zniechęca do zdobywania dalszego wykształcenia, – odpływ młodzieży z gminy w poszukiwaniu lepszych warunków życia, – dalszy proces starzenia się społeczeństwa, – dalszy proces odpływu młodych osób z terenów wiejskich gminy, – pogarszanie się warunków życia ludności, w związku ze starzeniem się zasobów budownictwa mieszkalnego komunalnego,
Sfera gospodarcza i infrastruktura	
– wyznaczanie nowych obszarów pod działalność gospodarczą, – budowa na terenie gminy farm wiatrowych, – uaktywnienie i wdrożenie nowych programów unijnych wspierających rozwój obszarów wiejskich, – przynależność do stowarzyszeń gminnych oraz Strategia Województwa jako szansa w dążeniu do nawiązywania współpracy z gminami bliźniaczymi z Europy i Polski, – określenie w planie zagospodarowania	– ograniczony budżet gminy i niedostatek środków inwestycyjnych, – średnia jakość dróg publicznych,, – przywiązanie do tradycyjnych form gospodarowania i produkcji rolnej, – powstanie wielkopowierzchniowych sklepów sieciowych, konkurujących z lokalnymi przedsiębiorcami,

przestrzennego gminy rezerw terenów pod budownictwo przemysłowe i mieszkaniowe, – rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci gazowej na obszarach wiejskich gminy,	
Sfera środowiska przyrodniczego, kulturowego i turystyka	
– wzrost atrakcyjności turystycznej gminy poprzez rozbudowę sieci szlaków i ścieżek turystycznych, – wyznaczanie nowych form ochrony obszarów i obiektów najcenniejszych przyrodniczo, – rozbudowa obszarów zabudowy mieszkaniowej dla mieszkańców okolicznych dużych miast (np. Poznania czy miasta powiatowego – Nowego Tomyśla), – rozwój świadomości regionalnej, – stworzenie symbolu gminy, promocja	– konflikt między dążeniem do rozwoju techniczno-ekonomicznego, a wymogami ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, – małe możliwości finansowe gminy na ochronę dziedzictwa kulturowego gminy, – brak moteli, brak parkingów;

Źródło: opracowanie własne

1.3. Główne funkcje gminy i poszczególnych miejscowości

Przyszły rozwój gminy ściśle związany jest z aktualnymi funkcjami zarówno całej gminy jak i poszczególnych miejscowości. Funkcje te będą kontynuowane bądź modyfikowane. Główną funkcją gminy Kuślin jest produkcja rolnicza oraz jej obsługa. Poszczególne miejscowości pełnią różne, wzajemnie uzupełniające się funkcje.

Tab. 3 Istniejące funkcje główne i uzupełniające miejscowości w gminie Kuślin

Lp.	Miejscowość	Funkcja główna	Funkcja uzupełniająca
1.	Chraplewo	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi
2.	Dąbrowa	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi
3.	Dąbrowa Nowa	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi
4.	Głuponie	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, działalność gospodarcza
5.	Kuślin	mieszkalnictwo, usługi, rolnictwo	kultura, działalność gospodarcza, tereny eksploatacji powierzchniowej
6.	Michorzewo	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, oświata, sport, działalność gospodarcza
7.	Michorzewko	mieszkalnictwo, rolnictwo	działalność gospodarcza, usługi,
8.	Śliwno	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, oświata, sport
9.	Trzcianka	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, działalność gospodarcza, oświata, sport
10.	Turkowo	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, działalność gospodarcza
11.	Wąsowo	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, działalność gospodarcza, sport, oświata, kultura
12.	Krystianowo	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, działalność gospodarcza

Źródło: opracowanie własne

2. Kierunki ochrony zasobów środowiska przyrodniczego

2.1. Kierunki przewidywanych zmian w środowisku przy utrzymaniu dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu

Upadek części uciążliwych i szkodliwych zakładów przemysłowych na obszarze Wielkopolski, liczne działania modernizacyjne oraz organizacyjne (obejmujące m.in. zmiany w technologii produkcji i restrukturyzację urządzeń energetycznych), poprawa stanu dróg oraz coraz większa efektywność działań proekologicznych wpłynęły korzystnie na stan higieny atmosfery gminy Kuślin.

Oceniając skalę istniejących przeobrażeń środowiska brano pod uwagę przede wszystkim:

- zakres antropogenicznych przekształceń abiotycznych elementów środowiska,
- zakres zmian wpływających na różnorodność występujących zbiorowisk roślinnych i stopień przekształcenia szaty roślinnej,
- działania powodujące zanieczyszczenie środowiska (źródła zanieczyszczeń).

Utrzymanie dotychczasowego użytkowania oraz zagospodarowania terenu, a przy tym brak kompleksowej i konsekwentnej realizacji programu ochrony środowiska oznaczać może m.in.:

- dalsze zmniejszanie się odporności i zdolności do równoważenia procesów wewnętrznych biocenozy (w pierwszym rzędzie licznych małych, izolowanych zespołów zieleni), a w konsekwencji ich obumieranie i degradację,
- stałe pogarszanie się jakości drzewostanów, osłabienie zdolności pochłaniania i rozpraszania zanieczyszczeń,
- wzrastający deficyt tlenu i wilgoci,
- dalsze obniżanie się poziomu wód gruntowych i powierzchniowych, a w konsekwencji deficyt wody,
- postępującą degradację wód powierzchniowych i gruntowych, w tym zanieczyszczenie głównego poziomu użytkowego i konieczność poszukiwania nowych obszarów wodonośnych,
- akumulację zanieczyszczeń w glebie i roślinach, stopniową degradację oraz zmniejszenie aktywności biologicznej gleb, nasilenie procesów erozji, ubożenie zespołów roślinnych,
- wzrost zanieczyszczenia powietrza i zwiększenie hałasów komunikacyjnych.

2.2. Możliwości rozwojowe gminy (walory i słabości środowiska)

Wśród atutów środowiska, szczególnie korzystnych dla rozwoju gminy, należy zwrócić uwagę w części południowo – zachodniej na wysokie walory przyrodniczo – krajobrazowe i rekreacyjne terenu, a w środkowej i wschodniej walory produkcyjne gleb.

Nadto zasoby wód podziemnych w rejonie Kuślinu należą do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 144), tzw. Wielkopolskiej Doliny Kopalnej (WDK) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 145), tzw. Doliny Kopalnej Szamotuły-Duszniki.

Kompleksy leśne odznaczają się z reguły dużą lub średnią przydatnością rekreacyjną (duża wartość zdrowotna, ponadprzeciętne walory estetyczne, małe zagrożenie erozyjne).

Szkielet systemu obszarów 'zielonych' gminy Kuślin tworzą kompleksy leśne zlokalizowane głównie w południowo-zachodniej części gminy.

Słabości środowiska jest znacznie więcej. Mankamentem jest budowa geologiczna, wyróżniająca się m.in. ubogą bazą surowców naturalnych. Nadto, spoiste podłoże powierzchni wysoczyznowych sprzyja szybkiemu odpływowi wód opadowych, a nie ich retencji. W efekcie, podczas wiosennych roztopów i długotrwałych, intensywnych opadów deszczu dochodzi do podtapiania części gruntów. Jednocześnie latem występuje niedobór wody w glebie (uregulowanie, wyprostowanie i pogłębienie wielu rzek i cieków ułatwia szybki odpływ wody).

Środowisko gminy nie obfituje w zespoły cenne przyrodniczo, poza parkami podworskimi. Na terenie gminy brak jest obszarów należących do europejskiej sieci ekologicznej NATURA 2000, brak jest również rezerwatów przyrody oraz innych wielkopowierzchniowych obszarów chronionych, ujętych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.

Miejscowych źródeł zanieczyszczeń powietrza jest niewiele. Największy wpływ na stan higieny atmosfery ma tzw. niska emisja (z lokalnych kotłowni i palenisk indywidualnych) oraz ruchliwa trasa A2 przebiegająca równoleżnikowo przez środkową część gminy (zanieczyszczenie spalinami, hałas itp.).

2.3. Ocena istniejącego zainwestowania i zagospodarowania

Teren gminy Kuślin nie stanowi zwartego układu funkcjonalno – przestrzennego i pomimo, iż gmina położona jest w zasięgu mezoregionu Pojezierze Poznańskie, dzieli się na dość urozmaiconą część zachodnią oraz bardziej ubogą pod względem rzeźby i ukształtowania terenu część środkowo-wschodnią.

Powierzchnia gminy jest zatem niejednorodna, w części południowo-zachodniej zdominowana przez duże kompleksy leśne, a w środkowej i wschodniej użytki rolnicze.

Ocena istniejącego zainwestowania i zagospodarowania gminy przedstawia się następująco:

- miejscowe rolnictwo, ukierunkowane jest głównie na produkcję roślinną i chów trzody chlewnej (lokalnie bydła lub drobiu). Do intensyfikacji produkcji rolnej predestynowane są płaskie powierzchnie wysoczyznowe wschodniej i środkowej części gminy, obejmujące głównie grunty wsi: Turkowo, Śliwno, Wymysłowo, Trzcianka, Krystianowo, Michorzewo, Głuponie, Chraplewo.
Gleby zachodniej części gminy z racji położenia w sąsiedztwie lasów, wyróżniających się walorami przyrodniczo-krajobrazowymi wskazane są raczej do umiarkowanego rozwoju (w zakresie optymalizującym wymagania produkcji i ochrony środowiska, z preferencjami dla sposobów użytkowania nie wymagających intensywnego nawożenia, np. rolnictwa ekologicznego i produkcji zdrowej żywności);
- istniejące ośrodki produkcji rolnej to w większości gospodarstwa powstałe na bazie dawnych PGR i RSP adaptujące pozostawione zabudowania, często zrujnowane lub zdewastowane;
- w wielu gospodarstwach rolnych prowadzona jest hodowla trzody chlewnej, bydła lub drobiu,
- gleby gminy, w tym także klasy IVa i IVb są w większości podatne na denudację uprawową oraz erozję,
- gmina dysponuje dostatecznie dużą przestrzenią, która stanowić może potencjalną ofertę do kształtowania rozwoju społeczno – gospodarczego,
- warunkiem poprawy standardu życia i wypoczynku oraz zwiększenia atrakcyjności turystyczno-rekreacyjnej jest kompleksowa realizacja zaleceń dotyczących terenów wzmacniających znaczenie ruchu turystycznego,
- zaniedbane są parki podworskie, wciąż jeszcze zasobne w okazałe drzewostany,
- największe kompleksy leśne znajdują się w południowo – zachodniej części gminy i wyróżniają się średnią przydatnością rekreacyjną,
- sieć obniżen dolinnych, sprzyjających ukształtowaniu systemu powiązań przyrodniczo – ekologicznych oraz ułatwiających cyrkulację powietrza jest nieciągła, bardzo często pozbawiona podbudowy biologicznej, stąd funkcjonowanie połączeń ekologicznych jest zaburzone i utrudnione,
- pewną rekompensatą są miejscami liczne i efektowne obsadzenia dróg i mniejszych cieków,
- niepokoi zanieczyszczenie wód, przyjmujących duże ładunki zanieczyszczeń rolniczych (obszarowych) i ścieków komunalnych – gmina jest niemal w całości

zwodociągowana, tymczasem kanalizacja sanitarna znajduje się dopiero we wstępnej fazie rozwoju.

2.4. Główne problemy do rozwiązania

Gmina Kuślin położona jest w zachodniej części województwa wielkopolskiego w powiecie nowotomyskim. Zajmuje fragment Pojezierza Poznańskiego – makroregionu zbudowanego w większości z glin morenowych.

Głównym problemem i czynnikiem ograniczającym rozwój gospodarczy poszczególnych fragmentów gminy są przede wszystkim: przesuszenie powierzchni wysoczyznowych, ich niezbyt duża atrakcyjność przyrodniczo-krajobrazowa i potencjał ekologiczny terenu oraz niedostatki w infrastrukturze technicznej.

Zakładając zrównoważony rozwój gminy należy dążyć do:

- zachowania wysokich walorów środowiska, zwłaszcza w południowo-środkowej części gminy oraz zwiększenie potencjału ekologicznego części wschodniej i północno – zachodniej,
- utrzymania w miarę korzystnego bilansu wodnego oraz eliminowania niedostatków,
- rozwoju infrastruktury technicznej,
- intensyfikacji produkcji rolnej w zachodniej części gminy i nadania rolnictwu części północnej i wschodniej bardziej ekologicznego charakteru,
- wykorzystania istniejących predyspozycji środowiska dla rozwoju turystyki i rekreacji.

Inne szczegółowe kierunki działań to:

1) *ochrona kompleksów leśnych o charakterze węzłów ekologicznych, decydujących o potencjale ekologicznym terenu i zapewniających równowagę w środowisku;*

Są to najcenniejsze przyrodniczo tereny gminy, o dominującym udziale dojrzałych fitocenoz, nie zaburzonej strukturze gatunkowej i warstwowej. Szczególnie ważne dla zachowania równowagi ekologicznej. Stan zbiorowisk roślinnych oraz świata zwierzęcego nie budzi większych zastrzeżeń. Nie obserwuje się tu jeszcze wyraźnego wzrostu ubóstwa gatunkowego (będącego następstwem postępującej urbanizacji i uproszczenia struktury krajobrazu), charakterystycznego dla innych rejonów kraju. Utrudnienia w funkcjonowaniu systemu zasilania i wymiany wartości ekologicznych, wynikające głównie z sąsiedztwa terenów zainwestowanych, czy barier technicznych (drogi), są nieliczne.

2) *szczególna ochrona terenów otwartych, tworzących sieć obniżeń dolinnych, stanowiących system zasadniczych i uzupełniających (lokalnych) łączników ekologicznych,*

zapewniających równowagę w środowisku i pełniących jednocześnie rolę układu wentylacyjnego gminy;

Są to szczególnie cenne przyrodniczo tereny gminy. Od sprawności działania tego układu (zasilania i wymiany wartości ekologicznych) zależy prawidłowe funkcjonowanie wielu systemów przyrodniczych, zachowanie zróżnicowanej struktury krajobrazowej i różnorodności biologicznej środowiska. Utrzymanie wysokich walorów środowiska przyrodniczego nie wymaga wielkich nakładów inwestycyjnych. W większości są to tereny dosyć słabo zainwestowane, zajęte w dużej mierze przez urozmaicone ekosystemy leśne, łąkowe i wodne.

3) traktowanie dużych zespołów leśnych jako najważniejszego składnika równowagi ekologicznej w biosferze oraz niezbędnego zaplecza środowiska przyrodniczego dla rekreacji;

Gmina wyróżnia się przeciętną lesistością. Największe tereny leśne znajdują się w południowo-zachodniej części gminy. Kompleksy te odznaczają się na ogół starym drzewostanem i dużą lub średnią przydatnością rekreacyjną (duża i średnia wartość zdrowotna, walory estetyczne). Należy jednak pamiętać, że znaczna część lasów pełni ważne funkcje ochronne (głównie wodo- i glebochronne), stąd penetracja turystyczna powinna być ograniczona do wyznaczonych szlaków. Lasy wpływają korzystnie (łagodząco) na mikroklimat sąsiednich terenów. Wymuszają cyrkulację powietrza wzbogacając jego skład fizyko-chemiczny w tlen, ozon oraz inne substancje śladowe podnoszące komfort bioklimatyczny.

4) preferowanie różnorodności biologicznej ekosystemów, zgodnej z uwarunkowaniami siedliskowymi, podjęcia działań na rzecz objęcia ochroną prawną miejsc cennych przyrodniczo;

Lasy są obszarami o dynamicznej równowadze, wyrażającej się naturalną współzależnością pomiędzy cechami siedliskowymi ekosystemu (rzeźba terenu, gleby, warunki wodne, mikroklimat itp.) a zbiorowiskami roślinnymi oraz światem zwierzęcym. Przebudowa części drzewostanów oraz wzbogacenie ich składu gatunkowego mogłoby poprawić nieco zubożoną strukturę krajobrazu części gminy, zwiększyć atrakcyjność estetyczną występujących kompleksów leśnych oraz ich odporność na czynniki naturalne (abiotyczne i biotyczne) oraz antropogeniczne.

5) wzbogacenie składu gatunkowego niektórych lasów oraz biologicznej zabudowy obrzeży lasu, dróg i linii podziału powierzchniowego;

Dotyczy tylko niektórych zespołów leśnych, szczególnie podatnych na antropopresję.

6) ewentualne wzbogacenie biocenozy leśnych nektarodajnymi gatunkami roślin zielnych; obsadzenia drzew owocowych wzdłuż dróg gminnych;

7) ograniczenie rębni zupełnych oraz stosowanie przyjaznych dla środowiska technik pozyskiwania i zrywki drewna;

8) ochrona drzewostanów parkowych (zapewnienie im rewaloryzacji, rewitalizacji i fachowej pielęgnacji), większych skupisk zieleni, alei pomnikowych i okazałych drzew, pojedynczych tworów przyrody żywej itp.;

Zespoły parkowe występujące w gminie stanowią niezwykle ważne dla prawidłowego funkcjonowania systemu zasilania i wymiany wartości ekologicznych gminy tereny. Zaniebane tereny parków w gminie przy jednoczesnej odbudowie zachowanych częściowo założeń dworskich, mogłyby stanowić atrakcję turystyczną gminy. Zwiększyłyby to prestiż poszczególnych miejscowości i być może spowodowało wzrost świadomości ekologicznej miejscowych społeczności. Parki stanowią utrwalony element krajobrazu wiejskiego wzbogacając w sposób znaczący jego wartości estetyczne.

9) zadrzewienie gruntów zdegradowanych i nie użytkowanych rolniczo oraz gleb niskich klas bonitacyjnych, względnie zagrożonych erozją z wykorzystaniem drzewostanów wielogatunkowych;

Realizacja powyższych zaleceń stwarza możliwość wzbogacenia składu gatunkowego lasów, przeciwdziałania niekorzystnym procesom erozyjnym itp. Brak tego typu działań, to postępujące niszczenie mniej odpornych fragmentów lasu, intensyfikacja procesów erozyjnych, zmniejszenie bądź utrata wartości produkcyjnych gleb, itp. Zadrzewienia powinny być realizowane na gruntach położonych poza obszarami predysponowanymi do lokalizacji siłowni wiatrowych.

10) preferencje dla rozwoju ekologicznego kierunku gospodarki leśnej i rolnej;

Są to tereny położone w obrębie systemu głównych korytarzy ekologicznych gminy, wyróżniające się dużym zróżnicowaniem występujących ekosystemów leśno-łąkowych, bogatym światem zwierzęcym oraz urozmaiconą, młodoglacjalną rzeźbą terenu.

11) dostosowanie produkcji rolnej do warunków środowiska, zwłaszcza zasobności i produktywności gleb oraz ograniczanie negatywnych skutków oddziaływania rolnictwa na środowisko, poprzez racjonalne stosowanie środków nawożenia mineralnego i upowszechnianie biologicznych metod zwalczania szkodników;

W sytuacji dużych walorów przyrodniczo-krajobrazowych części gminy oraz walorów produkcyjnych występujących gleb, przynajmniej w obrębie niektórych subregionów preferować należy uprawy dostosowane do miejscowych warunków siedliskowych. Powyższe ograniczenia szczególnie pożądane wydają się w otoczeniu dużych kompleksów leśnych (Dąbrowa, Nowa Dąbrowa, okolice Chraplewa, Wąsowa). Dopuszczenie większej intensyfikacji produkcji rolnej uzasadnione jest głównie w rejonie środkowo-wschodnim).

12) dostosowanie frekwencji rekreacyjnej na obszarze gminy do naturalnej pojemności terenu, m.in. poprzez stworzenie warunków dla różnych form rekreacji;

Dotychczasowe zainwestowanie rekreacyjne jest nieduże, skupione przede wszystkim w rejonie Wąsowa, Wąsowo – Huby, Kuślin, Dąbrowa.

Warunki do wypoczynku powinni znaleźć tu ludzie szukający spokoju i bliskiego kontaktu z naturą. Uzasadnione z punktu widzenia ochrony środowiska przyrodniczego wydaje się też 'skanalizowanie' penetracji turystycznej. Służą temu m.in. wyznaczone szlaki rowerowe i piesze. Korzystnym działaniem byłoby również wprowadzenie ścieżek do jazdy konnej, śródleśnych pól biwakowych itp.

Rozległe tereny leśne stanowić mogą doskonałą bazę wypadową dla zbieraczy runa leśnego.

13) dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych, obejmującej m.in. skoncentrowanie zainwestowania, dopuszczenie zabudowy rozproszonej (zagrodowej) jedynie w wyjątkowych sytuacjach oraz przekształcenie lub adaptacje części zabudowy na cele obsługi ruchu turystycznego;

Przedstawione powyżej możliwości zagospodarowania rekreacyjnego w niektórych fragmentach gminy ograniczyć się mogą do przekształcenia lub adaptacji części istniejącej zabudowy, uzupełnienia o nowe obiekty dostosowane kubaturą i charakterem do otoczenia, wykorzystujące walory przyrodniczo-krajobrazowe terenu. Warunkiem jej lokalizacji musi być jednak odpowiednie, zgodne z wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej oraz preferowanie ekologicznych źródeł energii.

14) stałe uzupełnianie ubytków drzewostanu na najbardziej zagrożonych terenach intensywnej penetracji turystycznej, w pobliżu zbiorników wodnych, tras komunikacyjnych, w sąsiedztwie miejsc powierzchniowej eksploatacji surowców itp.;

Ilość obecnych w krajobrazie gminy zadrzewień nie jest imponująca. Na obszarach wysoczyznowych kępy lub grupy drzew, zespoły łąkowe porastając brzegi cieków, bądź stanowiąc obsadzenia dróg są niezbyt liczne. Tymczasem ich ekologiczne znaczenie jest niepodważalne. Zadrzewienia zapobiegają erozji wietrznej i wodnej gleb, poprawiają i podwyższają ich urodzajność. Mają duże znaczenie dla regulacji stosunków wodnych terenu, zasilają i wzbogacają biocenotyczne współzależności pomiędzy różnymi grupami organizmów żywych. Korzystnie wpływają na klimat lokalny i krajobraz. Urozmaicają monotonię pól uprawnych, podnosząc estetykę krajobrazu. Wprowadzanie zadrzewień należy ograniczyć na obszarach predysponowanych do lokalizacji siłowni wiatrowych.

15) uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej terenów gminy oraz poprawa skuteczności oczyszczania zanieczyszczeń pochodzących z terenów skoncentrowanej działalności gospodarczej lub skupionej zabudowy rekreacyjnej;

Gmina zwodociągowana jest prawie w 100%, natomiast z kanalizacji sanitarnej o łącznej długości ok. 14,0 km korzysta 22,1% mieszkańców gminy Kuślin. Ścieki odprowadzane są do oczyszczalni mechaniczno-biologicznej.

16) poprawa stanu czystości wód powierzchniowych i niedopuszczanie do pogorszenia jakości wód podziemnych;

Duży wpływ na czystość wód powierzchniowych i podziemnych ma stan sanitarny Mogilnicy, która już wpływając na obszar gminy prowadzi wody znacznie zanieczyszczone. Dzieje się tak m.in. w wyniku przedostawania się do wód zanieczyszczeń obszarowych z pól uprawnych. Konieczna jest zatem większa dbałość o istniejącą roślinność przybrzeżną, na obszarach wysoczyznowych pożądane wprowadzenie większej ilości drzew i krzewów oraz zwiększenie powierzchni użytków zielonych w dolinach małych cieków;

17) ochrona zasobów wodnych

Ochrona zasobów wodnych winna być realizowana poprzez uwzględnienie określonych warunków i ograniczeń w ich użytkowaniu wynikających z zinwentaryzowanych stref ochronnych ujęć podpowierzchniowych i podziemnych oraz głównych zbiorników wód podziemnych

18) utrzymanie w miarę korzystnego bilansu wodnego;

Realizację powyższego celu zapewnić może przeciwdziałanie procesom zaniku drobnych cieków i zbiorników wodnych, racjonalne wykorzystanie wody, modernizacja istniejącej sieci wodociągowej, sukcesywna rozbudowa kanalizacji zwłaszcza sanitarnej, zwiększenie gęstości zadrzewień śródpolnych i łąk oraz odbudowa zniszczonych oczek wodnych.

19) przeciwdziałanie procesom zaniku drobnych cieków i zbiorników wodnych oraz obniżania się poziomu wód gruntowych (szczególna ochrona gleb wytworzonych na podłożu organicznym, ochrona roślinności łąkowej i przybrzeżnej, ograniczenie technicznej obudowy cieków, unikanie prostowania ich przebiegów itp.);

W dużej mierze od gospodarki wodno-ściekowej w gminie zależy stan sanitarny poszczególnych rzek i cieków. Wymagania prowadzonych w przeszłości prac melioracyjnych spowodowały usunięcie ich naturalnej obudowy biologicznej stanowiącej rodzaj filtra dla zanieczyszczeń obszarowych z pól uprawnych. Należy znaleźć rozwiązanie, nie utrudniające prowadzenia konserwacji cieków i rowów melioracyjnych, a pozwalające na ochronę zachowanych zadrzewień oraz uzupełnienie powstałych ubytków. Liczne drobne cieki, niejednokrotnie obsadzone zielenią, łączące tereny wysoczyznowe z systemem dużych obniżeń dolinnych, tworzą sieć lokalnych powiązań przyrodniczo-ekologicznych, są naturalnymi klinami nawietrzającymi (napływ czystego powietrza z terenów leśnych) i kanałami grawitacyjnego spływu wychłodzonego

powietrza, ostojami zwierząt itp. Z potrzebą ochrony naturalnych cech wód powierzchniowych oraz ich obudowy biologicznej wiążą się działania mające na celu spowolnienie dalszego obniżania się poziomu wód gruntowych i przeciwdziałanie procesom zaniku szeregu cieków i zbiorników wodnych. Roślinność łąkowa pełni ważną funkcję regulacyjną, wpływając korzystnie na zmniejszenie odpływu wód opadowych z terenów wysoczyznowych. Szczególnie dużą zdolność retencji wód mają grunty organiczne, występujące w podłożu łąk i nieużytków wodnych (podmokłości) wytworzonych na glebach torfowych, mułowotorfowych i murszowatych, a obecnych jedynie w dnach niektórych dolin.

20) ograniczenie dopływu substancji biogenych i toksycznych do rzek i cieków poprzez utrzymanie lub wprowadzenie na ich obrzeżach zieleni łąkowej, pełniącej rolę tzw. bariery biogeochemicznej,

Wskazane jest utworzenie kilkunasto- kilkudziesięciometrowej strefy wolnej od zabudowy, wypełnionej zróżnicowaną zielenią o strukturze ażurowej, ułatwiającej przewietrzanie terenu. Będzie ona pełnić rolę naturalnej bariery biogeochemicznej, ograniczającej dopływ zanieczyszczeń do cieku.

21) poprawa stanu sanitarno-klimatycznego gminy (zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza i obniżenie poziomu hałasu);

Odbywać się to powinno m.in. poprzez likwidację lub zmianę technologii produkcji przedsiębiorstw usytuowanych w obrębie terenów działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, magazynów i składów oraz ograniczenie hałasu komunikacyjnego generowanego m.in. przez przebiegającą przez gminę autostradę A2.

22) aktywne przeciwdziałanie skażeniu środowiska, preferencje dla zmiany technologii ogrzewania i upowszechnianie czystych ekologicznie nośników energii oraz tworzenie warunków do wprowadzenia niekonwencjonalnych źródeł energii, stosowania zamkniętych obiegów wody itp.;

W trosce o środowisko ogromne znaczenie mają przyjęte priorytety zachęcające mieszkańców gminy do określonych działań proekologicznych i rozwijania świadomości ekologicznej społeczności lokalnych.

23) odtwarzanie zasobów oraz walorów środowiska, poprzez przeciwdziałanie zmianom cech konfiguracyjnych terenu i prowadzenie rekultywacji terenów zdegradowanych;

W doraźnych działaniach na rzecz poprawy stanu środowiska powinno znaleźć się miejsce na uporządkowanie terenów zdegradowanych na skutek eksploatacji surowców mineralnych. Jest ich niewiele. Część wyrobisk samoistnie zarosła już roślinnością, korzystniejsze wydaje się więc pozostawienie ich w dotychczasowym stanie. Brak wyrobisk poeksploatacyjnych i wdrożone zasady gospodarki odpadami nie prowokują do „dzikiego” składowania odpadów.

Pożądane wydaje się zalesienie, bądź zadrzewienie gruntów rolniczo nieprzydatnych i nieużytków. Miejscami wskazane jest również wyrównanie postrzępionej linii brzegowej lasów, uzupełnienie pozostawionych enklaw lub wręcz przeciwnie, stworzenie drobnych zadrzewień ostożowych, klinów nawietrzających itp. Odpowiednie ukształtowanie zieleni poprawić może cyrkulację powietrza na obszarze całej gminy.

24) oszczędna i racjonalna gospodarka złożami kruszywa naturalnego oraz zwracanie uwagi na stosowanie technologii wydobywania zapobiegających ujemnym wpływom na środowisko;

25) inspirowanie wprowadzania technologii bezodpadowych;

26) propagowanie roli zieleni wysokiej w krajobrazie (m.in. jej wpływu na utrwalenie terenów podatnych na erozję, kształtowanie cyrkulacji powietrza, zdolności retencyjnych itp.) wśród społeczności lokalnej.

Na etapie opracowywania planów miejscowych, wyznaczając tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, obowiązkowo należy określać, które z nich należą do poszczególnych rodzajów terenów objętych ochroną akustyczną zgodnie z przepisami odrębnymi. Emisje hałasu w granicach terenów objętych ochroną akustyczną nie mogą przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, które określone zostały w przepisach odrębnych.

Przy wyznaczaniu terenów i lokalizowaniu obiektów wymagających ochrony akustycznej należy zachowywać właściwe odległości od źródeł hałasu. Przy zagospodarowaniu poszczególnych obszarów powinno eliminować się możliwość kolizji sąsiadujących ze sobą funkcji – tereny potencjalnie uciążliwe powinny być sytuowane w odpowiedniej odległości od wymagających komfortu akustycznego. W przypadku braku takiej możliwości konieczne jest stosowanie skutecznych środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych ograniczających emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.5. Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego gminy szczególnie ważne jest zachowanie podstawowych zasobów środowiska poprzez ochronę i wzmocnienie systemu przyrodniczego w zakresie nieodnawialnych i długoodnawialnych zasobów.

Na terenie gminy Kuślin obszary chronione na podstawie przepisów szczególnych oraz postulowane do ochrony to:

- parki zabytkowe występujące w miejscowościach: Chraplewo, Michorzewo, Śliwno, Trzcianka, Turkowo, Wąsowo, Głuponie

Ponadto lokalizacja inwestycji, która swym charakterem może stanowić zagrożenie dla wód podziemnych, powinna być poprzedzona badaniami hydrogeologicznymi i zastosowaniem odpowiednich zabezpieczeń w trakcie budowy i eksploatacji.

3. Kierunki ochrony zasobów środowiska kulturowego

Zasady ochrony zasobów środowiska kulturowego określone zostały w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zobowiązuje ona także wszystkich obywateli do ochrony dóbr kultury, a samorządy lokalne do zorganizowania i zapewnienia w tym celu środków finansowych, prawnych i organizacyjnych. Organy administracji publicznej odpowiadają również za zadania związane z zapobieganiem niszczeniu oraz niewłaściwemu użytkowaniu zabytków, przeciwdziałaniem kradzieży, a także nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę. Ochrona zabytków polega również na uwzględnianiu zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska przyrodniczego.

Główne cele ochrony zasobów kulturowych gminy Kuślin obejmują:

- zachowanie dziedzictwa kulturowego gminy Kuślin, w tym ochrony konserwatorskiej, która obejmuje obiekty i obszary szczególnie wartościowe, o zachowanej historycznej strukturze przestrzennej,
- zachowanie i ekspozycję zasobów krajobrazu kulturowego oraz jego struktury,
- zachowanie i formowanie wysokiej jakości środowiska antropogenicznego oraz zapewnienie jego trwałego i zrównoważonego użytkowania.

Główne cele ochrony zasobów kulturowych mogą zostać osiągnięte poprzez realizację celów szczegółowych, którymi są:

a) w zakresie ochrony przestrzennych wartości krajobrazu kulturowego:

- utrzymanie historycznie ukształtowanej struktury osadniczej, w tym układów przestrzennych wsi sołeckich, a także sieci dróg,
- utrzymanie i rewaloryzacja historycznej zabudowy układów przestrzennych występujących na terenie gminy, rehabilitacja i rewitalizacja zdegradowanych obszarów i obiektów,
- zachowanie dominant kulturowych i krajobrazowych,
- kontynuacja kształtowania krajobrazu kulturowego zgodnie z tradycją oraz nawiązywanie do historycznych i regionalnych rozwiązań w tym zakresie,
- przeciwdziałanie i zapobieganie bezplanowym i chaotycznym podziałom terenu, powstawaniu nowych budowli substandardowych oraz lokalizacji obiektów wymagających znacznych przekształceń topografii terenu,
- ochrona terenów zabytkowych cmentarzy,

- uporządkowanie spraw własnościowych;
- b) w zakresie ochrony obiektów kultury materialnej:
 - ochrona stanowisk archeologicznych przed zniszczeniem i dewastacją, ich bieżące ewidencjonowanie oraz nanoszenie nowoodkrytych stanowisk na mapę gminy,
 - utrzymanie i eksponowanie cmentarzysk i innych obiektów archeologicznych posiadających charakterystyczną formę krajobrazową,
 - zachowanie walorów estetycznych oraz dążenie do dobrego stanu technicznego obiektów zabytkowych, w tym kościołów, szkół, obiektów użyteczności publicznej, obiektów produkcyjnych, zespołów dworskich i założeń folwarcznych, zabudowy zagrodowej oraz innych elementów zagospodarowania miejscowości,
 - zachowanie przestrzennych układów siedlisk, pomników, krzyży, kapliczek przydrożnych, urządzeń technicznych i komunikacyjnych, układów zieleni parków, cmentarzy, zadrzewień przydrożnych i śródpolnych,
 - utrzymanie i eksponowanie wartości zabudowy historycznej, jej proporcji, formy, typu dachów, układu drzwi i okien, zdobnictwa, materiałów budowlanych,
- c) w zakresie zachowania wartości niematerialnych środowiska kulturowego gminy

Kuślin:

- utrzymanie historycznych nazw miejscowości i obiektów topograficznych,
- działania edukacyjne i promocyjne wśród mieszkańców gminy, potencjalnych turystów oraz inwestorów.

Ponadto w trakcie prowadzenia prac ziemnych na terenach upraw polowych, w lasach, przy budowie dróg, uzbrojenia komunalnego, realizacji obiektów kubaturowych itd., przypadkowe odkrycia obiektów archeologicznych należy zabezpieczyć, a fakt ten zgłosić do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.1. Zasady i kierunki ochrony obiektów i obszarów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków

Osiągnięcie wymienionych głównych i szczegółowych celów ochrony dziedzictwa kulturowego gminy Kuślin wymaga podejmowania wielu działań ze strony władz lokalnych, urzędów i instytucji, przedsiębiorców oraz mieszkańców gminy. Najważniejszym instrumentem w tym zakresie jest odpowiednia i racjonalna polityka przestrzenna władz gminy, określająca m.in. zasady ochrony i gospodarowania zasobami środowiska kulturowego gminy.

Do głównych zasad ochrony obiektów i zespołów indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków należą:

- zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu wpisanego do rejestru zabytków, w tym zachowanie:
 - bryły obiektu wraz z konstrukcją,
 - formy dachu i kąta nachylenia,
 - rodzaju pokrycia dachowego,
 - wystroju elewacji,
 - kompozycji otworów okiennych,
 - detalu architektonicznego m.in. gzymsów, opasek okiennych,
 - historycznej stolarki okiennej i drzwiowej;
- utrzymanie (ewentualnie rewaloryzacja) otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
- opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich, zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- zabezpieczenie widoku na zabytek, umożliwiającego ekspozycję obiektów lub obszarów z ustalonych kierunków widokowych;
- respektowanie stałych zasad kształtowania architektury w odniesieniu do zabytkowej zabudowy; dążenie do usunięcia lub przebudowy obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą, dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury (sposób usytuowania budynku na działce, liczba kondygnacji, rodzaj i sposobów ustawienia kalenic, możliwy do zastosowania materiałów budowlanych z preferencją dla materiałów tradycyjnych, zastosowanie określonych detali architektonicznych; ustalone zasady powinny obowiązywać w stosunku do małej architektury: ogrodzeń, nawierzchni, schodów zewnętrznych, latarni, kiosków, słupów ogłoszeniowych, tablic informacyjnych, ławek i itd.).

Wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane, montaż instalacji technicznych, reklam, podział zabytku wpisanego do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego. Na terenie zabytkowych założeń parkowych należy utrzymać wyznaczone granice parków, bezwzględnie chronić stary zachowany drzewostan i układ kompozycyjny oraz przestrzenny, nie należy stawiać żadnych nowych budynków lub ogrodzenia bez wydania przez właściwe służby ochrony zabytków zgody na lokalizację i zatwierdzenia projektu; wszelkie wycinki w parku, nowe nasadzenia i prace pielęgnacyjne muszą uzyskać pozwolenie właściwej służby ochrony zabytków.

Do głównych zasad i kierunków ochrony obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków należą:

- utrzymanie wszystkich obiektów i obszarów zabytkowych figurujących w rejestrze i ewidencji zabytków, zapewnienie ich dobrego stanu technicznego i estetycznego,
- zachowanie właściwego stanu otoczenia obiektów, w tym zieleni, obiektów małej architektury oraz zagospodarowania sąsiednich obszarów,
- uzgadnianie z właściwym organem służby ochrony zabytków na obszarach wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków lokalizacji nowych obiektów budowlanych oraz przekształcenie obiektów istniejących,
- przestrzeganie obowiązku, jaki nałożony został na właścicieli i użytkowników obiektów wpisanych do rejestru zabytków, w tym obiektów i obszarów ochrony archeologicznej, dotyczącego konieczności uzgadniania z odpowiednimi organami z zakresu ochrony zabytków wszelkich zmian w zakresie funkcji, formy i detali architektonicznych, wystroju wnętrz itd.,
- uwzględnianie wytycznych konserwatorskich przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów objętych ochroną, bądź będących w sąsiedztwie.

Obiekty zabytkowe i historyczne (wpisane do rejestru zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków) oraz strefy ochrony konserwatorskiej, jak również strefy ochrony powiązań widokowych i krajobrazowych, związanych z zespołami dworsko – parkowymi, powinny mieć zapewnioną właściwą ochronę w przypadku lokalizacji inwestycji mających wpływ na środowisko i krajobraz kulturowy obejmujący zabytkowe obiekty architektoniczne i zabytkowe kompleksy zieleni (lokalizacje typu elektrownie wiatrowe, maszty telefonii komórkowej, obiekty budowlane o znacznej wysokości, drogi, linie kolejowe itp.).

W odniesieniu do zabytkowych parków dworskich i pałacowych objętych ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków – należy zagwarantować ograniczone możliwości zabudowy historycznych założeń ogrodowych oraz ich wtórnych podziałów. W zabytkowych parkach ochronie podlega rozplanowanie z istniejącą siecią dróg, alei, cieków wodnych, osi i powiązań widokowych oraz starodrzew i zieleń parkowa (zespoły roślinne, ich rodzaje, rozmiary, wody ruchome i stojące), rzeźba terenu, dominanty kompozycyjne i architektoniczne. Wszelkie działania podejmowane na terenach zespołów pałacowo – parkowych powinny służyć zachowaniu, utrwaleniu oraz utrzymaniu w jak najlepszym stanie zabytków architektury oraz zieleni w łączności z zachowaniem walorów przyrodniczych zespołu. Należy podjąć wszelkie starania o zachowanie zadrzewień, równowagi ekologicznej oraz stosunków wodnych. Jakiegokolwiek ingerencje w żywą substancję parkową powinny być poprzedzone specjalistycznymi opiniami. Ogród historyczny powinien być konserwowany w jego własnym otoczeniu (środowisku). Wszelkie zmiany środowiska fizycznego, które groziłyby równowadze

ekologicznej powinny być zabronione. Dotyczy to całości urządzeń infrastruktury naziemnej, czy też podziemnej (kanalizacji, systemów irygacyjnych, dróg, parkingów, ogrodzeń, systemów zabezpieczających, użytkowania itp.) (art. 14 Międzynarodowej Karty Ogrodów IPLA ICOMOS – Karta florencka 1981 r.).

Podczas planowania lokalizacji elektrowni wiatrowych należy wykluczyć możliwość zakładania ich na terenie założeń pałacowo – parkowych, cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków a także w bezpośrednim sąsiedztwie wpisanych do rejestru lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków zespołów dworsko – parkowych oraz w ich dalszym otoczeniu biorąc pod uwagę najważniejsze osie widokowe wiodące w kierunku tych zespołów i prowadzące od nich na zewnątrz (np. wzdłuż alei i dróg dojazdowych). Powiązania widokowe są bowiem integralnym składnikiem funkcjonowania zespołów zabytkowych w krajobrazie, często specjalnie projektowanym i jako takie stanowią wartość podnoszącą walory kulturowe i krajobrazowe gminy. Podczas prac ziemnych związanych z budową elektrowni wiatrowych ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badanie archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

Zgodnie z podziałem strefy wizualnego oddziaływania elektrowni wiatrowych, zamieszczonym w dokumencie opublikowanym przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w 2017r. „Zalecenia w zakresie uwzględniania wpływu farm wiatrakowych na krajobraz w procedurach ocen oddziaływania na środowisko” ze stanowiska konserwatorskiego nie powinno się lokalizować elektrowni wiatrowych na terenie równinnym poniżej 4 km od zabytkowego obiektu lub zespołu, przy czym istnieje możliwość zwiększenia tejże odległości ze względu na specyficzne uwarunkowania, którymi mogą być np. obecność ważnych elementów historyczno – kulturowych, o znaczeniu co najmniej regionalnym.

Wpisanie nowych obiektów do rejestru i ewidencji zabytków powinno nastąpić w drodze specjalistycznych prac i procedur określonych w obowiązujących przepisach prawa. Uzupełnieniem wymienionych głównych zasad ochrony prawnej obiektów i obszarów zabytkowych jest upowszechnianie informacji o wartościach historycznych, krajobrazowych i kulturowych tychże obiektów. Działanie to przyczyni się do zwiększenia społecznej roli w procesie ochrony zabytków, tak bardzo istotnej w przypadku małych, lokalnych społeczności. Edukacyjny aspekt w procesie ochrony zabytków może być realizowany poprzez m.in.:

- włączenie najbardziej atrakcyjnych obiektów zabytkowych w trasy turystyczne, ścieżki i trasy edukacyjne, za pomocą oznakowania turystycznego obszaru (drogowskazy, tablice informacyjne, mapy, przewodniki),
- uwzględnianie obiektów zabytkowych w treści map, przewodników, materiałów promocyjnych gminy,

- organizację imprez kulturalnych, sportowych, turystyczno-rekreacyjnych itp.

3.1.1. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych

Na obszarze gminy Kuślin stanowiska archeologiczne rozmieszczone są w skali gminy stosunkowo równomiernie.

Na terenie wyznaczonych stref dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej.

Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 840). Inwestor, w tych obszarach winien uzyskać pozwolenie właściwej służby ochrony zabytków na prowadzenie prac archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na zabudowę.

3.1.2. Zasady ochrony przestrzennych walorów kulturowych krajobrazu

Ochrona poszczególnych obiektów zabytkowych nierozzerwalnie wiąże się z ochroną wartości kulturowych krajobrazu i przestrzeni gminy. W tym aspekcie należy zwrócić uwagę przede wszystkim na:

- zachowanie i utrzymanie terenów otwartej przestrzeni krajobrazu rolniczego,
- zachowanie harmonijnego krajobrazu w aspekcie widoczności z perspektywy ciągów komunikacyjnych oraz punktów widokowych,
- zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz ich uzupełnianie,
- zachowanie i ekspozycja krzyży i kapliczek przydrożnych,
- zachowanie przebiegu dróg wraz z ich okazałymi obsadzeniami.

3.1.3. Zasady ochrony walorów kulturowych układów przestrzennych i zabudowy jednostek osadniczych

W zakresie działań zmierzających do ochrony i zachowania zabytkowej zabudowy na terenie gminy Kuślin należy w szczególności:

- zachować wartościową zabudowę wiejską,
- ograniczać zmiany w bryle, detalach architektonicznych oraz rozmiarach obiektów,
- realizacja nowej zabudowy w sąsiedztwie zabytkowych obiektów bądź w miejscach lokalizacji dotychczasowej zabudowy historycznej powinna być oparta o cechy istniejących obiektów,
- zachowanie historycznie ukształtowanych układów zieleni parkowej, okazałych obsadzeń przydrożnych, drzew o charakterze pomnikowym,
- maksymalne ograniczenie lokalizacji wolnostojących nośników reklam w sąsiedztwie obiektów zabytkowych.

3.2. Regionalne cechy zabudowy i zagospodarowania

I. Zabudowa mieszkaniowa w gminie Kuślin winna cechować się:

1. Lokalizacją wg zasady dominującej w danej miejscowości.
2. Dążeniem przy adaptacji i modernizacji budynków istniejących oraz wnoszeniu nowej zabudowy mieszkalnej do zachowania następujących cech typowych dla zabudowy regionu Wielkopolski:
 - rzut budynku prostokątny bez dobudówek o proporcjach 1 do 2 (druga kondygnacja w ramach poddasza),
 - wysokość budynku 1-2 kondygnacji, dopuszcza się do 3 kondygnacji jeżeli zabudowa nawiązuje do istniejącej,
 - dach dwuspadowy o spadku połaci ok. 35° – 45°,
 - krycie budynków materiałami nie powodującymi dysharmonii z istniejącym budownictwem na danym terenie,
 - symetryczna bądź bliska symetrycznej kompozycja otworów na elewacji frontowej,
 - zaznaczony cokół budynku,
 - nieznacznie wysunięty okap,
 - stosowanie tradycyjnych rozwiązań materiałowych, w tym kolorystyki występującej lokalnie w miejscowości;

II. Budynki użyteczności publicznej, w tym samodzielne sklepy, remizy, obiekty gastronomiczne, sportowe i inne winny być projektowane indywidualnie, w wielkości i formach nawiązujących do budownictwa tradycyjnego;

III. Zalecane jest używanie kamienia polnego, kamienia ciosanego lub kostki kamiennej do wykonywania nawierzchni podjazdów i dziedzińców, budowy murów oporowych i ogrodzeń lub ich części;

IV. Wskazane jest stosowanie różnych odmian parkanów drewnianych, drewnianych i metalowych bram i furtek, należy ograniczyć ogrodzenia z siatki, prętów zbrojeniowych oraz ograniczyć stosowanie ogrodzeń z płyt betonowych. Należy wprowadzić zakaz ogrodzeń betonowych.

4. Kierunki rozwoju mieszkalnictwa i usług

4.1. Mieszkalnictwo

Sytuacja mieszkaniowa gminy Kuślin jest zbliżona do wskaźników dla powiatu nowotomyskiego i województwa wielkopolskiego:

- wyższa od powiatowej i wojewódzkiej przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m², (gmina Kuślin - 90,3 m², powiat – 88,8 m², województwo – 81,8 m²),
- niższa od powiatowej i wojewódzkiej przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m² na 1 osobę, (gmina Kuślin – 26,4 m², powiat – 29,3 m², województwo – 29,8 m²).

W kontekście możliwości rozwojowych gminy istotne wydaje się wyznaczanie nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową i usługową wszystkich typów, gdyż rozwój tej sfery życia społeczno-gospodarczego gminy w największym stopniu wpływa na szeroko pojmowany rozwój lokalny.

W zmianie Studium wyznaczono tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę letniskową i mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną oraz ich kombinacje z funkcjami uzupełniającymi, w tym obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami. Znajdują się one we wszystkich miejscowościach gminy. Tereny te oznaczone zostały na rysunku zmiany Studium symbolami:

- **M** – tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej,
- **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej,
- **ML/MR** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej - letniskowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej,
- **MN/P/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej.

Z punktu widzenia jakości życia mieszkańców gminy Kuślin istotne jest podnoszenie standardów zamieszkania w już istniejących zasobach mieszkaniowych gminy.

Należy uwzględnić potrzeby mieszkaniowe wszystkich grup społecznych zamieszkujących gminę. Wiąże się to z realizacją polityki mieszkaniowej władz gminy wobec najsłabszych ekonomicznie obywateli. W tym celu w planach rozwojowych i inwestycyjnych należy uwzględnić budowę nowych budynków (m.in. budownictwo socjalne), a także rehabilitację i odnowę starych zasobów mieszkaniowych. Odnosi się to głównie

do zabytkowej substancji mieszkaniowej. Konieczne są również inwestycje związane z wymianą infrastruktury technicznej, jej rozbudową, usprawnianiem systemu komunikacji, zagospodarowywaniem terenów zielonych, wyznaczaniem terenów sportu i rekreacji oraz wypoczynku.

Przy realizacji nowej zabudowy należy także mieć na uwadze następujące zapisy:

- przyjmuje się zasadę utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, remontu z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowej działki budowlanej, zachowaniem walorów historycznych układów przestrzennych i zabudowy oraz budowę nowej zabudowy;
- należy zapewnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku poprzez zachowanie odpowiedniej odległości nowoprojektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej od ciągów komunikacyjnych, gwarantując ochronę przed negatywnym oddziaływaniem w zakresie emisji hałasu,
- należy zakazać lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń, których funkcjonowanie mogłoby spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska,
- bezwzględnie należy zachować istniejące tereny zieleni, pojedyncze zespoły zieleni śródpolnej oraz naturalne rowy otwarte; w miarę możliwości należy zachować i chronić wysoką zieleń przydrożną,
- nowe działki budowlane, stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy powinny posiadać powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, o powierzchni biologicznie czynnej najlepiej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki, z zapewnionym dostępem komunikacyjnym oraz możliwością podłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej,
- plombowa zabudowa mieszkaniowa winna nawiązywać gabarytami i charakterem do zabudowy sąsiedniej,
- do momentu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się wyposażenie nowej zabudowy mieszkaniowej w indywidualne rozwiązania w tym zakresie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- należy ustalić zasady obsługi w zakresie infrastruktury, między innymi zaopatrzenie w wodę zdatną do spożycia przez ludzi, odprowadzanie ścieków, ogrzewanie, gospodarkę odpadami i inne,
- należy zapewnić zachowanie odpowiedniej odległości nowej zabudowy od istniejących i przewidywanych napowietrznych linii elektroenergetycznych, gwarantując ochronę przed szkodliwym promieniowaniem i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
- dla prawidłowej ochrony przeciwpożarowej należy zachować odpowiednie odległości zabudowy od granicy lasu;

- o należy uwzględnić linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania uwzględniając potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, w szczególności na terenach MN/P/U, mającego na celu wyeliminowanie negatywnego wpływu uciążliwej zabudowy produkcyjnej na zabudowę mieszkaniową. Na terenach działalności produkcyjnej sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej, należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej;
- o na terenach wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej (M) należy dążyć do ograniczenia lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Największe powierzchniowo tereny mieszkaniowe wyznaczone zostały w miejscowościach: Wąsowo, Kuślin oraz Głuponie gdzie na obszarze całej miejscowości dominuje wielofunkcyjna zabudowa wiejska (M), w tym zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa, mieszkaniowo - usługowa, usługowa. Wielofunkcyjną zabudowę wiejską wyznaczono również we wszystkich pozostałych miejscowościach gminy, w sposób tworzący zwarte jednostki osadnicze.

Tereny zabudowy wielorodzinnej (MW) wyznaczono w miejscu ich obecnej lokalizacji, czyli w Michorzewie, Trzciance, Głuponiach, Śliwnie,

Na terenie Wąsowa, Dąbrowy oraz Dąbrowy Nowej poza wielofunkcyjną zabudowę wiejską wyznaczono tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej (ML/MR).

W przeznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową wzięto pod uwagę również funkcje towarzyszące takie, jak usługi czy działalność gospodarcza, stąd w miejscowościach Głuponie, Trzcianka, Turkowo, Michorzewo, Michorzewko, Kuślin, Wąsowo wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (MN/P/U).

W zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ważne jest także uzupełnianie zabudową mieszkaniowo-usługową istniejących wolnych przestrzeni, tzw. rezerw budowlanych w zasięgu terenów już zainwestowanych.

4.2. Usługi

Gmina Kuślin charakteryzuje się dużą decentralizacją instytucji i placówek usługowych. Dotyczy to zarówno usług rynkowych, jak i nierynkowych. Podmioty tego typu funkcjonują w większości sołectw. Miejscowość Kuślin jako ośrodek centralny, powinien skupiać większość jednostek usługowych. Ważnymi ośrodkami lokalnymi w zakresie świadczonych usług są miejscowości: Kuślin, Trzcianka oraz Michorzewo.

Głównym zadaniem rozwojowym w odniesieniu do placówek już istniejących jest podnoszenie jakości świadczonych usług przy jednoczesnym tworzeniu warunków dla powstawania nowych obszarów pod działalność usługową, w tym komercyjną. Rozwój usług powinien towarzyszyć rozwojowi obszarów mieszkaniowych w gminie przy zachowaniu zasad proporcjonalności i racjonalności.

Priorytetem dla władz lokalnych przy prowadzeniu polityki przestrzennej gminy powinno być przede wszystkim zapewnienie dostępu do podstawowych usług dla wszystkich mieszkańców terenu gminy oraz rozwój usług ponadpodstawowych i ponadlokalnych.

Obszary przeznaczone pod rozwój usług oznaczone zostały w zmianie Studium w zdecydowanej większości przypadków jako obszary w ramach wiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej. Wyznaczono również tereny wyłącznie usługowe, jak również towarzyszące działalności gospodarczej i terenom obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich. Są to tereny oznaczone symbolami:

- **M** – tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej,
- **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej,
- **U** - tereny zabudowy usługowej,
- **UKE** - tereny usług ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej,
- **US** - tereny sportu i rekreacji,
- **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
- **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- **RLU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, tereny zabudowy usługowej,
- **PG/P/U** - tereny eksploatacji kruszywa naturalnego tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
- **IT/O/P/U** – tereny infrastruktury technicznej - nieczynne składowisko odpadów z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

Rozwój sfery usług dotyczyć przede wszystkim będzie:

- utrzymania i możliwości lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu, z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej

nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), bądź w wypadku lokalizacji usług wolnostojących terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

- przygotowania przez władze gminy różnorodnej oferty nowych terenów na terenie gminy wraz z wszelkimi informacjami dotyczącymi m.in. wyposażenie obszaru w infrastrukturę techniczną, dostępność komunikacyjną itd.
- przekształceń jakościowych już istniejących obiektów i obszarów usługowych oraz ich otoczenia, poprzez poprawę walorów architektonicznych, standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zastosowanie ułatwień dla klientów,
- prowadzenia polityki przestrzennej gminy w sposób zapewniający równomierny i racjonalny rozwój usług w gminie, poprzez sterowanie ich powstawaniem zgodnie z potrzebami mieszkańców i interesem gminy,
- niwelowania różnic w wyposażeniu obszarów w usługi handlu, rzemiosła, kultury i sportu na poszczególnych obszarach wiejskich.

W skali całej gminy obszarem o nadrzędnej roli w zakresie funkcji usługowej jest Kuślin, który stanowi także centralny ośrodek administracyjny gminy. W miejscowości tej koncentruje się zdecydowana większość placówek handlowych i usługowych, w tym siedziby urzędów i instytucji, pełniących funkcje centrotwórcze. Obszar ten wpływa na tworzenie więzi społecznych, tworzy wizytówkę gminy.

Na całym obszarze wiejskim, w granicach wyznaczonych terenów rozwojowych jednostek osadniczych, można lokalizować usługi, które nie są uciążliwe i nie kolidują z innymi funkcjami terenów sąsiadujących, w tym usługi agroturystyki. Należy jednak dążyć do scentralizowania i wytworzenia się lokalnych ośrodków usług podstawowych, które położone są centralnie w stosunku do istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej.

Miejscowościami predestynowanymi do pełnienia funkcji lokalnych ośrodków usługowych są również Trzcianka, Michorzewo i Wąsowo, w których zlokalizowanych jest, zaraz po Kuślinie, najwięcej firm usługowych. Są to głównie usługi oświaty, kultury i kultu religijnego.

Istniejące i nowoprojektowane obiekty i placówki usługowe, zwłaszcza te związane z administracją publiczną, opieką zdrowotną oraz oświatą należy modernizować i projektować zgodnie z zasadami dostępności dla osób niepełnosprawnych, w otoczeniu wysokiej jakości przestrzeni publicznej (zieleń urządzona, skwery) oraz z zapewnieniem odpowiedniej liczby miejsc postojowych.

Ponadto działalność usługowa nie powinna oddziaływać negatywnie na tereny zabudowy sąsiadujące. Proponuje się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej na terenach sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej.

Największe powierzchniowo tereny usług wyznaczone zostały w miejscowości Kuślin, obok istniejących obiektów usługowych (szkoły, przedszkola, tereny usług administracji, kultury i kultu religijnego). Zabudowa usługowa przewidziana jest również w pozostałych miejscowościach, przede wszystkim w postaci funkcji towarzyszącej obszarom zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej.

5. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej i produkcji

Gospodarka gminy Kuślin zdominowana jest przez sektor usługowy, zwłaszcza handel hurtowy i detaliczny. Brak jest w gminie większych zakładów przemysłowych, a działalność produkcyjna reprezentowana jest głównie przez przedsiębiorstwa o bardzo zróżnicowanym profilu. Działalność gospodarczą prowadzą firmy w zakresie budownictwa, przetwórstwa przemysłowego, rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa oraz działalności usługowej.

Generalnymi działaniami w aspekcie rozwoju sektora lokalnej gospodarki będą:

- podnoszenie jakości oferowanych usług i produktów,
- przygotowanie przez lokalne władze różnorodnej oferty terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze,
- opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zwłaszcza dla nowych obszarów aktywizacji gospodarczej,
- rozbudowywanie i modernizacja sieci infrastruktury technicznej i drogowej,
- wypracowanie systemu pomocowego dla już funkcjonujących i potencjalnych inwestorów, z wykorzystaniem takich narzędzi jak np. ulgi, zwolnienia podatkowe, ułatwienia instytucjonalne i organizacyjne.

Pożądanymi kierunkami rozwoju działalności gospodarczej i produkcyjnej w gminie Kuślin będą:

- rozwój małych i średnich podmiotów gospodarczych,
- dopuszczanie do realizacji dużych przedsięwzięć inwestycyjnych pod warunkiem zastosowania w procesie produkcyjnym nowoczesnych technologii nie zagrażających zdrowiu ludzi oraz przyjaznych dla środowiska przyrodniczego ,
- zakaz inwestycji naruszających standardy jakości środowiska przyrodniczego poza użytkowanym terenem,
- rozwijanie i wprowadzanie najnowszych technologii w zakresie wykorzystania niekonwencjonalnych źródeł energii odnawialnej, takich jak siłownie wiatrowe, kolektory słoneczne itp.,

- w planowaniu rozwoju należy uwzględnić dotychczasowe branże produkcji oraz te podmioty, których produkcja oparta będzie na lokalnych surowcach i zasobach,
- przy lokalizowaniu nowych zakładów produkcyjnych należy maksymalnie wykorzystywać i zagospodarowywać nieużytkowane obiekty i tereny poprodukcyjne,
- ewentualna zmiana użytkowania lub przebudowa gospodarczych zabytkowych założeń folwarcznych na inne cele związane z nowymi formami aktywności gospodarczej wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- rozwój obszarów przeznaczonych pod działalność gospodarczą i produkcyjną powinien następować z zachowaniem bezpieczeństwa dla poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, terenów upraw polowych i z zasadą 'niekolizyjności' w stosunku do funkcji mieszkaniowej,
- działalność gospodarcza nie może powodować naruszeń warunków zamieszkania na terenach sąsiednich, powodować utrudnień w ruchu drogowym, zagrożeń zdrowia i życia powodowanych wzmożonym ruchem samochodów osobowych i ciężarowych.

Nowoprojektowane i wielkopowierzchniowe tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów, oznaczone na rysunku zmiany Studium symbolem **P/U**, wyznaczono przede wszystkim w Kuślinie, jak również w Turkowie, Trzciance, Michorzewku i Głuponiach. Tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów występują również w innych miejscowościach gminy, np.: Wąsowo, Śliwno, Michorzewo. Są to jednak tereny po części już istniejące, bądź pełniące funkcję uzupełniającą. Tereny pod działalność gospodarczą i przemysłową oznaczone zostały one na rysunku zmiany Studium symbolami:

- **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
- **MN/P/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
- **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- **PG/P/U** – tereny eksploatacji kruszywa naturalnego, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (w ramach którego dopuszcza się eksploatację ropy naftowej i gazu);
- **IT-O/P/U** – tereny infrastruktury technicznej - nieczynne składowisko odpadów z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

5.1. Kierunki rozwoju leśnictwa i rolnictwa

Gospodarka rolna i leśna, wraz z rozwojem innych dziedzin życia społeczno-gospodarczego, wymaga przemian i dostosowywania jej do nowych, zmieniających się wewnętrznych i zewnętrznych czynników rozwoju oraz barier ich hamujących.

Przemiany i restrukturyzacja rolnictwa, w tym terenów wiejskich powinny polegać przede wszystkim na:

- przebudowie struktury gospodarstw rolnych indywidualnych w kierunku gospodarstw bardziej efektywnych, większych powierzchniowo, których produkcja dostosowywana będzie do zmieniającego się popytu i potrzeb mieszkańców,
- różnicowania struktury zasiewów,
- rozwoju przemysłu rolnego i przetwórczego, opartego na lokalnych zasobach i surowcach,
- rozwoju działalności pozarolniczej oraz rozbudowie sieci usług towarzyszących,
- racjonalnym gospodarowaniu zasobami środowiska, w tym ochronie gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych.

W zakresie obecnie prowadzonej gospodarki rolnej przewiduje się:

- utrzymanie istniejących upraw polowych i łąk, za wyjątkiem terenów przeznaczonych na rysunku zmiany Studium na inne cele,
- utrzymanie i zwiększenie istniejących zadrzewień śródpolnych, cieków i urządzeń melioracyjnych; w przypadkach podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym organem;
- stosowanie nawozów, w tym gnojownicy, w sposób który nie powoduje zagrożenia dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska na podstawie przepisów odrębnych,
- rozwijanie działań na rzecz komasacji silnie rozdrobnionych gruntów rolnych,
- preferowanie upraw zbożowych, paszowych, warzywnych i sadowniczych,
- promowanie rozwoju produkcji zdrowej żywności,
- ograniczenie wyłączania z produkcji rolnej gleb klas I-III oraz gleb pochodzenia organicznego wszystkich klas bonitacyjnych.

Oдноśnie gospodarki leśnej przewiduje się utrzymanie terenów leśnych jako istotnego elementu systemu ekologicznego oraz przede wszystkim zaleca się zakaz lokalizacji nowej zabudowy. Dodatkowo na terenach leśnych zakazuje się degradacji stosunków wodnych oraz nakazuje ochronę zasobów glebowych,

Zmiana Studium nie przewiduje terenów pod zalesienie, co jednak nie oznacza, że takie obszary nie są dopuszczane. Wynika to z faktu, iż w granicach gminy występują głównie gleby wysokiej klasy bonitacyjnej. Jeśli nastąpi konieczność przeznaczanie terenów pod zalesienie powinno odbywać się przy uwzględnieniu poniższych kryteriów:

- przeznaczanie na cel zalesienia wszystkich gruntów, na których produkcja rolna jest nieopłacalna,
- nie powinno się zalesiać obszarów predysponowanych do lokalizacji siłowni wiatrowych,
- nie powinno zalesiać się obszarów, które stanowią punkty widokowe i panoramy krajobrazowe, a także obszarów podlegających ochronie.

Realizacja zalesień i zadrzewień na terenie gminy powinna być prowadzona na podstawie projektu i programu gospodarki zadrzewieniowej według następujących zasad:

- zalesienia obszarów o słabych gruntach ornych oraz terenów powyrobiskowych – w ramach rekultywacji,
- zadrzewienia kępowe, punktowe – na granicy użytkowania pomiędzy polem a łąką i w pobliżu oczek wodnych,
- zadrzewienia pasmowe – śródpolne, tworzące sieć zadrzewień na kierunkach panujących wiatrów i zadrzewienia rzędowe wzdłuż dróg.

Proponuje się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz przydrożnych, wpływających korzystnie na walory użytkowe i estetyczno-krajobrazowe i pełniących funkcję izolacyjną i ochronną.

Na rysunku zmiany Studium w zakresie gospodarki rolnej wyznaczono następujące obszary:

- **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

Na terenach RU dopuszcza się uzupełniającą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w sposób możliwie nie tworzący konfliktów lokalnych. Na terenach RU w przypadku likwidacji terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich (RU) dopuszcza się alternatywnie lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej bądź zabudowę usługową, w tym usługi turystyki (w ramach rewitalizacji terenów po rolniczych) lub lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Przy czym dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, powinno być poddane szczegółowej analizie na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu ograniczenia intensywności tego typu zabudowy.

Zlokalizowane są one w miejscowościach Kuślin, Wąsowo, Michorzewo, Trzcianka, Turkowo, Śliwno, Chraplewo, Głuponie.

W związku z prowadzeniem gospodarki rolnej należy zapewnić warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska m.in. poprzez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem, w tym poprzez przestrzeganie przy prowadzeniu działalności rolniczej zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków przechowywania nawozów naturalnych oraz dawek i terminów ich stosowania (w tym zgodnie z „Programem działań mających na celu zmniejszenie zanieczyszczenia wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych oraz zapobieganiu dalszemu zanieczyszczeniu”).

W zakresie ochrony gruntów rolnych oraz rekultywacji gruntów zdegradowanych i zdewastowanych wskazuje się na konieczność przestrzegania przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Ochrona gruntów rolnych zgodnie z zapisami ww. ustawy polega przede wszystkim na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze lub nieleśne, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów mas ziemnych, rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze, zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych oraz ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi. Przepisy ustawy należy uwzględniać zarówno na etapie przeznaczania gruntów na cele nierolnicze jak też na etapie wyłączania takich gruntów z produkcji rolniczej. Szczęólnego podkreślenia wymaga brzmienie art. 6 i art. 7 cytowanej ustawy dotyczące obowiązku ograniczania przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów.

W myśl przepisów ustawy na cele nierolnicze należy przeznaczać grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej - o najniższej bonitacji.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 cytowanej ustawy, przy budowie, rozbudowie lub modernizacji obiektów związanych z działalnością przemysłową, a także innych obiektów budowlanych należ stosować takie rozwiązania, które ograniczają skutki ujemnego oddziaływania na grunty. Regulację prawną w zakresie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne zawiera rozdział 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Natomiast szczegółową regulację w zakresie rekultywacji i zagospodarowania gruntów zawiera rozdział 5 wspomnianej ustawy.

W zakresie gospodarki leśnej nie wyznaczono nowoprojektowanych terenów dolesień. Wyznaczony został teren związanych z gospodarką leśną:

- **RLU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, tereny zabudowy usługowej.

Należy zaznaczyć konieczność zabezpieczenia gruntów leśnych przed negatywnymi skutkami zwiększonej ich penetracji przez ludzi w związku z planowaną zabudową mieszkaniową przy obszarach leśnych, tak na etapie budowy domów, jak również na etapie zasiedlenia nieruchomości. Dotyczy to m.in. zabezpieczenia pożarowego, czy tworzenia ekotonów pozwalających na płynne przechodzenie od terenów leśnych do zabudowanych, umożliwiając także zwierzyńie swobodne przemieszczanie się na pograniczu lasu i zabudowy mieszkaniowej.

5.2. Eksploatacja powierzchniowa złóż kopalin

Na terenie gminy Kuślin udokumentowane są złoża gazu ziemnego, ropy naftowej oraz kruszyw naturalnych.

W oparciu o występujące złoża oraz ustanowione obszary i tereny górnicze wyznaczono na rysunku Studium tereny:

- **PG** – tereny eksploatacji kruszywa naturalnego, ropy naftowej i gazu ziemnego,
- **PG/P/U** – tereny eksploatacji kruszywa naturalnego, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej.

Tereny eksploatacji kruszywa naturalnego wyznaczone zostały w obrębach Kuślin i Śliwno. Teren związany z eksploatacją ropy naftowej, wyznaczono w Michorzewie.

Dla terenów eksploatacji kopalin konieczne jest:

- zapewnienie bezpieczeństwa powszechnego, spełnienie wymogów dotyczących ochrony elementów środowiska, w tym obiektów budowlanych, racjonalnej gospodarki złożem, określenie filarów ochronnych dla obiektów lub obszarów wymagających ich ustanowienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- określenie uwarunkowań zagospodarowania terenów górniczych oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w obszarze górniczym z dopuszczeniem do realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalin – dotyczy eksploatacji kruszywa naturalnego,
- wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nie objętych eksploatacją - dotyczy eksploatacji kruszywa naturalnego,
- wykonanie rekultywacji terenu po zakończonej eksploatacji złóż kopalin w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji.

Podczas prowadzenia działalności wydobywczej należy bezwzględnie zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed wyciekami substancji ropopochodnych na terenie baz sprzętowych i w miejscach prowadzenia napraw sprzętu oraz tankowania pojazdów służących wydobywaniu i transportowaniu urobku.

Na rysunku Studium nie określa się obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

6. Kierunki rozwoju turystyki, rekreacji i wypoczynku

Gmina Kuślin posiada bogate walory krajobrazowe, kulturowe oraz przyrodnicze, które stanowią podstawę do rozwoju sektorów turystycznego, rekreacyjnego i wypoczynkowego. Rozwój przedsięwzięć w zakresie rozwoju turystyki, rekreacji i wypoczynku obejmować powinny:

- odpowiednie zagospodarowanie lokalnych walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i harmonii ze środowiskiem przyrodniczym, co umożliwi dostęp do tych zasobów mieszkańcom i turystom,
- monitoring ruchu turystycznego, w celu przeciwdziałania i zapobiegania degradacji zasobów środowiska,
- opracowanie spójnej z zamierzeniami gmin sąsiadujących, koncepcji rozbudowy infrastruktury turystycznej i uzupełniającej – tras turystycznych, bazy noclegowej, gastronomicznej, agroturystycznej itd.,
- stworzenie sieci szlaków turystycznych pieszych, rowerowych, konnych i wodnych, z uwzględnieniem istniejących ścieżek rowerowych o znaczeniu priorytetowym w skali powiatu oraz ścieżek międzygminnych,
- stworzenie systemu informacji turystycznej, obejmującego:
 - sezonowy (bądź całoroczny) punkt informacji turystycznej w Kuślinie,
 - sieć jednolitych graficznie tablic i znaków informacyjnych (mapy, plansze, drogowaskazy), umożliwiających lepszą penetrację terenu i najciekawszych obiektów gminy,
 - przygotowanie i dystrybucja materiałów informacyjnych takich jak mapy, plany, przewodniki, foldery,
- organizacja imprez kulturalnych i sportowych związanych z regionem i promujących lokalne atrakcje turystyczne;
- rewitalizacja istniejących parków podworskich wraz z ich historyczną zabudową.

Na obszarze gminy Kuślin wyznaczone zostały tereny pod rozwój usług związanych z turystyką, rekreacją i sportem, które na rysunku zmiany Studium oznaczone zostały następującymi symbolami:

- **US** – tereny sportu i rekreacji,
- **ML/MR** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej - letniskowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej.

Zlokalizowane są one w miejscowościach Dąbrowa, Michorzewo, Dąbrowa Nowa, Śliwno, Trzcianka i Wąsowo, Głuponie oraz Kuślin w ramach terenów usług.

7. Kierunki rozwoju terenów zieleni urządzonej, parków, ogrodów i cmentarzy

W zakresie terenów zieleni urządzonej, parków, ogrodów działkowych i cmentarzy przewiduje się zachowanie wszystkich istniejących terenów zieleni. Obszary 'zielone' wskazano na rysunku zmiany studium pod symbolami:

- **Z** – tereny zieleni,
- **ZO** – tereny zieleni ogrodowej,
- **ZPP** – tereny parków zabytkowych,
- **ZC** – cmentarze,
- **ZCZ** – zabytkowe cmentarze.

W przypadku założeń pałacowo-parkowych zlokalizowanych w miejscowościach: Chraplewo, Michorzewo, Śliwno, Trzcianka, Turkowo i Wąsowo należy zachować strefy ochrony zewnętrznych powiązań widokowych parku, strefy ochrony ekologicznej oraz ochrony krajobrazu wraz z wszelkimi ograniczeniami związanymi z prowadzeniem inwestycji zarówno na obszarach parków, jak i w ich najbliższym otoczeniu.

Nowe tereny zieleni, przez które należy rozumieć także zieleń towarzyszącą i izolacyjną, należałoby wprowadzić na obszary o zróżnicowanym sposobie zagospodarowania i użytkowania, na tereny położone wzdłuż cieków wodnych oraz przy tranzytowych i często uczęszczanych szlakach transportowych (zwłaszcza przy autostradzie A2).

Na terenach zieleni, zieleni ogrodowej, parków zabytkowych, dopuszcza się obiekty sportu i rekreacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Istniejące czynne cmentarze w miejscowościach Kuślin, Michorzewo, Wąsowo należy zachować wraz z obowiązującymi strefami ochronnymi ustalonymi na podstawie przepisów odrębnych.

Zachować należy również istniejące tereny ogrodów oraz istniejące wartościowe zadrzewienia, w tym wszelkiego rodzaju tereny zieleni powstające naturalnie lub półnaturalnie, z dużą różnorodnością gatunków drzew, krzewów, ziół i innych roślin,

różnowiekowe, dostosowane do środowiska. W pierwszej kolejności takie tereny należy chronić przed zabudową, czy przekształceniem od monokultur albo mało zróżnicowanych gatunkowo obszarów utworzonych przez człowieka. Ważne dla środowiska są też okazy starych drzew, czy zwartych zadrzewień.

8. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Wskazania zmiany Studium w zakresie systemu komunikacji i transportu w gminie Kuślin opierać się będą na dwóch elementach – sieci dróg publicznych oraz sieci ścieżek rowerowych.

8.1. Kierunki rozwoju sieci dróg publicznych

Układ dróg publicznych na terenie gminy Kuślin tworzy sieć dróg głównych: droga krajowa - autostrada A2, zbiorczych – drogi powiatowe oraz lokalnych i dojazdowych – drogi gminne.

Do głównych założeń i wytycznych kształtowania sieci drogowej na terenie gminy Kuślin należą:

- sukcesywna modernizacja dróg powiatowych i gminnych na terenie całej gminy,
- budowa czy uzupełnianie chodników wzdłuż dróg przebiegających przez poszczególne miejscowości, a dla potrzeb komunikacji publicznej zatok postojowych, zwłaszcza na obszarach zwartej zabudowy,
- wprowadzanie w miejscach szczególnie uciążliwych i niebezpiecznych, zwłaszcza na obszarach intensywnej zabudowy, rozwiązań usprawniających ruch samochodowy, np. rond, sygnalizacji świetlnej, progów zwalniających, szczególnie w miejscach o największej liczbie wypadków i kolizji drogowych,
- zapewnienie właściwego klimatu akustycznego poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, a w przypadku gdy to nie jest możliwe wprowadzanie rozwiązań minimalizujących ponadnormatywną jego emisję (np. budowa ekranów akustycznych, tworzenie pasów zwartej zieleni ochronnej, stosowanie 'cichych' nawierzchni, izolacja budynków na terenach przeznaczonych pod działalność gospodarczą itd.),
- przekształcenia istniejącej sieci drogowej w taki sposób, by możliwie w największym stopniu wyprowadzić ruch tranzytowy poza obszary intensywnej zabudowy wiejskiej, przy zachowaniu płynności ruchu,

- wyznaczenie miejsc postojowych i parkingów zarówno dla samochodów osobowych, jak i ciężarowych,
- przyjęcie minimalnych odległości linii projektowanej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic zgodnie z przepisami odrębnymi,
- sukcesywne uzyskiwanie parametrów technicznych dróg zgodnych z obowiązującymi aktualnie warunkami technicznymi projektowania i sytuowania dróg przy zachowaniu rezerwy terenu na ich rozbudowę.

Dla drogi krajowej A2, przebiegającej równoleżnikowo przez obszar gminy Kuślin, wskazuje się następujące ustalenia:

- utrzymuje się w Studium przebieg autostrady A2, pas drogowy autostrady został objęty decyzją lokalizacyjną i nie należy wprowadzać żadnych zmian w sposobie jego zagospodarowania;
- przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z w/w drogami należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego; zgodnie z § 11 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* dopuszcza się wznoszenie budynków w zasięgu uciążliwości drogi określonych w przepisach o Ochronie i Kształtowaniu Środowiska pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w w/w przepisach oraz w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*. Odległość negatywnego oddziaływania dla autostrady A2 wynosi:
 - nie mniej niż 150 m dla wielokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - nie mniej niż 120 m dla jednokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - nie mniej niż 50 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi.
- z uwagi na możliwość wystąpienia na obszarach położonych przy autostradzie A2 uciążliwości wywołanych ruchem drogowym, nie należy lokalizować nowej zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie w/w dróg;
- z uwagi na warunki bezpieczeństwa ruchu drogowego, elektrownie wiatrowe oraz słupy telefonii komórkowej, planowane na terenach znajdujących się w sąsiedztwie

autostrady A2, należy lokalizować w minimalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady równiej 1,5 krotności ich całkowitej wysokości;

- obsługa komunikacyjna terenów położonych przy autostradzie A2 możliwa jest wyłącznie poprzez drogi zlokalizowane poza pasem drogowym autostrady z włączeniem do niej na istniejących węzłach drogowych;
- dojazd do terenów oznaczonych symbolem P/U, OZE – F, M położonych w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2, możliwy będzie wyłącznie poprzez układ dróg zlokalizowanych poza pasem drogowym autostrady; w przypadku zamiaru wykorzystania dróg wewnętrznych (serwisowych) zrealizowanych w ramach budowy autostrady, należy przeprowadzić procedurę przejęcia zarządu tych dróg przez Gminę Kuślin, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- prowadzenie infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem autostrady należy przewidzieć poza pasem drogowym autostrady; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację w pasie drogowym za zgodą i na warunkach podanych przez zarządcę drogi krajowej odrębnym trybem;
- w przypadku, gdy realizacja zamierzenia inwestycyjnego podniesie poziom wód gruntowych, należy obniżyć do pierwotnego poziomu zwierciadła tych wód;
- zakaz kierowania wód opadowych i roztopowych w kierunku pasa drogowego autostrady (ukształtowanie powierzchni obszarów przyległych do pasa drogowego autostrady powinno uniemożliwić spływ wód opadowych z tych terenów w kierunku pasa drogowego autostrady); wymóg ten dotyczy również dróg publicznych i wewnętrznych, dla których należy zaprojektować osobne systemy odwodnienia;
- zakaz umieszczania reklam, urządzeń reklamowych, obiektów reklamowych i szyldów skierowanych do użytkowników autostrady mogących rozpraszać uwagę użytkowników autostrady; zakazem należy objąć urządzenia reklamowe i szyldy wolnostojące oraz umieszczane na dachach i elewacjach budynków lub obiektach małej architektury. Powyższy zakaz wynika z Umowy europejskiej o głównych drogach ruchu międzynarodowego AGR (Dz. U. 1985 r. nr 10, poz. 35). Autostrada A2 jest zlokalizowana w ciągu podstawowej drogi głównej E30, zatem wszystkie wymogi określone w tej umowie mają zastosowanie zarówno w odniesieniu do autostrady jak i sposobu zagospodarowania terenów przyległych. Punkt VII.4 ww. umowy wprowadza bezwzględny zakaz umieszczania reklam, o ile naruszają one bezpieczeństwo lub estetykę.
- oświetlenie terenów położonych przy autostradzie A2 należy zaprojektować w taki sposób, aby nie wystąpiło zjawisko oślnienia użytkowników autostrady;

- w odniesieniu do dróg poprzecznych do autostrady oraz wewnętrznych zlokalizowanych w pasie drogowym autostrady należy zachować minimalne odległości pomiędzy skrzyżowaniami określone w Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie*;
- zjazdy publiczne i indywidualne należy lokalizować poza obszarem oddziaływania skrzyżowań, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8.2. Kierunki rozwoju terenów kolejowych

W chwili obecnej przez teren gminy Kuślin nie przebiega żadna normalnotorowa linia kolejowa. Na terenie gminy znajdują się pozostałości nieczynnej kolei wąskotorowej, oznaczone na rysunku Studium symbolem:

- **TK** – tereny infrastruktury kolejowej.

Tereny te można przeznaczyć na inne funkcje związane z infrastrukturą techniczną, drogową jak np. ścieżki rowerowe. Mogą również zostać włączone do terenów bezpośrednio do nich przylegających.

W sytuacji gdyby kolej wąskotorowa została przywrócona, przy zagospodarowywaniu terenów w sąsiedztwie linii kolejowej należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych, w tym w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

8.3. Kierunki rozwoju systemu ścieżek rowerowych

Stworzenie nowych ścieżek rowerowych w gminie w znacznym stopniu wpłynie na wzrost bezpieczeństwa dla użytkowników ruchu drogowego.

Pomimo dogodnych warunków dla rozwoju sieci szlaków i tras rowerowych, rower jako środek transportu nie odgrywa obecnie znaczącej roli w systemie komunikacji w gminie.

Do głównych kierunków rozwoju sieci tras rowerowych w gminie należą:

- budowa tras rowerowych łączących atrakcyjne elementy zainwestowania gminy,
- stworzenie spójnego systemu ścieżek i tras rowerowych, łączących wszystkie miejscowości w gminie, a także gminy sąsiednie gwarantujących łatwiejszy dostęp mieszkańców do placówek usługowych, handlowych, terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych,
- wykorzystanie w procesie budowy nowych ścieżek rowerowych istniejących dróg polnych i leśnych oraz dróg gminnych,

- uwzględnianie w modernizacji ulic i dróg gminnych budowy odrębnych pasów dla ruchu rowerowego lub ciągów pieszo-rowerowych,
- odpowiednie oznakowanie i zagospodarowanie szlaków rowerowych w tablice informacyjne, mapy, wiaty przeciwdeszczowe, miejsca postojowe, pojemniki na odpady,
- wprowadzenie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących wyznaczania tras ścieżek rowerowych o funkcjach turystycznych i komunikacyjnych, zgodnie z rysunkiem zmiany Studium; nie wyklucza się jednocześnie zmian i korekt wyznaczania przebiegu tras i szlaków rowerowych w odniesieniu do niniejszej zmiany Studium,
- wskazane jest przy budowie systemu tras rowerowych podejmowanie współpracy z władzami gmin sąsiednich.

8.4. Kierunki rozwoju gminnej komunikacji publicznej

W zakresie komunikacji publicznej, działania władz gminy powinny dążyć do rozwoju gminnej komunikacji zbiorowej uzupełniającej już istniejącą komunikację publiczną (PKS, przewoźnicy prywatni), w celu zwiększenia dostępności przestrzennej obszaru gminy.

9. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Na terenie gminy Kuślin dopuszcza się wszędzie, gdzie nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi, lokalizację infrastruktury technicznej. Ponad to na rysunku Studium wyznaczono następujące tereny infrastruktury technicznej:

- **IT – K** - tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków,
- **IT – W** - tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,
- **IT – O/P/U** - tereny infrastruktury technicznej - nieczynne składowisko odpadów z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Na terenie IT-O/P/U alternatywnie, w przypadku wyznaczenia złoża kruszyw naturalnych, dopuszcza się wydobywanie tych kruszyw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem rekultywacji nieczynnego składowiska odpadów.

Tereny te jako oddzielne jednostki zostały wyznaczone w miejscowościach: Kuślin, Chraplewo, Trzcianka, Śliwno,

9.1. Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia ludności w wodę

Zaopatrzenie terenów gminy Kuślin w wodę odbywać się będzie z istniejących wodociągów. Funkcjonujący system zaopatrzenia ludności w wodę należy utrzymywać z koniecznością wykonywania niezbędnych remontów, a w przypadku wystąpienia takiej potrzeby, dalszej rozbudowy sieci wodociągowej. Sytuacja taka wystąpi m.in. w następstwie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, usługowego i działalności gospodarczej na obszarach przewidzianych do tego typu zabudowy.

Powinno dążyć się do połączenia działających już odcinków wodociągów na terenie gminy, celem zapewnienia ciągłości dostaw wody.

9.2. Kierunki rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków

Jednym z celów strategicznych rozwoju każdej gminy, w tym gminy Kuślin jest uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej. W tym zakresie konieczne jest wykonanie szeregu inwestycji:

- rozbudowę i budowę sieci kanalizacyjnej w granicach całej gminy;
- unowocześnienie systemu oczyszczania ścieków w gminie m.in. poprzez rozbudowę i modernizację istniejącej oczyszczalni ścieków w Kuślinie oraz budowę nowych oczyszczalni w granicach gminy,
- modernizację sieci wodociągowej na terenie całej gminy.

Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (zwłaszcza substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i wód powierzchniowych. Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- budowę komunalnych oczyszczalni ścieków wraz z budową zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby oczyszczania ścieków komunalnych,
- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- dopuszczenie na obszarach przewidzianych w zmianie Studium do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą, a do czasu jej wybudowania, odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych tylko jako rozwiązania tymczasowego,
- dopuszczenie docelowego indywidualnego oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenie ich do szczelnych zbiorników bezodpływowych, tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie

oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie stanowiło zagrożenia dla wód podziemnych i powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych),

- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych,
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów dla otoczenia wprowadza się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych. Na terenach zainwestowanych obowiązuje zasada podłączania obiektów mieszkaniowych, usługowych, gospodarczych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, sukcesywnie wraz z rozbudową i budową nowych systemów kanalizacji.

Ścieki opadowe i roztopowe, w tym ujmowane z powierzchniowego odwodnienia ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów i innych powierzchni utwardzonych należy odprowadzać i oczyszczать zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ustalenia w zakresie uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej powinny ponadto uwzględniać zapisy Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych zarówno w zakresie oczyszczania i odprowadzania ścieków, jak i budowy, rozbudowy oraz modernizacji komunalnych systemów, wzgl. rozwiązań technicznych w tym zakresie.

9.3. Kierunki rozwoju zaopatrzenia w energię elektryczną

Gmina Kuślin w całości zasilana jest w energię elektryczną z rejonowej sieci średniego napięcia liniami napowietrznymi 15kV.

Sieć dystrybucyjna:

Sieć dystrybucyjna energii elektrycznej: sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania

i rozdzielania energii elektrycznej). Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD.

W ramach zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej ustala się:

- utrzymanie dotychczasowego sposobu zasilania gminy,
- adaptację istniejących i budowę nowych elementów systemu energetycznego, tj. sieci średniego napięcia 15kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV, sieci niskiego napięcia,
- realizację nowych i modernizację sieci elektroenergetycznych w uzasadnionych przypadkach jako kablowe, a stacji transformatorowych jako kompaktowych, zwłaszcza na terenach zwartej zabudowy,
- zachowanie wzdłuż istniejących i planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych pasów technologicznych, w obrębie których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie,
- pasy wolne od zabudowy wzdłuż istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w uzgodnieniu z właściwym gestorem sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym Polskimi Normami.

W związku z rozwojem społeczno-gospodarczym gminy, nowymi inwestycjami budowlanymi wystąpić może konieczność rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia obszaru w energię elektryczną. Niezbędne w tym przypadku będzie wygospodarowywanie powierzchni pod lokalizację nowych stacji transformatorowych.

Konieczne jest również bieżące monitorowanie stanu sieci energetycznej, wraz z prowadzeniem inwestycji modernizacyjnych, w tym realizacja inwestycji polegającej na stopniowej wymianie napowietrznych sieci energetycznych na sieci kablowe, zwłaszcza na terenach zabudowy mieszkaniowej.

Należy przewidywać zapewnienie dostępu do urządzeń energetycznych w celu prowadzenia konserwacji i usuwania awarii. Należy wykorzystać istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną. W miarę możliwości należy wyznaczyć niezbędne tereny dla lokalizowania stacji transformatorowych oraz należy rezerwować odpowiednie pasy terenów wolne od zabudowy i przeszkód terenowych na obszarze istniejących lub projektowanych dróg publicznych dla pobudowania linii energetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, miejsca w liniach rozgraniczających ulic na cele prowadzenia sieci elektroenergetycznych. Przewiduje się również budowę infrastruktury elektroenergetycznej SN-15kV oraz nn-0,4kV w zależności od zapotrzebowania mocy szczytowej. Tereny pod budowę stacji transformatorowych dla nowych obszarów wymagających dostaw energii elektrycznej (np. osiedli mieszkaniowych) należy wyznaczyć z uwzględnieniem zasady lokalizacji stacji w miejscach pozwalających na równomierny rozkład obciążenia wokół stacji

i dojazd sprzętu ciężkiego do stacji. Ze względów technicznych i ekonomicznych nie zaleca się lokalizacji stacji na obrzeżach osiedli.

Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zaleceniem by w poziomie nie były mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN - 110kV – 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii lub każdego toru linii),
- dla linii napowietrznych SN – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych nn- 0,4kV - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych SN i nn - 0,4kV – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

W pasach ochrony funkcyjnej obowiązują ustalenia dotyczące sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym. Dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych, z zastosowaniem:

- linii elektroenergetycznych WN, SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
- stacji elektroenergetycznych WN i SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym.

Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z budowanej, przebudowanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.

Przy lokalizacji nowych jednostek (turbin) zespołów elektrowni wiatrowych należy zapewnić zachowanie odległości od skrajnych przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych, będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych turbin wiatrowych od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- 10,0 m od osi linii nn-0,4kV jednotorowej do średnicy koła wiatrakowego,

- 12,5 m od osi linii SN-15kV (20kV) jednotorowej do średnicy koła wiatrakowego,
- 12,5 m od osi linii nn-0,4kV wielotorowej do średnicy koła wiatrakowego,
- 15,0 m od osi linii SN-15kV (20kV) wielotorowej do średnicy koła wiatrakowego,
- 3xśrednica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110kV nie posiadającej specjalnych amortyzatorów do tłumienia drgań do średnicy koła wiatrakowego,
- średnica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110kV posiadającego specjalne amortyzatory do tłumienia drgań do średnicy koła wiatrakowego.

Przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewniać w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej.

Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN – 11 m po każdej ze stron od linii,
- dla linii napowietrznych SN – 7 m po każdej ze stron od linii,
- dla linii napowietrznych nn – 3,5 m po każdej ze stron od linii,
- dla linii kablowych SN i nn – 0,7 m po każdej ze stron od linii,
- dla linii kablowych WN – 1,5 m po każdej ze stron od osi linii.

W przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równolegle obok siebie, pas technologiczny liczy się 1,5 m dla WN lub 0,7 m dla SN od osi skrajnej linii.

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

W przypadku planowania źródła energii w sąsiedztwie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej należy przedstawić OSD sposób zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę tego źródła uwzględniający swobodny dostęp i dojazd służb OSD do istniejącej infrastruktury w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii. Przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla planowanej linii napowietrznej WN-110 kV relacji linia Nowy Tomyśl - Pniewy (NOT-PNI) - RS Kuślin (Lista Projektów Strategicznych dla infrastruktury energetycznej,

w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020) należy uwzględnić przepisy wynikające z Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r., w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448) oraz przepisy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r., w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

W ramach rozwoju elektroenergetycznej sieci przesyłowej ustala się:

Na obszarze gminy Kuślin planowany jest przebieg fragmentu elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 2 x 400 kV relacji „Baczyna -Plewiska”, wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania jego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustala się następujące ograniczenia użytkowania i zagospodarowania terenu w pasie technologicznym planowanej linii 2 x 400 kV relacji „Baczyna – Plewiska” :

- I. Dla planowanej linii elektroenergetycznej 400kV wymagany jest pas technologiczny o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);
- II. W pasie technologicznym linii obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych oraz nowych obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
- III. Lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
- IV. Zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej bezpośrednio pod linią 400kV i w odległości 7m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego tej linii (w świetle koron);
- V. Dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii;
- VI. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii;
- VII. Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) Właściciela linii;
- VIII. W przypadku lokalizacji w sąsiedztwie linii przesyłowych farm wiatrowych, minimalna dopuszczalna odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi trasy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej,

powinna wynosić trzykrotność średnicy koła ($3xd$) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej,

- IX. W przypadku lokalizacji turbiny wiatrowej w odległości, liczonej pomiędzy najbardziej skrajnym elementem turbiny wiatrowej (krańcami łopat turbiny) a osią trasy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej, mniejszej niż pięciokrotność średnicy koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej ($5xd$), należy zapewnić, aby przewody odgromowe wszystkich przęseł linii elektroenergetycznej, które w całości lub częściowo znajdują się w odległości mniejszej niż $5xd$ od krańców łopat turbiny, były wyposażone w czynną ochronę przeciwdrganiową.
- X. Panele fotowoltaiczne należy lokalizować poza strefą skrzyżowaniową linii elektroenergetycznej, to jest w odległości nie mniejszej niż 17 m od osi linii 400 kV.

9.4. Kierunki rozwoju odnawialnych źródeł energii

Na rysunku Studium wyznaczono tereny:

- **OZE - W** – tereny odnawialnych źródeł energii - elektrownie wiatrowe wytwarzającej energię o mocy przekraczającej 500kW,
- **OZE-F** - tereny odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika wytwarzającej energię o mocy przekraczającej 500kW.

Na rysunku Studium wyznaczono również:

- strefę ochronną odnawialnych źródeł energii - elektrowni wiatrowych wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500kW,
- strefę ochronną odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki wytwarzającej energię o mocy przekraczającej 500kW.

W strefach tych obowiązują ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Na rysunku Studium wyznaczono obszary, na których są już zlokalizowane lub mogą być zlokalizowane elektrownie wiatrowe, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin, w miejscowościach Trzcianka, Śliwno, Turkowo. Są to:

- tereny za zachód od Chraplewa,
- tereny w północno-wschodniej części gminy (tereny na północ od Trzcianki, Wymysłowa oraz na północny-zachód od Śliwna)
- tereny na południe od Wymysłowa i Śliwna,

- tereny na zachód od Turkowa,
- tereny pomiędzy Trzcianką a Michorzewem (nad trasą A2),
- tereny pomiędzy Głuponiami a Trzcianką.

Wszelkie inwestycje związane z budową elektrowni wiatrowych odbywać się muszą na podstawie przepisów odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania akustycznego.

Teren pod lokalizację fotowoltaiki (OZE-F) wyznaczono w miejscowości Chraplewo, Michorzewo, Michorzewko i Turkowo. Strefa ochronna terenów pod lokalizację fotowoltaiki pokrywa się z granicami terenu OZE – F.

9.5. Kierunki rozwoju sieci gazowej

Przez teren gminy Kuślin przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia, w skład które wchodzi:

- gazociąg DN 500 relacji Kotowo – Lwówek (rok budowy – 1981) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa.
- gazociąg DN 1000 relacji Lwówek – Odolanów (odc. Lwówek-Krobia rok budowy 2019 r.) o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa.
- gazociąg DN 50 Michorzewko (rok budowy – 2004 r.) ,
- stacja ochrony katodowej - dla prawidłowej eksploatacja kabli doziemnych zasilających urządzenia obiektów przesyłowych gazu należy zapewnić pas eksploatacyjny o szerokości 1,0 m, tj. 0,5 m na stronę mierząc od osi kabla, a wszelkie prace w pasie eksploatacyjnym kabli mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Poznaniu.

Plany lokalizacji obiektów budowlanych i terenowych w sąsiedztwie gazociągów podlegają ograniczeniom wskazanym w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U z 2013 r poz. 640).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jaki powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U z 2013 r poz. 640) po obu stronach gazociągu wyznacza się obszar strefy kontrolowanej tj. pas którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu (operator sieci przesyłowej) podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej spowodować

uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłowe użytkowanie.

W związku z powyższym istnieją pewne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

1. W strefach kontrolowanych w określonych przepisami odległościach nie należy wznosić wybranych obiektów budowlanych i terenowych, urządzać stałych składów i magazynów, podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.
2. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew. Minimalna odległość krawędzi jezdni drogi gminnej od istniejących gazociągów wynosi 6 m, poza terenem zabudowanym 15 m. W przypadku innych kategorii dróg obowiązują odległości wynikające z ustawy o drogach.
3. Dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi jednak wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.
4. Skrzyżowanie drogi z gazociągiem w/c wymaga dodatkowego zabezpieczenia/przebudowy przedmiotowego gazociągu. Wszelkie starania i koszty związane z w/w zadaniem ponosi Inwestor. W związku z powyższym należy wystąpić do Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Poznaniu o wydanie warunków technicznych na zabezpieczenie/przebudowę ww. gazociągu.
5. Minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogą gminną powinien wynosić 30 stopni. Minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogami wyższej kategorii niż droga gminna powinien wynosić 60 stopni. Zaleca się, aby kąt skrzyżowania gazociągu z każdą drogą był zbliżony do 90 stopni.
6. Wiatraki należy projektować tak aby odległość pomiędzy osią gazociągu wysokiego ciśnienia, a zewnętrznym obrysem fundamentu wiatraka od strony gazociągu była nie mniejsza niż połowa szerokości strefy kontrolowanej, jednakże odległość ta nie może być mniejsza niż 10,0 m.
7. Zabudowa paneli fotowoltaicznych dla gazociągów wybudowanych po 2001 r. jest możliwa poza strefą kontrolowaną, a dla gazociągów wybudowanych przed 2001 r. w odległości min. 5,0 m od osi gazociągu do DN500 (włącznie) i 10,0 m powyżej DN500. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na działkach, przez które przebiegają gazociągi jak i w obszarze strefy kontrolowanej tych gazociągów mogą być prowadzone tylko po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej.

Zapisy §10 ust.6 pkt 3; §21.3 pkt 3 oraz §21.4 określają szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wybudowanego po 12.12.2001 r. oraz załącznik nr 2 przywołanego

wcześniej rozporządzenia określa szczegółowo szerokości strefy kontrolowanej gazociągu wybudowanego przed 12.12.2001 r. w zależności od jego średnicy, ciśnienia nominalnego oraz rodzaju obiektu lokalizowanego w jego sąsiedztwie. Przepis dopuszcza jednocześnie zmniejszenie wymienionych w załączniku szerokości stref kontrolowanych pod warunkiem spełnienia określonych wymagań technicznych.

Dla uwzględnionych gazociągów obowiązują następujące szerokości stref kontrolowanych:

- dla gazociągu DN 500 relacji Kotowo – Lwówek o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 65,0 m (tj. 32,5 m na stronę gazociągu)
- dla gazociągu DN1000 Lwówek – Odolanów o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 12,0 m (tj. 6,0 m na stronę od osi gazociągu)
- dla gazociągu DN 50 Michorzewko obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 4,0 m (tj. 2,0 m na stronę od osi gazociągu).

W związku z powyższym wszystkie obiekty terenowe, których szerokość strefy kontrolowanej wynikającej z w/w rozporządzenia jest większa niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej możemy lokalizować względem gazociągu w odległościach mniejszych niż połowa szerokości strefy zmniejszonej, natomiast obiekty których szerokość strefy kontrolowanej jest mniejsza niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej możemy lokalizować względem gazociągu w odległościach wynikających z obowiązującego Rozporządzenia.

W zakresie ogólnych ustaleń dotyczących rozwoju sieci gazowej przewiduje się:

- zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejących, jak i sukcesywnie projektowanych i realizowanych sieci gazowych, na podstawie przepisów odrębnych;
- usytuowanie gazociągów zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- lokalizację gazociągów średniego i niskiego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg lub poza pasami jezdni, na podstawie przepisów odrębnych, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi; dopuszcza się lokalizację gazociągu średniego i niskiego ciśnienia poza pasami dróg w sposób nie kolidujący z istniejącym i projektowanym zainwestowaniem;
- utrzymanie przebiegu istniejących gazociągów z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy, remontu i likwidacji istniejących oraz budowę nowych sieci gazowych;

- zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym odpowiednich odległości podstawowych, względem stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przy projektowaniu sieci gazowych należy uwzględnić obowiązujące przepisy prawa oraz normy branżowe. Lokalizacja obiektów budowlanych względem zarówno istniejącej, jak i planowanej sieci gazowej w/c, powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w przepisach. Ponadto należy uwzględnić, iż doprowadzenie gazu ziemnego do potencjalnych odbiorców na przedmiotowym rejonie może nastąpić, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczenia paliwa gazowego.

9.6. Kierunki i zasady zagospodarowania odpadów

Gospodarka odpadami na terenie gminy Kuślin prowadzona jest w oparciu o dwa główne w tym zakresie akty prawne:

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach,
- ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Gmina Kuślin nie dysponuje zorganizowanym składowiskiem odpadów. Na obszarze gminy Kuślin firmą zajmującą się wywozem odpadów komunalnych jest Przedsiębiorstwo Usługowe ANTRANS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Borui Kościelnej.

Współczesne standardy gospodarki odpadami wiążą się z wdrażaniem systemu selektywnej zbiórki odpadów oraz wprowadzania technologii recyklingu i odzysku odpadów. Niezbędnymi działaniami w tym zakresie jest wyposażenie każdego gospodarstwa domowego oraz wsi w odpowiednie pojemniki i kontenery na odpady, które wywożone będą sukcesywnie na składowisko odpadów. Sytuacja taka ograniczyć może również powstawanie dzikich składowisk odpadów.

Do odpowiedniej realizacji programu selektywnej gospodarki odpadami i osiągnięcia założonych celów niezbędny jest proces edukacji i uświadamiania mieszkańców gminy. W tym celu należy podjąć działania edukacyjne dzieci i młodzieży, przedstawicieli firm i instytucji, poprzez organizację szkoleń, wykładów, konkursów, prowadzenie kampanii reklamy społecznej (ulotki, foldery, plakaty).

Głównym celem rozwoju gminy Kuślin w zakresie gospodarki odpadami jest zminimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów w sektorze komunalnym oraz wdrożenie nowoczesnego systemu ich odzysku i unieszkodliwiania. Dla osiągnięcia założonych celów, konieczne jest podjęcie następujących kierunków działań w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi na terenie omawianej gminy:

- podnoszenie świadomości społecznej obywateli, w szczególności w zakresie minimalizacji wytwarzania odpadów, kreowania zachowań konsumentów w kierunku zakupu produktów o minimalnej wielkości opakowań, produktów wykonanych z recyklingu oraz ograniczenia zakupu produktów jednorazowego użytku, a także popularyzacja stosowania materiałów wysokiej jakości,
- wprowadzanie systemowej gospodarki odpadami komunalnymi,
- podniesienie skuteczności selektywnej zbiórki odpadów, w szczególności wprowadzenie selektywnej zbiórki papieru w biurach i szkołach, recyklingu opakowań, tonerów z drukarek i kopiarek,
- wdrażanie i usprawnienie selektywnej zbiórki odpadów wielkogabarytowych, budowlanych i niebezpiecznych,
- rozszerzenie selektywnej zbiórki o opakowania wielowarstwowe tzw. tetrapaki,
- redukcja w odpadach kierowanych na składowiska zawartości składników biodegradowalnych, poprzez ich kompostowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- podjęcie działań zmierzających do rekultywacji dzikich składowisk odpadów,
- czasowe składowanie odpadów z grupy niebezpiecznych na terenie własnej nieruchomości i utylizowanie w wyspecjalizowanych zakładach przetwórstwa bądź składowanie w wyznaczonych do tego typu odpadów miejscach.

Ww. działania mają na celu zapobieganie i zmniejszanie ilości powstających odpadów. Ponadto teren po byłym składowisku odpadów w Kuślinie należy poddawać dalszej rekultywacji poprzez m.in. zakaz lokalizacji obiektów do 50 lat (skrócenie tego czasu możliwe jest po dokonaniu odpowiedniej ekspertyzy).

Gospodarka odpadami na terenie gminy powinna odbywać się zgodnie z ustaleniami Planu gospodarki odpadami dla województwa wielkopolskiego na lata 2019-2025. Gmina Kuślin wchodzi w skład III Regionu gospodarowania odpadami.

9.7. Kierunki rozwoju infrastruktury teletechnicznej

Na terenie gminy funkcjonuje podstawowy system telekomunikacyjny, który zapewnia łączność telefoniczną dla mieszkańców, podmiotów w gminie.

W zakresie rozwoju infrastruktury teletechnicznej przewiduje się:

- zachowanie istniejących elementów infrastruktury teletechnicznej oraz budowę nowych;
- możliwość wykorzystania wszelkich dostępnych środków łączności, jak i sieci telefonicznych i kablowych, telefonii radiowej i telefonii komórkowej,

- lokalizację nowych elementów tego typu infrastruktury, takich jak centrale czy szafy dostępne zwłaszcza w pasach w granicach przestrzeni publicznych (np. dróg i ulic) po uzasadnieniu techniczno – ekonomicznym oraz z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z ochrony osi widokowych i krajobrazu,
- lokalizację masztów telefonii komórkowej,
- obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych podłączeń na warunkach określonych przez operatorów sieci,

W zakresie rozwoju telefonii bezprzewodowej, opartej na rozbudowie i powstawaniu nowych masztów stacji bazowych, należy lokalizować tego typu obiekty w taki sposób by maksymalnie ograniczyć negatywne ich oddziaływanie na ludzi, zwierzęta oraz na krajobraz przyrodniczy i kulturowy.

9.8. Kierunki rozwoju ciepłownictwa

W zakresie rozwoju ciepłownictwa ustala się:

- zaopatrzenie w energię ciepłą z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi (np. drewno, biomasa), gazowych i olejowych oraz ogrzewania opartego o źródła czystej energii, takie jak pompy ciepła, kolektory słoneczne itp.,
- przechodzenie na bardziej czyste paliwa energetyczne takie jak olej opałowy czy gaz płynny,
- stosowanie nowoczesnych rozwiązań w zakresie pozyskiwania energii ze źródeł niskotemperaturowych (pompy ciepłe), energii wiatru i energii słonecznej,
- dążenie do zmniejszania zapotrzebowania na energię ciepłą w wyniku postępującej termorenowacji budynków, co przyczyni się do oszczędności energii,
- sukcesywne zwiększanie udziału energii pozyskiwanych ze źródeł odnawialnych.

Część IV.

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

1. Ogólne zasady kształtowania polityki przestrzennej w gminie Kuślin

Przedstawione w *Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin* zasady gospodarowania przestrzenią wytyczają politykę przestrzenną, której realizacja należy do zadań władz lokalnych. Polityka przestrzenna określona w *Zmianie studium* jest podstawą do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych i prowadzenia dalszych działań rozwojowych.

Na politykę przestrzenną gminy Kuślin składają się następujące cele strategiczne rozwoju:

- 1) *Zapewnienie mieszkańcom możliwie najlepszego poziomu życia poprzez stymulowanie wzrostu w lokalnej sferze gospodarczej, a przez to generowanie dochodów zarówno w sektorze podmiotów, jak i w sektorze gospodarstw domowych, a pośrednio również dochodów do budżetu gminy.*
- 2) *Wypracowanie pozytywnego wizerunku gminy jako nowoczesnej, dynamicznie rozwijającej się, bezpiecznej i dbającej o ekologię jednostki administracyjno-terytorialnej, poprzez koncentrowanie się na działaniach związanych z poprawą infrastruktury technicznej, utrzymaniem stanu bezpieczeństwa, polepszeniem estetyki oraz wdrażaniem działań promocyjnych.*
- 3) *Dostosowanie potencjału, struktury i organizacji wewnętrznej gminy do nowych wyzwań i wymagań w dłuższym horyzoncie czasowym.*
- 4) *Zachowanie zasobów naturalnych, architektonicznych i kulturowych, zachowanie ładu przestrzennego oraz harmonii pomiędzy naturalnym krajobrazem wraz z tradycyjnym budownictwem wiejskim oraz nowymi obiektami.*

Realizacja w/w celów odbywać powinna się zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, racjonalnego przeznaczenia terenów pod nowe inwestycje oraz ogólnie pojmowanego harmonijnego rozwoju społeczno-gospodarczego. Wszystkie kategorie są ze sobą spójne, a realizacja każdej z nich nie może odbywać się w oderwaniu od pozostałych oraz w oderwaniu od przestrzeni gminy, środowiska przyrodniczego i człowieka.

W tym celu konieczna jest skuteczna współpraca pomiędzy wszystkimi podmiotami zainteresowanymi rozwojem gminy Kuślin, wypracowaniem prawidłowych instrumentów

organizacyjnych, planistycznych i finansowych oraz prowadzeniem dialogu ze społecznością lokalną.

Prowadzenie polityki przestrzennej gminy zgodnie z ww. zasadami i wskazówkami przyczyni się do podniesienia jakości życia mieszkańców, harmonijnego funkcjonowania obszarów zainwestowanych, estetycznej przestrzeni krajobrazu oraz zachowania walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego gminy.

2. Program działań związanych z realizacją polityki przestrzennej

Elementami środowiska decydującymi o przydatności funkcjonalno-przestrzennej gminy Kuślin są głównie: walory przyrodniczo-krajobrazowe południowo-zachodniej części terenu (na które składa się zróżnicowanie rzeźby terenu, zespoły leśne i mozaika zbiorowisk roślinnych) oraz zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych na obszarze środkowej i wschodniej części gminy.

Reasumpcja walorów gminy skłania do sformułowania następujących wskazań i podstawowych zasad prorozwojowych:

- dna terenów dolin Mogilnicy oraz ich bezimiennych dopływów, znajdujące się poza obszarami predysponowanymi do lokalizacji siłowni wiatrowych, powinny być wyłączone z zabudowy; w obszary te należy wprowadzać łąkowe zadrzewienia i zieleń ponieważ tworzą one lokalny system ekologiczny gminy;
- wody opadowe i roztopowe mogą być kierowane do wód powierzchniowych poprzez zorganizowane systemy kanałów lub rowów, tworzonych wyłącznie dla terenów utwardzonych;
- całość zamierzeń inwestycyjnych w gminie, niezależnie od ich charakteru i funkcji, może być realizowana wyłącznie na następujących warunkach:
 - kierowania wytwarzanych przez nie ścieków do projektowanych systemów kanalizacyjnych; należy ograniczyć do minimum tzw. rozwiązania tymczasowe, które wobec warunków hydrograficznych gminy nie są do przyjęcia;
 - stosowanie we wznoszonych obiektach systemów grzewczych opartych o inne paliwa niż węgiel,
 - wyposażenia tych obiektów w takie systemy usuwania i unieszkodliwiania odpadów, które zagwarantują ochronę terenu gminy przed ich wpływem;
- projektowane na obszarze gminy obiekty usługowe i ewentualnie produkcyjne, winny być lokalizowane w sąsiedztwie tras komunikacyjnych;
- w strefy przylegające do tras komunikacyjnych, w przypadku ich niezabudowywania, należy wprowadzać pasy zieleni izolacyjnej;

- dla obszarów gromadzących zasoby przyrodnicze gminy już objętych prawnymi formami ochrony przyrody lub przewidywanych do objęcia taką ochroną należy zagwarantować ochronę przed nadmiernym zainwestowaniem;
- na terenach projektowanego parku krajobrazowego winny zdecydowanie przeważać funkcje ochronne; funkcje innego typu mogą być wprowadzane wyłącznie pod warunkiem nie naruszania w istotnym zakresie zasobów środowiska przyrodniczego;
- lasy gminy, niezależnie od ich stanu własnościowego, jako lasy pełniące także funkcje ochronne, winny być w całości utrzymane;
- należy obejmować ochroną konserwatorską obszary i obiekty ważne zarówno z punktu widzenia środowiska przyrodniczego, jak i kulturowego;
- należy dążyć do zmniejszenia stosowania paliw stałych, jako nośnika energii dla ogrzewania wszystkich przewidywanych w studium terenów przeznaczonych pod obiekty kubaturowe;
- należy unikać lokalizacji oraz rozbudowy obiektów obniżających walory przyrodnicze i krajobrazowe obszaru;
- wskazane jest opracowanie działań hamujących procesy degradujące i niszczące struktury i ekosystemy, poprzez podejmowanie przedsięwzięć rehabilitacyjnych, renowacyjnych i rewitalizacyjnych,
- należy utrzymywać i kontynuować racjonalne gospodarowanie terenów przestrzeni otwartej oraz zabudowanej,
- należy zapobiegać rozwojowi i wprowadzaniu do przestrzeni gminy elementów uciążliwych, które powodują znaczące przekroczenia standardów jakości środowiska i obniżają jakość życia na terenie gminy Kuślin.

Dla tak założonych głównych kierunków rozwoju i szczegółowych kategorii działań określono poniższe programy przedsięwzięć:

- opracowanie szczegółowego programu ochrony, opartego na dokładnych, specjalistycznych opracowaniach ekologów, przyrodników,
- opracowanie szczegółowego programu rozwoju sieci infrastruktury technicznej, uwzględniającego możliwy rozwój obszarów zabudowanych na terenie gminy, w tym rozwój sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, systemu gospodarowania odpadami,
- opracowanie programu wprowadzania i uzupełniania pasów zieleni śródpolnej, glebochronnej, wodochronnej, izolacyjnej i przydrożnej,
- ochronę lasów (wodochronnych, cennych przyrodniczo, nasiennych oraz ostoje zwierząt chronionych);
- kontroli i egzekwowania wprowadzania elementów ochronnych od strony uciążliwych zakładów i obiektów,

- opracowanie programów restauracyjnych i modernizacyjnych zespołów podworskich, w tym parków podworskich, wiejskich oraz ogrodów,
- hamowanie i zapobieganie procesom degradacji gleb, w tym erozji, poprzez zapewnienie prawidłowej struktury gruntów rolnych, łąk, pastwisk i zadrzewień,
- wprowadzanie i promocja metod ekologicznego sposobu prowadzenia gospodarki rolnej, w tym ogólnie pojęta edukacja ekologiczna społeczeństwa,
- przygotowywanie terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wszelkiego typu, zabudowy usługowej i produkcyjnej, budowę dróg publicznych, uzbrajanie terenu w niezbędną infrastrukturę, rozbudowę infrastruktury społecznej, zagospodarowanie terenów zieleni i podnoszenie jakości przestrzeni publicznej,
- modernizację istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- promocję gminy jako obszaru atrakcyjnego w aspekcie zamieszkania, lokalizacji zakładów pracy itd.

3. Ocena przydatności terenu dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania

Analizując całokształt uwarunkowań obszaru gminy dla realizacji poszczególnych funkcji użytkowych można wyróżnić następujące kierunki w zakresie form zagospodarowania:

Tab. 4 Ocena przydatności terenu dla poszczególnych funkcji użytkowania

FUNKCJA	STOPIEŃ PRZYDATNOŚCI	CZYNNIKI SPRZYJAJĄCE	OGRANICZENIA, ZAGROŻENIA, UCIAŻLIWOŚCI
Rekreacyjna /turystyczna/	obszar średnio przydatny	-liczne obiekty zabytkowe, -możliwość wytyczania ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych, - dobrze rozwinięta sieć dróg, - możliwość tworzenia baz turystycznych - nieograniczone możliwości wodociągowania obiektów,	- brak rozbudowanej bazy rekreacyjnej i turystycznej (usługi hotelowe, gastronomiczne, rozrywkowe itp.) - brak zorganizowanych parkingów, - brak tradycji gminnych, - brak sieci kanalizacyjnej
Rolnicza	obszar wysoce przydatny	- znaczny udział gleb wysokich i średnich klas bonitacyjnych,	- erozja i splukiwanie gleb, - niedostateczny stopień wyposażenia w urządzenia

		- niski stopień degradacji środowiska, - wielowiekowe tradycje gminy, - korzystne warunki geomorfologiczne i klimatyczne, - wysoki stopień zwodociągowania gminy	- melioracyjne i ich złe utrzymanie, - ograniczenia ekologiczne dotyczące możliwości stosowania nawozów i środków ochrony roślin, - brak obiektów małej i średniej retencji wodnej
Leśna	obszar niezbyt przydatny	- wskazane zalesienie powierzchni zagrożonych splukiwaniem i erozją oraz słabych gleb i nieużytków w celu zwiększenia lesistości gminy	- niski udział gleb niższych klas bonitacyjnych, - bariery finansowe, - niewielkie powierzchnie predysponowane do zalesienia
Mieszkaniowo – Usługowo – Przemysłowa	obszar przydatny	- potrzeba rozbudowy bazy usługowej dla rekreacji i wypoczynku i bazy ograniczającej bezrobocie, - istnienie terenów przydatnych do zabudowy, - położenie gminy przy międzynarodowej trasie komunikacyjnej, - wysoki stopień zwodociągowania gminy,	- brak systemów kanalizacyjnych, - brak zgazyfikowanych terenów, - znaczny udział gleb wysokich i średnich klas bonitacyjnych, - zagrożenie hałasem komunikacyjnym części obszaru gminy

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Kuślin

Gmina Kuślin to teren głównie rolniczy, tylko fragmentarycznie wyróżniający się dużymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi i atrakcyjnością rekreacyjną. Szansą na pewne ożywienie gospodarcze jest przebiegająca przez teren gminy trasa A2 oraz wyznaczenie terenów działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów. Tymczasem pozostaje intensyfikacja rolnictwa, głównie we wschodniej części gminy, poprawa kondycji miejscowego przemysłu i przyciągnięcie nowych inwestorów, w miarę możliwości zwiększenie lesistości terenu i większe zainteresowanie jego możliwościami turystyczno - rekreacyjnego wykorzystania, nawet jeśli miałyby to być formy wypoczynku adresowane do dosyć wąskiego grona osób, preferujących ciszę i bliski kontakt z przyrodą.

4. Zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi oraz zasady organizowania i koordynowania inwestycji

Wpływ na jakość przestrzeni gminy przy realizacji inwestycji, ma sposób gospodarowania terenami w gminie i przeznaczania ich na określone cele. W tym przypadku należy zwrócić szczególną uwagę na:

- lokalizacje nowych zakładów przeznaczonych pod produkcję i działalność gospodarczą w miejscach koncentracji przedsiębiorstw danej branży,
- przeprowadzanie analiz scalania i parcelacji gruntów w zależności od potrzeb, w celu uzyskania efektywnej i poprawnej struktury własności i przestrzeni,
- racjonalne gospodarowanie gminnymi zasobami gruntowymi.

Podstawą do prowadzenia gospodarki nieruchomościami i zarządzania zasobem gminnym jest m.in. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 65 ze zm.).

Zasoby gminne mogą zostać wykorzystane w celu prowadzenia polityki rozwojowej gminy, dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na realizację budownictwa mieszkaniowego, w tym socjalnego oraz budowy i modernizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Zadania własne gminy wynikające ze zmiany studium

Zmiana Studium wskazuje na szereg inwestycji – zadań własnych gminy, które narzucone zostały na władze gminne przez obowiązujące przepisy prawa. Z przepisów tych wynika, iż gmina zobligowana jest m.in. do:

- zapewnienia odpowiedniego poziomu usług podstawowych – oświaty, opieki zdrowotnej i społecznej, zgodnie z występującymi potrzebami,
- wyrównywania poziomu życia mieszkańców wszystkich obszarów gminy.

Do zadań własnych gminy należą także przedsięwzięcia związane m.in. z:

- ładem przestrzennym, ochroną środowiska, gospodarką wodną,
- siecią ulic i dróg gminnych, mostami,
- siecią infrastruktury technicznej w tym kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągów, utrzymania czystości i porządku, składowisk i unieszkodliwiania odpadów, zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz,
- zasobami gminnego budownictwa mieszkaniowego, w tym socjalnego,
- sferą życia społecznego, w tym m.in. kulturą, ochroną zabytków, kulturą fizyczną, sportem i turystyką, polityką prorodziną,
- porządkiem publicznym i bezpieczeństwem obywateli, ochroną przeciwpożarową i przeciwpowodziową,

- utrzymaniem gminnych obiektów użyteczności publicznej, obiektów administracyjnych, cmentarzy gminnych, zieleni i zadrzewień,
- targowiskami i halami targowymi,
- promocją gminy, współpracy z organizacjami pozarządowymi, społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.

6. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

6.1 Zadania wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, Wielkopolska 2020+, przyjętego Uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021), wyznaczano dla gminy Kuślin m.in. następujące zadania w zakresie:

- 1) Zestawienie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – elektroenergetyka: Budowa linii napowietrznej WN-110 kV relacji linia Nowy Tomyśl - Pniewy (NOT-PNI) - RS Kuślin (Lista Projektów Strategicznych dla infrastruktury energetycznej, w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020);
- 2) Budowa rozdzielni sieciowej RS Kuślin (KUS);
- 3) Celów polityki przestrzennej w wiejskim obszarze funkcjonalnym tj.:
 - a)poprawa jakości przestrzeni osadniczej miast i wsi,
 - b)ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - c)ochrona dziedzictwa kulturowego,
 - d)wzmacnianie potencjału społeczno-gospodarczego,
 - e)poprawa dostępności komunikacyjnej,
 - f) rozbudowa systemów infrastruktury technicznej;
- 4) Celów polityki regionalnej w ramach obszarów wiejskich wymagających wsparcia procesów rozwojowych tj.:
 - a)wzmocnienie kapitału ludzkiego i rozwój edukacji,
 - b)wsparcie sektorów pozarolniczych oraz wzmocnienie endogenicznej bazy ekonomicznej,
 - c)rozwój turystyki, w tym turystyki wiejskiej i agroturystyki,
 - d)przeciwdziałanie procesom migracyjnym,

- e) zwiększenie możliwości zatrudnienia przez zwiększenie mobilności zawodowej,
 - f) budowa infrastruktury związanej z odnawialnymi źródłami energii,
 - g) budowa infrastruktury wodno-kanalizacyjnej,
 - h) zapewnienie efektywnej infrastruktury transportowej i poprawa transportu zbiorowego,
 - i) tworzenie instytucjonalnych warunków do zwiększenia inwestycji pozarolniczych,
 - j) stymulowanie rozwoju lokalnego oraz inicjatyw lokalnych,
 - k) propagowanie i wdrażanie idei odnowy wsi,
 - l) promocja i ochrona dziedzictwa kulturowego wsi,
 - m) rozwój organizacji pozarządowych działających na wsi;
- 5) Celów polityki regionalnej w ramach obszarów ochrony gleb dla celów produkcji rolnej tj.:
- a) promocja programów rolnośrodowiskowych,
 - b) wsparcie ekologicznej produkcji rolnej oraz odnowy tradycyjnych, regionalnych tras zwierząt i odmian roślin,
 - c) ograniczanie erozji gleb,
 - d) wprowadzanie zadrzewień do przestrzeni rolniczej, zwłaszcza wzdłuż jezior i rzek, mających na celu zabezpieczenie antyerozyjne dla gleb rolniczych i zabezpieczenie przed spływem do wód powierzchniowych substancji biogennych oraz jako refugia dla zwierząt,
 - e) budowa i konserwacja oraz właściwa eksploatacja urządzeń melioracyjnych,
 - f) wsparcie edukacji rolniczej i promocja wysokiej jakości żywności oraz produktów tradycyjnych i regionalnych.

6.2 Zadania wynikające z innych dokumentów planistycznych

Przy projektowaniu i zagospodarowywaniu terenu należy uwzględnić zadania, wynikające z innych dokumentów planistycznych i strategicznych, dotyczących:

- modernizacji dróg powiatowych;
- programu zwiększania lesistości gminy, który dotyczy wszystkich gmin i został opracowany przez Ministerstwo Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa;
- ochrony i renowacji zabytków na terenie gminy oraz renowacji najwartościowszych obiektów położonych w granicach gminy;
- systemu oczyszczania ścieków komunalnych opartego o „Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych” wraz z jego aktualizacjami.

7. Obowiązujące opracowania planistyczne dla terenów gminy

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają 10 631 ha, co stanowi 99,8% powierzchni gminy. Jest to wynik znacznie przewyższający pokrycie planistyczne w powiecie nowotomyskim (14,5%) oraz w województwie wielkopolskim (21,2%) (stan na 2020 r.). Dominującą funkcją przeznaczenia terenów w planach miejscowych jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na terenie gminy Kuślin obowiązuje 25 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stan na 04. 2022 r.). Procedura sporządzania planów miejscowych jest przeprowadzana sukcesywnie, w zależności od złożonych wniosków, od prowadzonej polityki przestrzennej gminy, w tym możliwości finansowych gminy. Wyszczególnienie obowiązujących planów miejscowych znajduje się w części dotyczącej uwarunkowań rozwoju Studium.

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

Na terenie objętym Zmianą Studium nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

9. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie planowania przestrzennego i prowadzenia polityki przestrzennej przez władze gminy, należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszarów dla których opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisów odrębnych, w tym m.in. w przypadku zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i terenów leśnych na cele nieleśne. Na rysunku zmiany Studium nie wyznacza się terenów dla których należy obowiązkowo sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

10. Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze gminy Kuślin obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin, który został podjęty uchwałą Nr VIII/45/2003 Rady Gminy w Kuślinie w dniu 29 maja 2003 r. wraz z jego zmianami. W zależności od potrzeb

i wpływających wniosków sporządzane będą zmiany ww. planu miejscowego. Będą one opracowywane sukcesywnie w zależności od potrzeb i wpływających wniosków a także w zależności od możliwości finansowych gminy.

Należy rozważyć sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla:

1. obszarów historycznej i współczesnej zabudowy, dla których konieczne jest przeprowadzenie działań rehabilitacyjnych, restrukturyzacyjnych i rewitalizacyjnych;
2. nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, dla obsługi których należy stworzyć nowy układ komunikacyjny (drogi, miejsca postojowe) oraz uzbroić teren w podstawowe elementy infrastruktury technicznej tj. sieć wodociągową, sieć elektroenergetyczną, sieć gazową, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

11. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

Studium nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości. Uzależnione jest to od określenia przeznaczenia terenu oraz powierzchni i kształtu działki inwestycyjnej. Jeśli w trakcie opracowania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyniknie potrzeba przeprowadzenia tych procedur, działania takiego nie będzie się uznawać za sprzeczne z poniższym dokumentem.

Na obszarach objętych Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

Na obszarach objętych Studium nie wyznacza się obszarów na których ustala się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na obszarze gminy Kuślin nie stwierdzono występowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezzasadne.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na obszarze gminy Kuślin brak jest obszarów pomników zagłady w myśli ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz.U. 2015 poz. 2120), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

14. Tereny rozwojowe i obszary strategiczne

W niniejszej zmianie Studium wyznaczono nowe tereny, które umożliwią rozwijanie struktury przestrzennej gminy Kuślin w sposób jakościowy i ilościowy. Rozwój będzie dokonywać się na dwóch typach terenów:

- na terenach już zainwestowanych – poprzez uzupełnianie zabudowy na wolnych gruntach, dobudowywanie, rozbudowywanie istniejących obiektów, a także poprzez procesy rehabilitacji, rewaloryzacji, rewitalizacji i modernizacji; głównym celem tego typu rozwoju będzie rozwój jakościowy tych obszarów, na których należy zwrócić uwagę zwłaszcza na rozbudowę infrastruktury technicznej oraz udoskonalanie warunków komunikacyjnych;
- nowe tereny rozwojowe, które wymagają dalszych rozwiązań planistycznych oraz rozbudowy infrastruktury technicznej na ich obszarze.

Wyznaczone na rysunku zmiany Studium tereny, w tym przeznaczone pod zagospodarowanie i zabudowę, oznaczają funkcję dominującą, a nie wyłączną. W związku z tym tereny te mogą być uzupełniane innymi funkcjami, w tym inwestycjami celu publicznego, z uwzględnieniem zasad i wskazówek określonych w zmianie Studium a także funkcjami wynikającymi z istniejącego zagospodarowania przestrzennego oraz z analiz przestrzennych dokonywanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź innych opracowań planistycznych i dotyczących rozwoju gminy. Ponadto na terenach obszaru całej gminy dopuszcza się lokalizację szeroko rozumianej infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa budowlanego oraz ustawy o ochronie przyrody.

Ogólnie pojmowany rozwój gminy, związany z dwoma typami terenów doprowadzić ma do:

- rozwoju jakościowego jednostek osadniczych,
- podnoszenia standardów zamieszkania oraz obsługi w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej,
- poprawy jakości i estetyki środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- poprawy jakości życia mieszkańców.

Na rysunku Studium oznaczono obszary o różnym przeznaczeniu, które stanowią dominujące kierunki rozwoju obszarów przeznaczonych pod zabudowę z możliwością uzupełnienia ich innymi funkcjami wzajemnie niekolidującymi, w zależności od potrzeb wynikających ze stanu istniejącego jak i zamierzeń projektowych:

1. **M** - tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej,
2. **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej,
3. **ML/MR** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej - letniskowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej,
4. **MN/P/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
5. **U** - tereny zabudowy usługowej,
6. **UKE** - tereny usług ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej,
7. **US** - tereny sportu i rekreacji,
8. **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
9. **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
10. **Z** - tereny zieleni,
11. **ZO** - tereny zieleni ogrodowej,
12. **ZPP** - tereny parków zabytkowych,
13. **ZC** – cmentarze,
14. **ZCZ** - zabytkowe cmentarze,
15. **RLU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, tereny zabudowy usługowej,
16. **PG** - tereny eksploatacji kruszywa naturalnego, ropy naftowej i gazu ziemnego,
17. **PG/P/U** - tereny eksploatacji kruszywa naturalnego, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
18. **OZE – F** - tereny odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika wytwarzającej energię o mocy przekraczającej 500kW,
19. **OZE – W** - tereny odnawialnych źródeł energii - elektrownie wiatrowe wytwarzającej energię o mocy przekraczającej 500kW,
20. **IT – K** - tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków,
21. **IT – W** - tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,

22. **IT – O/P/U** - tereny infrastruktury technicznej - nieczynne składowisko odpadów z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
23. **TK** - tereny infrastruktury kolejowej,

Ponadto na rysunku Studium zaznaczono następujące tereny:

1. drogi gminne oraz pozostałe ciągi komunikacyjne,
2. łąki,
3. pastwiska,
4. sady,
5. zadrzewienia,
6. lasy,
7. nieużytki,
8. tereny rolnicze klasy gruntów I-III,
9. tereny rolnicze klasy gruntów IV-VI,
10. wody powierzchniowe śródlądowe oraz wody powierzchniowe na roli,

Na rysunku Studium wyznaczono także następujące obiekty i obszary:

1. granice administracyjne:
 - granica gminy Kuślin,
 - granice obrębów gminy Kuślin,
2. walory przyrodniczo - krajobrazowe:
 - pomniki przyrody żywej (okazałe drzewa) i nieożywionej,
 - granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 145 Szamotuły-Duszniki,
 - granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska,
 - ponadlokalne korytarze ekologiczne dolin rzek Mogilnica Zachodnia i Kanał Michorzewski,
 - regionalny korytarz ekologiczny Mogilnica, Mogilnica Górna,
3. złoża surowców, obszary i tereny górnicze:
 - złoża surowców naturalnych (Z1 – Z5)
 - granice złóż gazów ziemnych,
 - granice złóż ropy naftowej,
 - granice złóż kruszywa naturalnego,
 - obszary górnicze (O1 – O4),
 - tereny górnicze (T1 – T4),
4. walory kulturowe:

- obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków,
 - granica ochrony konserwatorskiej zabytkowych zespołów folwarcznych, dworskich i pałacowych,
 - granica strefy ochrony powiązań widokowych parków oraz granica ochrony ekologicznej parków,
 - strefa ochrony stanowisk archeologicznych,
5. komunikacja i infrastruktura techniczna:
- infrastruktura drogowa:
 - droga krajowa - autostrada A2,
 - drogi powiatowe,
 - drogi gminne,
 - planowane ścieżki rowerowe,
 - infrastruktura radiowo – telewizyjna:
 - pas łączności radiowo – telewizyjnej relacji SLR Bolewice – SLR Poznań – Piątkowo,
 - infrastruktura techniczna - gazociągi przesyłowe:
 - gazociągi przesyłowe wysokiego ciśnienia
 1. gazociąg DN 500 relacji Kotowo – Lwówek,
 2. gazociąg DN 1000 relacji Lwówek – Odolanów,
 3. gazociąg DN 50 Michorzewko,
 - strefy kontrolowane gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia o szerokości:
 1. dla gazociągu DN 500 relacji Kotowo – Lwówek – 65,0 m,
 2. dla gazociągu DN 1000 relacji Lwówek – Odolanów – 12,0 m,
 3. dla gazociągu DN 50 Michorzewko – 4,0 m,
 - planowany gazociąg wysokiego ciśnienia,
 - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka:
 - planowana przesyłowa linia elektroenergetyczna 2 x 400 kV "Baczyna - Plewiska",
 - pas technologiczny planowanej przesyłowej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV "Baczyna - Plewiska", na terenie którego obowiązują ograniczenia jego użytkowania i zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
6. infrastruktura techniczna związana z eksploatacją złóż, przesyłem gazu ziemnego i ropy naftowej:
- ośrodek produkcyjny Michorzewo,

- czynne (eksploatacyjne) odwierty ropy naftowej i gazu ziemnego,
- odwierty zlikwidowane,
- gazociągi kopalniane czynne,
- kopalniany gazociąg wysokiego ciśnienia,

7. odnawialne źródła energii:

- lokalizacja istniejących elektrowni wiatrowych wytwarzających energię o mocy powyżej 500 kW,
- strefa ochronna odnawialnych źródeł energii - elektrowni wiatrowych wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500kW,
- strefa ochronna odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki wytwarzającej energię o mocy przekraczającej 500kW.

14.1 Zasady zagospodarowania obszarów zabudowanych i podlegających zabudowie

Na obszarze gminy Kuślin wyznaczono nowe obszary przeznaczone pod rozwój konkretnych funkcji oraz typów zabudowy i zagospodarowania terenu. Są to głównie tereny przeznaczone pod wielofunkcyjną zabudowę wiejską, w tym zabudowę zagrodową, mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową, usługową oraz działalność gospodarczą. Sposób użytkowania i zagospodarowania terenów w poszczególnych miejscowościach przedstawiony został poniżej.

Nowe obszary przeznaczone pod zabudowę w poszczególnych miejscowościach gminy Kuślin.

Kuślin

- utrzymuje się dotychczasową funkcję terenu – mieszkalnictwo, tereny produkcyjne, usługi, w tym administracji, kultury i sportu, obiekty zabytkowe,
- nowe tereny przeznaczone pod wielofunkcyjną zabudowę wiejską, w tym zabudowę zagrodową, mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową, usługową oraz tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, magazynów i składów, wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej oraz wzdłuż dróg powiatowych nr 2739P, 2715P, 2716P,

Chraplewo

- utrzymuje się istniejącą funkcję terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne i wielorodzinne, zabudowę usługową, w tym usługi oświaty,

- tereny przeznaczone pod wielofunkcyjną zabudowę wiejską, w tym zabudowę zagrodową, mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową, usługową wyznacza się jako uzupełnienie już istniejącej zabudowy, głównie wzdłuż drogi powiatowej nr 2710P,
- nowe tereny przeznaczone pod wielofunkcyjną zabudowę wiejską, w tym zabudowę zagrodową, mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową, usługową wyznacza się przede wszystkim w północnej części miejscowości jako uzupełnienie i poszerzenie już istniejących terenów mieszkalnych,
- w północnej części obrębu Chraplewo wyznacza się tereny odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki wytwarzającej energię o mocy przekraczającej 500kW,
- utrzymuje się granice parku zabytkowego wraz obiektami zabytkowymi oraz granicami: strefy ochrony zewnętrznych powiązań widokowych parku, ochrony ekologicznej parku.

Dąbrowa

- utrzymuje się dotychczasową funkcję terenu: głównie tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej rezydencjonalnej,
- nowe tereny przeznaczone pod wielofunkcyjną zabudowę wiejską, w tym zabudowę zagrodową, mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową, usługową, rekreacji indywidualnej - letniskowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej wyznacza się głównie w południowej części miejscowości w sąsiedztwie lasów oraz w północno-wschodniej części miejscowości w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 2715P,
- w centralnej części obrębu wyznacza się teren sportu i rekreacji.

Dąbrowa Nowa

- utrzymuje się istniejącą funkcję terenu – tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej rezydencjonalnej,
- nowe tereny przeznaczone pod wielofunkcyjną zabudowę wiejską, w tym zabudowę zagrodową, mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową, usługową, rekreacji indywidualnej - letniskowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej wyznacza się na północ od drogi gminnej nr 390514,
- nowe tereny usług sportu projektuje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej przy drodze gminnej nr 390514.

Głuponie

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo (zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną oraz zagrodową), usługi, oraz działalność gospodarczą – głównie składy i magazyny,
- nowoprojektowane tereny zabudowy przeznaczone pod wielofunkcyjną zabudowę wiejską, w tym zabudowę zagrodową, mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową, usługową, wyznaczono jako uzupełnienie istniejącej już zabudowy wzdłuż drogi powiatowej nr 2738P,
- nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową jako funkcję uzupełniającą projektuje się w sąsiedztwie drogi gminnej prowadzącej z Głuponi do Trzcianki Zachodniej,
- nowe tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów projektuje się w sąsiedztwie drogi krajowej A2.

Krystianowo

- utrzymuje się istniejącą funkcję terenu – mieszkalnictwo, usługi,
- nowe tereny przeznaczone pod wielofunkcyjną zabudowę wiejską, w tym zabudowę zagrodową, mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową, usługową, wyznacza się jako uzupełnienie istniejącej już zabudowy wzdłuż drogi powiatowej nr 2739P,
- utrzymuje się istniejące tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oraz tereny eksploatacji gazu ziemnego we wschodniej części miejscowości (PG).

Michorzewko

- utrzymuje się istniejącą funkcję terenu – mieszkaniową (zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną),
- nowe tereny przeznaczone pod wielofunkcyjną zabudowę wiejską, w tym zabudowę zagrodową, mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową, usługową wyznacza się wzdłuż drogi powiatowej nr 2716P, 2740P oraz jako uzupełnienie istniejących ciągów zabudowy,
- nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową jako funkcję uzupełniającą wyznacza się wzdłuż drogi powiatowej nr 2716P,
- nowe tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą projektuje się w zachodniej części miejscowości jako poszerzenie istniejącej zabudowy produkcyjnej, wzdłuż drogi powiatowej nr 2716P oraz gminnej nr 390519,

- w południowej części obrębu Michorzewko wyznacza się tereny odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki wytwarzającej energię o mocy przekraczającej 500kW,

Michorzewo

- utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową (jednorodzinna i wielorodzinna), usługową (w tym m.in. usługi oświaty i edukacji, kultury i kultu religijnego, opieki zdrowotnej, turystyki i rekreacji, tereny sportu i rekreacji) oraz obiekty zabytkowe,
- nowe tereny przeznaczone pod wielofunkcyjną zabudowę wiejską, w tym zabudowę zagrodową, mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową, usługową wyznacza się jako uzupełnienie istniejącej już zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych w miejscowości,
- utrzymuje się istniejące tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów oraz produkcji rolnej w centralnej części miejscowości,
- nowe tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą projektuje się w zachodniej części miejscowości jako poszerzenie istniejącej zabudowy produkcyjnej, wzdłuż drogi powiatowej nr 2709P,
- nowe tereny sportu i rekreacji, projektuje się w zachodniej części miejscowości drogi powiatowej nr 2709P,
- w północnej części obrębu Michorzewo, w sąsiedztwie autostrady A2 wyznacza się tereny odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki wytwarzającej energię o mocy przekraczającej 500kW,
- utrzymuje się granice parku zabytkowego wraz obiektami zabytkowymi oraz granicami: strefy ochrony zewnętrznych powiązań widokowych parku, ochrony ekologicznej parku.

Śliwno

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu: zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, wielorodzinna, zagrodową, usługową (w tym usługi oświaty i edukacji) oraz tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów,
- nowe tereny przeznaczone pod wielofunkcyjną zabudowę wiejską, w tym zabudowę zagrodową, mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową, usługową projektuje się w północnej części miejscowości wzdłuż drogi gminnej nr 383516, wzdłuż drogi powiatowej nr 2738P oraz w południowej części miejscowości wzdłuż dróg gminnych o nr 390523, 390524,
- wyznacza się nowe tereny usług ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, zlokalizowane w sąsiedztwie terenów zieleni urządzonej, wzdłuż drogi powiatowej nr 2738P,

- utrzymuje się istniejącą zabudowę obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w centralnej części miejscowości,
- nowe tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą projektuje się w północnej części miejscowości wraz z terenem eksploatacji kruszywa naturalnego,
- utrzymuje się tereny odnawialnych źródeł energii - elektrownie wiatrowe wytwarzającej energię o mocy przekraczającej 500 kW,
- utrzymuje się granice parku zabytkowego wraz obiektami zabytkowymi oraz granicami: strefy ochrony zewnętrznych powiązań widokowych parku, ochrony ekologicznej parku;

Trzcianka

- utrzymuje się istniejącą funkcję terenu – mieszkalnictwo (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, zagrodowa), obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich i rybackich, usługi, obiekty i obszary zabytkowe,
- nowe tereny przeznaczone pod wielofunkcyjną zabudowę wiejską, w tym zabudowę zagrodową, mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową, usługową wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej wzdłuż drogi powiatowej o nr 2738P,
- nowe tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą wyznacza się pomiędzy drogą powiatową nr 2711P oraz drogą gminną o nr 390522,
- nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej wyznacza się przy drodze powiatowej nr 2738P oraz jako funkcję uzupełniającą w centralnej części miejscowości,
- utrzymuje się istniejące tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowę usługową w centralnej części wsi,
- utrzymuje się tereny odnawialnych źródeł energii - elektrownie wiatrowe wytwarzające energię o mocy przekraczającej 500 kW,
- utrzymuje się granice parku zabytkowego wraz z obiektami zabytkowymi oraz granicami: strefy ochrony zewnętrznych powiązań widokowych parku, ochrony ekologicznej parku.

Turkovo

- utrzymuje się istniejącą funkcję terenu – mieszkalnictwo, obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich i rybackich, tereny działalności gospodarczej oraz usługi, obiekty i tereny zabytkowe,

- nowe tereny przeznaczone pod wielofunkcyjną zabudowę wiejską, w tym zabudowę zagrodową, mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową, usługową wyznacza się jako uzupełnienie istniejącej już zabudowy głównie wzdłuż przebiegających przez miejscowość ciągów komunikacyjnych, tj. drogę powiatową nr 1885P oraz gminną nr 390523,
- nowe tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą wyznacza się w północnej części miejscowości, w sąsiedztwie terenów leśnych, a także na południu miejscowości przy drodze gminnej nr 390523 jako uzupełnienie istniejących już terenów działalności gospodarczej,
- utrzymuje się istniejące tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- we wschodniej części obrębu Turkowo wyznacza się tereny odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki wytwarzającej energię o mocy przekraczającej 500kW,
- utrzymuje się tereny odnawialnych źródeł energii - elektrownie wiatrowe wytwarzające energię o mocy przekraczającej 500 kW,
- utrzymuje się granice parku zabytkowego wraz z obiektami zabytkowymi oraz granicami: strefy ochrony zewnętrznych powiązań widokowych parku, ochrony ekologicznej parku.

Wąsowo

- utrzymuje się istniejącą funkcję terenu – głównie mieszkalnictwo, usługi, w tym handlu, a także obiekty i tereny zabytkowe,
- nowe tereny przeznaczone pod wielofunkcyjną zabudowę wiejską, w tym zabudowę zagrodową, mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową, usługową wyznacza się przede wszystkim jako uzupełnienie istniejącej już zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych przebiegających przez miejscowość (dróg powiatowych o nr 2736P, 2738P oraz gminnych o nr 390518, 390514, 376511,
- tereny zabudowy rekreacji indywidualnej - letniskowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej, wyznaczono w południowo – zachodniej i południowej części obrębu,
- utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową (w tym usługi oświaty, kultury i kultu religijnego, turystyki i rekreacji),
- nowe tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą wyznacza się w zachodniej części obrębu przy drodze powiatowej nr 2738P jako uzupełnienie istniejących już terenów działalności gospodarczej,

- utrzymuje się granice parku zabytkowego wraz z obiektami zabytkowymi oraz granicami: strefy ochrony zewnętrznych powiązań widokowych parku, ochrony ekologicznej parku.

14.2 Standardy wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego

Wskazanie standardów wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego oraz ich późniejsze uwzględnianie przy projektowaniu zabudowy i przeznaczania terenów pod nowe inwestycje, zapewni wysoką jakość przestrzeni, podniesie jakość życia lokalnej społeczności, zapewni ochronę interesów publicznych oraz umożliwi racjonalne prowadzenie gospodarki finansowej gminy Kuślin. Standardy te nie są jednak wyraźnie sprecyzowane, a jedynie wskazują uśrednione wartości. Dokładne sprecyzowanie standardów powinno nastąpić w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem tych wskazanych w zmianie Studium, po dokonaniu szczegółowej analizy urbanistycznej.

W zagospodarowaniu przestrzeni gminy Kuślin powinno dążyć się do maksymalizowania efektów, które wynikać będą z racjonalnego gospodarowania przestrzenią, w tym przede wszystkim do prawidłowej lokalizacji poszczególnych funkcji. Należy w związku z tym zwrócić szczególną uwagę na:

- maksymalne wykorzystanie istniejącej zabudowy i obszarów zainwestowanych, w szczególności wartościowej tkanki wiejskiej oraz funkcjonujących urządzeń technicznych i komunikacyjnych,
- położenie danego terenu względem sieci transportowej i infrastruktury technicznej,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny być wznoszone poza zasięgiem jakiegokolwiek negatywnych oddziaływań, które mogłyby powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – budynki powinny być wznoszone poza zasięgiem jakichkolwiek negatywnych oddziaływań, które mogłyby powodować przekroczenia standardów jakości życia, poza zasięgiem ponadnormatywnych emisji do środowiska, w tym zwłaszcza poza oddziaływaniem autostrady A2,
- emisje hałasu na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm w tym zakresie; ochronę przed hałasem terenów podlegających ochronie akustycznej należy zapewnić poprzez odpowiednią lokalizację tych terenów względem obiektów będących źródłem hałasu;

- w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- w myśl przepisów z zakresu ochrony środowiska ochrona poszczególnych komponentów środowiska polega na zapewnieniu jak najlepszego ich stanu, w szczególności poprzez:
 - utrzymanie poziomów hałasu i pól elektromagnetycznych, poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych samych poziomach oraz zmniejszenie poziomów hałasu i pól elektromagnetycznych co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane,
 - poziom pola elektromagnetycznego w środowisku oraz poziom hałasu w środowisku wytwarzanym przez linię elektroenergetyczną nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza pasem technologicznym linii elektroenergetycznej;
 - utrzymanie jakości wód powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach oraz doprowadzanie jakości wód co najmniej do wymaganego przepisami poziomu, gdy nie jest on osiągnięty,
 - utrzymanie poziomu substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, zmniejszenie poziomu substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane oraz zmniejszenie i utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej poziomów docelowych albo poziomów celów długoterminowych lub co najmniej na tych poziomach,
 - wyjątkiem od tych zasad jest art.144 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska;
 - zachowanie przepisów odrębnych dla zabudowy lokalizowanej w strefach ochronnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, w tym elektrowni wiatrowych.
- należy zapewnić zachowanie odpowiedniej odległości linii wysokiego napięcia od budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, gwarantując ochronę przed szkodliwym promieniowaniem i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,

- należy zapewnić zachowanie ustanowionych oficjalnie obszarów chronionych oraz zwyczajowo stanowiących szkielet systemu terenów zielonych i uznanych jako korytarze ekologiczne, obszary klimatyczne i rekreacyjne,
- niekonfliktowość lokalizacji przedsięwzięcia,
- wzajemne uzupełnianie i dopełnianie się funkcji,
- wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego dla rozwoju funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych oraz dla celów rekreacji;
- w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenia raportu na podstawie przepisów odrębnych, należy przestrzegać zapisów zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- wsparcie dla małej retencji i rozwiązania mające na celu zatrzymanie wód opadowych i roztopowych.

Tereny historycznej zabudowy należy modernizować i unowocześniać, poprzez renowację istniejącej infrastruktury lub poprzez wprowadzanie nowej.

Tereny gminy wymagają dalszej rozbudowy infrastruktury technicznej i modernizacji systemu drogowego. W pierwszej kolejności w niezbędne elementy infrastruktury technicznej powinny zostać wyposażone nowe obszary rozwojowe. Należy zapewnić im również dostęp do sieci komunikacyjnej.

Dopuszczalne funkcje terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę, w ramach wybranych terenów, przedstawiono poniżej. Przy czym dopuszcza się również inne funkcje wynikające z istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenów bądź wynikające ze szczegółowych analiz urbanistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1. **M** - tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej:
 - zabudowa zagrodowa,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
 - zabudowa usługowa,
2. **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej,
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- zabudowa zagrodowa,
 - zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
3. **ML/MR** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej - letniskowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej,
- zabudowy rekreacji indywidualnej – letniskowej,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rezydencjonalna,
 - zabudowa zagrodowa,
 - zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
4. **MN/P/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa zagrodowa,
 - zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
 - zabudowa usługowa,
 - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
5. **U** - tereny zabudowy usługowej:
- zabudowa usługowa,
 - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
6. **UKE** - tereny usług ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej:
- zabudowa usług ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej:
7. **US** - tereny sportu i rekreacji:
- zabudowa związana z usługami sportu i rekreacji
 - zabudowa usługowa,
8. **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej:
- obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - zabudowa usługowa,
9. **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:
- obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - zabudowa usługowa,
 - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,

- zabudowa zagrodowa,
- zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

10. RLU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, tereny zabudowy usługowej:

- obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych,
- zabudowa usługowa,
- zabudowa zagrodowa,
- zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

Na terenie całej gminy dopuszcza się infrastrukturę techniczną i drogową oraz zieleń.

Ważne z punktu widzenia możliwości kształtowania jakości przestrzeni są standardy zamieszkania i zagospodarowania terenu, które w wymierny sposób można przełożyć na konkretne parametry i wskaźniki zabudowy. Zostały one przedstawione w tab. 5.

1. Powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a. dla zabudowy zagrodowej oraz na terenach rolniczych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - dla budynków wolnostojących: nie mniej niż 800 m²,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej: nie mniej niż 500 m²,
 - dla budynków w zabudowie szeregowej: nie mniej niż 300 m²,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniej niż 1000 m²,
- d. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej dla rekreacji indywidualnej - letniskowej: nie mniej niż 1000 m²,
- e. dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1000 m²,
- f. dla usług sportu i rekreacji: nie mniej niż 400 m²,
- g. dla usług ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej: nie mniej niż 1000 m²,
- h. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów, magazynów w ramach terenów P/U, MN/P/U, PG/P/U, RU: nie mniej niż 1000 m²,
- i. dla pozostałych terenów nie określa się.

2. Minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a. dla zabudowy zagrodowej oraz na terenach rolniczych: nie mniej niż 25,0 m,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - dla budynków wolnostojących: nie mniej niż 20,0 m,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej: nie mniej niż 15,0 m,
 - dla budynków w zabudowie szeregowej: nie mniej niż 9,0 m,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniej niż 25,0 m,
- d. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej dla rekreacji indywidualnej - letniskowej: nie mniej niż 20,0 m,
- e. dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 20,0 m,
- f. dla usług sportu i rekreacji: nie mniej niż 15,0 m,
- g. dla usług ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej: nie mniej niż 20,0 m,
- h. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów, magazynów w ramach terenów P/U, MN/P/U, PG/P/U, RU: nie mniej niż 25,0 m,
- i. dla pozostałych terenów nie określa się.

3. Rodzaje dachów:

- a. dla zabudowy zagrodowej oraz na terenach rolniczych: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy mansardowe, dachy płaskie,
- d. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej dla rekreacji indywidualnej - letniskowej: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- e. dla zabudowy usługowej: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie, dachy łukowe,
- f. dla usług sportu i rekreacji: dachy dowolne,
- g. dla usług ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej: dachy dowolne,
- h. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów, magazynów w ramach terenów P/U, MN/P/U, PG/P/U, RU: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
- i. dla pozostałych terenów nie określa się.

4. Kąt nachylenia połaci dachowych:

- a. dla zabudowy zagrodowej oraz na terenach rolniczych: 30°- 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich do 12°,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 30°- 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich do 12°,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: do 45°,
- d. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej dla rekreacji indywidualnej - letniskowej: 30°- 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich do 12°,
- e. dla zabudowy usługowej: do 45°,
- f. dla usług sportu i rekreacji: dowolne,
- g. dla usług ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej: dowolne,
- h. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów, magazynów w ramach terenów P/U, MN/P/U, PG/P/U, RU: do 45°,
- i. dla pozostałych terenów nie określa się.

5. Wskaźniki dotyczące powierzchni całkowitej zabudowy:

- a. dla zabudowy zagrodowej oraz na terenach rolniczych: nie więcej niż 30%,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie więcej niż 35%,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie więcej niż 40%,
- d. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej dla rekreacji indywidualnej - letniskowej: nie więcej niż 25%,
- e. dla zabudowy usługowej: nie więcej niż 40%,
- f. dla usług sportu i rekreacji: nie więcej niż 40%,
- g. dla usług ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej: nie więcej niż 40%,
- h. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów, magazynów w ramach terenów P/U, MN/P/U, PG/P/U, RU: nie więcej niż 40%,
- i. dla pozostałych terenów nie określa się.

6. Wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej:

- a. dla zabudowy zagrodowej oraz na terenach rolniczych: nie mniej niż 40%,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 40%,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniej niż 35%,
- d. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej dla rekreacji indywidualnej - letniskowej: nie mniej niż 60%,
- e. dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 30%,

- f. dla usług sportu i rekreacji: nie mniej niż 30%,
- g. dla usług ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej: nie mniej niż 30%,
- h. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów, magazynów w ramach terenów P/U, MN/P/U, PG/P/U, RU: nie mniej niż 10%,
- i. dla pozostałych terenów nie określa się.

7. Wysokości budynków z liczbą kondygnacji nadziemnych:

- a. dla zabudowy zagrodowej oraz na terenach rolniczych: do 10,0 m, do 2 kondygnacji,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: do 10,0 m, do 2 kondygnacji,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: do 12,0 m, do 3 kondygnacji,
- d. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej dla rekreacji indywidualnej - letniskowej: do 10,0 m, do 2 kondygnacji,
- e. dla zabudowy usługowej: do 12,0 m, do 3 kondygnacji,
- f. dla usług sportu i rekreacji: do 12,0 m, do 3 kondygnacji,
- g. dla usług ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej: do 12,0 m, do 3 kondygnacji,
- h. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów, magazynów w ramach terenów P/U, MN/P/U, PG/P/U, RU: do 12,0 m, do 3 kondygnacji,
- i. dla pozostałych terenów nie określa się.

8. Liczba miejsc postojowych:

- a. dla zabudowy zagrodowej oraz na terenach rolniczych: nie mniej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniej niż 1,5 miejsca na lokal mieszkalny,
- d. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej dla rekreacji indywidualnej - letniskowej: nie mniej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny,
- e. dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce na każde 100m² powierzchni użytkowej usług w budynku,
- f. dla usług sportu i rekreacji: nie mniej niż 1 miejsce na każde 100m² powierzchni użytkowej usług w budynku,

- g. dla usług ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej: nie mniej niż 1 miejsce na każde 100m² powierzchni użytkowej usług w budynku,
- h. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów, magazynów w ramach terenów P/U, MN/P/U, PG/P/U, RU: dla samochodów osobowych nie mniej niż 1 miejsce na każde 150m² powierzchni użytkowej o funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej w budynku;
- i. dla pozostałych terenów nie określa się.

Wskazane parametry i wskaźniki zabudowy mogą zostać zmienione po dokonaniu analizy urbanistycznej na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub jeśli tak wynika z wydanych decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Formy budynków, gabaryty i kształty należy dostosowywać i harmonijnie komponować z otoczeniem i krajobrazem.

Przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić następujące wskazania:

- na terenach rolnych dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, w tym agroturystyki oraz obiektów produkcji rolnej,
- na terenach leśnych dopuszcza się zabudowę związaną z gospodarką leśną oraz infrastrukturę techniczną i drogową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenach całej gminy dopuszcza się lokalizację stawów rybnych oraz wód powierzchniowych,
- dopuszcza się przeznaczenie gruntów słabych klas bonitacyjnych oraz innych terenów niezabudowanych pod zadrzewienie i zalesienie,
- na terenach zabytkowych parków podworskich dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych, usługowych, zwłaszcza z zakresu edukacji, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji, po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego organu służby ochrony zabytków, z dopuszczeniem możliwości wykorzystania pod zabudowę jedynie miejsc, w których wcześniej istniały historyczne obiekty;
- w zwartych obszarach wsi należy dążyć do tworzenia wysokojakościowej nowej przestrzeni służącej społeczności lokalnej, m.in. place, skwery, parki,
- w przypadku powstania mas ziemnych podczas realizacji ustaleń zawartych w projekcie Studium zaleca się jego wykorzystanie do niwelacji innych terenów lub przetransportowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi; nadwyżki mas

ziemnych mogą zostać także przekazane przez poszczególne podmioty do wykorzystania poza terenami objętymi Studium,

- należy zapewnić właściwe dojazdy do poszczególnych terenów jednostkom ratowniczo – gaśniczym Państwowej Straży Pożarnej oraz zapewnić wymagane zapotrzebowanie wodne do celów gaśniczych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
- należy wprowadzić zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenach gminy dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej w tym dróg, dojazdów, dróg pieszych, rowerowych, pieszo - rowerowych oraz infrastruktury technicznej a także obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenach gminy dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz towarzyszącą infrastrukturą,
- wszelkie planowane inwestycje powinny być przeprowadzone w poszanowaniu dla historycznego układu parków zabytkowych z zachowaniem zabytkowej substancji roślinnej; należy dążyć do zachowania historycznego układu komunikacyjnego i osi widokowych,
- w sąsiedztwie parków zabytkowych nie należy lokalizować inwestycji mogących niekorzystnie wpłynąć na zachowanie kompozycji układów zieleni oraz kompozycji krajobrazowych; celem ochrony zabytków wpisanych do rejestru, poza ścisłą ochroną zabytkowej tkanki obiektu, jest zapewnienie odpowiedniego otoczenia dla wyeksponowania wartości historycznych i artystycznych obiektu, zadanie to powinno być realizowane poprzez utworzenie strefy ochrony powiązań widokowych,
- dopuszczenie w ramach terenów US usług turystyki oraz usług towarzyszących turystyce w tym gastronomii, handlu,
- na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zaleca się rozważenie wykluczenia dachów płaskich i wielospadowych (w szczególności kopertowych) na typowo wiejskich terenach,
- na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zaleca się rozważenie innych normatywów liczby miejsc postojowych, w zależności od świadczonych usług np. wyodrębnić normatywy dla obiektów noclegowych, gastronomicznych, miejsc zgromadzeń.
- w przypadku lokalizacji przeszkód lotniczych obowiązują przepisy odrębne;

- obszar dotyczący nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej winien być lokalizowany poza szkodliwym oddziaływaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczy to odległości od cmentarzy oraz lokalizacji poza strefą ochronną w myśl zasady art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tj. Dz. U. 2021 r. poz. 724).

14.3 Etapowanie realizacji zabudowy terenów

Kształtowanie przestrzeni i krajobrazu gminy Kuślin związane jest z odpowiednim etapowaniem zagospodarowywania terenów:

- w pierwszej kolejności należy zabudowywać tereny gdzie istnieje możliwość podłączenia nowoprojektowanych budynków do istniejącej infrastruktury technicznej,
- drugimi w kolejności obszarami są te, które uzbroić można poprzez rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej,
- w ostatnim etapie można zagospodarowywać te tereny, które wymagają budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg od podstaw.

Nie zaleca się zabudowywania nowych, niezagospodarowanych dotychczas obszarów, poprzez realizację zabudowy rozproszonej lub tworzącej „wyspy”, rozdzielone użytkami rolnymi.

14.4 Tereny zamknięte

Przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów powinny być uwzględniane istniejące tereny zamknięte. Na terenie gminy Kuślin brak jest tego typu obszarów w związku z czym zapisy w tym zakresie uznaje się za bezpodstawne.

14.5 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

W wyniku powierzchniowej eksploatacji surowców tylko niewielkie fragmenty terenu mają zmienione cechy konfiguracyjne. Ograniczone zasoby surowców mineralnych nie sprzyjały bowiem wydobyciu kopalin na dużą skalę. Małe wyrobiska poeksploatacyjne należy uporządkować, a zastaną roślinność odpowiednio podbudować, a następnie poddać ją fachowej pielęgnacji. Ponadto tereny te można przekształcić pod inne funkcje np. na składowisko odpadów lub las, dzięki którym odzyskają one wartości użytkowe lub przyrodnicze.

W odniesieniu do gruntów zdegradowanych wskutek działalności przemysłowej – wydobycia kruszywa naturalnego, na osobie powodującej utratę lub ograniczenie wartości

użytkowej gruntów ciąży obowiązek ich rekultywacji (art. 20 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r.). Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez rekultywację gruntów rozumie się nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym lub zdewastowanym wartości użytkowej lub przyrodniczej przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznej i chemicznej, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocowanie skarp oraz odbudowę lub zbudowanie niezbędnych dróg. Poprzez zagospodarowanie gruntów rozumie się rolnicze, leśne lub inne użytkowanie gruntów zrehabilitowanych.

Rekultywacją i uporządkowaniem otoczenia należy objąć niezbyt liczne tereny dotychczasowych, nieorganizowanych składowisk odpadów. Natomiast teren po byłym składowisku odpadów powinien zostać poddany dalszej rekultywacji. Przez okres 50 lat nie powinny być tam lokalizowane obiekty budowlane. Dopuszcza się możliwość skrócenia tego okresu po dokonaniu odpowiedniej ekspertyzy.

Rewaloryzacji ukierunkowanej na likwidację bądź zminimalizowanie uciążliwości obiektów negatywnie oddziałujących na środowisko i podbudowy biologicznej wymaga zlewnia Mogilnicy. Niezbędna jest rewaloryzacja, konserwacja, a czasem i podbudowa zielenią zaniedbanych na ogół parków podworskich.

Duże znaczenie ma odpowiednie ukierunkowanie turystyki na obszarze gminy. Dotyczy to zwłaszcza bardziej urozmaiconej, zachodniej i południowej części gminy, szczególnie lasów, podatnych na dużą presję turystyki i rekreacji.

14.6 Obszary przeznaczone pod odnawialne źródła energii wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW

Na obszarze gminy Kuślin wyznacza się tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, oznaczone na rysunku Studium symbolem OZE – W (elektrownie wiatrowe) oraz OZE – F (fotowoltaika). Dla terenów OZE - W, OZE – F, na rysunku Studium wyznaczono strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW - elektrowni wiatrowych oraz fotowoltaiki. W strefach tych obowiązują ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny odnawialnych źródeł energii - elektrownie wiatrowe (**OZE – W**), obejmują istniejące elektrownie wiatrowe w miejscowościach: Trzcianka (5), Śliwno (2), Turkowo (5), Strefy ochronne od elektrowni wiatrowych zostały wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględniając dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej

od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej). Przy lokalizowaniu zabudowy w strefie ochronnej OZE - W należy zachować ustalenia obowiązujących przepisów odrębnych. W przypadku zmiany przepisów dotyczących odległości strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, należy uznać niniejsze ustalenia za nieaktualne.

Na terenie gminy Kuślin wyznaczono tereny odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika, **(OZE – F)** w miejscowościach: Michorzewko (2 tereny), Chraplewo (2 tereny), Michorzewo (5 terenów), Turkowo (2 tereny). Strefa ochronna terenów pod lokalizację fotowoltaiki pokrywa się z granicami terenu OZE – F. Rozwojowi fotowoltaiki towarzyszyć powinien rozwój sieci elektroenergetycznych. Nowe linie elektroenergetyczne zwłaszcza niskiego i średniego napięcia realizowane powinny być jako kablowe (podziemne).

W zakresie lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW lub wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz urządzeń innych niż wolnostojące obowiązują przepisy odrębne.

W stosunku do inwestycji wytwarzających energię mniejszą niż 100 kW dopuszcza się ich lokalizację na wszystkich terenach funkcjonalnych, z zastrzeżeniem iż nie wskazana jest ich lokalizacja na terenach o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych, glebach o wysokich klasach bonitacji oraz w pobliżu pasiek. Panele słoneczne zaleca się również umieszczać na dachach wielkopowierzchniowych obiektów kubaturowych – zwłaszcza na obiektach usługowych, produkcyjnych i magazynach.

14.7 Rozpoznanie, udokumentowanie, eksploatacja złóż ropy naftowej i gazu ziemnego

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2022 poz. 503.) w Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin i terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 95 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz. U. z 2022, poz. 1072 ze zm.) w terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej, obszar udokumentowanego złoża kopaliny obowiązkowo wprowadza się do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z art. 95 ust. 3 ww. ustawy, w terminie 6 miesięcy od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologiczno-inwestycyjnej złoża węglowodorów przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża węglowodorów obowiązkowo wprowadza się do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na terenie gminy Kuślin w zarządzie Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S. A znajdują się:

- część udokumentowanego złoża ropy i współwystępującego gazu ziemnego „Michorzewo”, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Michorzewo” (koncesja nr 3/2008 z dnia 18.02.2008 r., wydana przez Ministra Środowiska, zmieniona decyzją Ministra Klimatu, znak: DGK-IV.4771.73.2019.BK z dnia 29.01.2020 r. – ważna do dnia 18.02.2025 r.),
- złożę gazu ziemnego „Turkowo”, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Turkowo” (koncesja nr DGK-WW.763.73.2021.9.BG z dnia 02.06.2022 r., wydana przez Ministra Środowiska).

Złoża gazu ziemnego i ropy naftowej zaznaczono na rysunku zmiany Studium.

Istniejące urządzenia techniczne związane z eksploatacją złóż ropy naftowej i gazu ziemnego stanowią ograniczenia w zabudowie, tj. posiadają strefy ochronne (dotyczy czynnych i zlikwidowanych odwiertów) i strefy kontrolowane (dotyczy gazociągów), które wynoszą:

a) dotyczy czynnych odwiertów:

- 50 m od odwiertów: Michorzewo – 1 i Turkowo – 2, zgodnie z §161 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r., poz. 812). W strefie tej zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego. Dodatkowo informujemy, że odwiert Michorzewo – 1 został zaliczony do IV-ej kategorii zagrożenia siarkowodorowego, na podstawie §38 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 stycznia 2013 r. w sprawie zagrożeń naturalnych w zakładach górniczych (t.j. dz. U. z 2021 r., poz. 1617).

b) dotyczy zlikwidowanych odwiertów:

- 5 m wokół zlikwidowanych odwiertów: Chraplewo – 1, – 2, – 4; Turkowo – 1, Rudniki – 1, Wąsowo – 1,
- 50 m wokół zlikwidowanego odwiertu Sątopy – 1,

zgodnie z projektem likwidacji odwiertu, na podstawie § 98 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r., poz. 812). W strefie tej oraz na zlikwidowanym odwiercie zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

- c) Istniejąca sieć gazowa posiada strefy kontrolowane, które wyznacza się w zależności od średnicy gazociągu, ciśnienia w nim panującego oraz roku jego budowy, na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640), załącznik nr 2 Szerokość stref kontrolowanych dla gazociągów wybudowanych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę, tabela 1. Szerokość stref kontrolowanych gazociągów układanych w ziemi o ciśnieniu gazu powyżej 0,4 MPa do 10,0 MPa wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę.

Zgodnie z ww. tabelą szerokość stref kontrolowanych dla gazociągów: g 150 i g 200 przykładowo wynosi:

- dla miast i zespołów wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie – 50,0 m,
- dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – 70,0 m,
- dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno – i wielorodzinnej – 40,0 m,
- dla wolno stojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże) – 30,0 m,
- dla obiektów zakładów przemysłowych – 50, 0 m.

Teren gminy Kuślin objęty jest częściowo następującą koncesją:

- koncesją nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy – Stęszew”, udzieloną na rzecz PGNiG SA w Warszawie przez Ministra Środowiska – ważną do dnia 14.11.2047 r.

Ponadto, przedmiotowe gazociągi posiadają pas eksploatacyjny, który wyznacza się zgodnie z normą zakładową PGNiG S.A., numer ZN-G-7001:2014 „Urządzenia przesyłowe. Pasy eksploatacyjne. Wymagania ogólne dotyczące wyznaczenia szerokości pasa eksploatacyjnego”

Zgodnie z ww. tablicą szerokość pasa eksploatacyjnego:

- dla gazociągu g 150 wynosi 4,0 m,

– dla gazociągu g 200 wynosi 6,0m.

Pas eksploatacyjny jest to pas terenu po obu stronach urządzenia przesyłowego, konieczny dla właściwego korzystania z tego urządzenia o szerokości niezbędnej do prowadzenia prac eksploatacyjnych, w tym swobodnego wejścia lub wyjazdu sprzętu dla zapewnienia obsługi, konserwacji, remontów, napraw, montażu, prac kontrolno-pomiarowych oraz do usuwania awarii i likwidacji urządzenia.

Wszelkie zbliżenia w odległości 15 m od osi gazociągu oraz kolizje (skrzyżowania) z ww. gazociągami należy uzgodnić z PGNiG SA, Oddział w Zielonej Górze. Dopuszcza się skrzyżowania z drogą i innymi inwestycjami liniowymi, jednak wszystkie prace mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu ich wykonania z PGNiG SA, Oddział w Zielonej Górze. Zaleca się aby kąt skrzyżowania gazociągu z drogą był zbliżony do 90 stopni (minimum 60 stopni). Aktualnie na terenie gminy Kuślin, PGNiG SA w Warszawie prowadzi inwestycję polegającą na budowie gazociągu DN 80 wraz z zagospodarowaniem strefy przyodwiertowej w ramach zadania inwestycyjnego „Zagospodarowanie odwiertu Turkowo – 2”.

14.8 Obszary zdegradowane

Na terenie gminy Kuślin nie występują obszary zdegradowane.

14.9 Osuwiska i tereny zagrożone ruchami mas ziemnych

Na terenie gminy Kuślin nie występują osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi.

Spis tabel:

Tab.1 Mocne i słabe strony gminy Kuślin	6
Tab. 2 Szanse i zagrożenia rozwoju gminy Kuślin	8
Tab. 3 Istniejące funkcje główne i uzupełniające miejscowości w gminie Kuślin	9
Tab. 4 Ocena przydatności terenu dla poszczególnych funkcji użytkowania.....	61