



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY KUŚLIN

GŁÓWNY PROJEKTANT: MGR INŻ. ADAM SZNYDEL

PROJEKTANCI: MGR INŻ. PAULINA KACZMAREK
INŻ. ZOFIA TOMASZEWSKA

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ A

I. WSTĘP	4
1. Podstawa prawna.....	4
2. Cel i zakres opracowania	4
3. Metody pracy i materiały źródłowe.....	5
II. UZASADNIENIE	6
1. Położenie i charakterystyka terenu opracowania	6
2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy o których mowa w art. 13b	7
2.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego	7
2.2. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	8
2.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	9
2.4. Obszary gruntów zmeliorowanych	9
2.5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	9
2.6. Strefy ochronne ujęć wody i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	10
2.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji ..	10
2.8. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	11
2.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	11
2.10. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	16
2.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	16
2.12. Obszary ograniczonego użytkowania	16
2.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	17
2.14. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	17
2.16. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	17
2.17. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	19
2.18. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	19
2.19. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	19
2.20. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	24
2.21. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	25
2.22. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	28

3. Charakterystyka stref planistycznych.....	28
3.1 Obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.....	29
3.2 Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych.....	30
4. Charakterystyka i przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej.	34
5. Gminne standardy urbanistyczne	35
5.1 Gminny Katalog Stref Planistycznych.	36
5.2 Wyjaśnienia podjętych ustaleń planu ogólnego wynikające z lokalnych uwarunkowań.	54

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE:

- 1) UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO W SKALI 1:10 000**
- 2) USTALENIA PLANU OGÓLNEGO NA TLE UWARUNKOWAŃ W SKALI 1:10 000**

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna

Obowiązek sporządzenia planu ogólnego gminy wynika z art. 13a ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.). Opracowanie to sporządzane jest dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan ogólny uchwała rada gminy.

W planie ogólnym obligatoryjnie określa się: strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Natomiast elementami fakultatywnymi są obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z art. 13e ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Jednocześnie na podstawie art. 13h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Niniejsze uzasadnienie zostało sporządzone na potrzeby planu ogólnego Gminy Kuślin, wywołanego uchwałą nr XLVI/349/2024 Rady Gminy Kuślin z dnia 14 marca 2024 r.

W ramach planu ogólnego gminy Kuślin ustalono strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, w zakresie gminnego katalogu stref planistycznych oraz obszary uzupełnienia zabudowy. Jednocześnie z uwagi na lokalne uwarunkowania odstępiono od ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

2. Cel i zakres opracowania

Zgodnie z art. 13h ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego musi zawierać wyjaśnienie:

- przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Z kolei art. 13h ust. 3 ww. ustawy określa, że część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania. Sporządzana jest w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.

Zgodnie z art. 24 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) uzgodnieniu nie podlega uzasadnienie projektu planu ogólnego albo projektu planu miejscowego.

Zakres opracowania obejmuje obszar objęty planem ogólnym, tj. cały obszar gminy Kuślin w jej granicach administracyjnych.

3. Metody pracy i materiały źródłowe

W celu sporządzenia planu ogólnego gminy Kuślin dokonano: analizy komponentów i cech środowiska przyrodniczego, oceny prawidłowości jego funkcjonowania, oceny stanu funkcjonowania oraz charakterystyki dotychczasowego zainwestowania badanego obszaru.

Wnioski wynikające z ww. analiz posłużą w sporządzeniu ustaleń i przeznaczeń terenów w Planie Ogólnym. Niniejsze uzasadnienie opracowano wykorzystując:

Materiały kartograficzne

- mapa topograficzna dla obszaru gminy,
- www.geoportal.gov.pl,
- <https://kuslin.e-mapa.net/>,
- <https://sip.gison.pl/kuslin>;

Literatura:

- Atlas klimatu Polski, (red. H. Lorenc) IMGW w Warszawie, 2005,
- Ekologia a planowanie przestrzenne, Wiadomości Ekologiczne, t. XXXI, z.3, PAN, 1985,
- Fizjografia Urbanistyczna, A. Szponar, PWN Warszawa, 2003,
- Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne, J. Kondracki, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 1994,
- Geograficzne badania środowiska przyrodniczego, Rychling A. (red.), PWN Warszawa, 2007,
- Geomorfologia, Klimaszewski M., PWN Warszawa, 1978,
- Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECONET-POLSKA. Fundacja IUCN, Warszawa,
- Mała retencja wodna w Wielkopolsce i jej uwarunkowania przyrodnicze M. Kraska, A. Kaniecki, PAN Kraków, 1995, Meteorologia i klimatologia dla rolników. J. Gumiński, Warszawa 1954,
- Meteorologia i klimatologia dla rolników. J. Gumiński, Warszawa 1954,
- Matuszkiewicz W. 2008. Przewodnik do oznaczania zbiorowisk roślinnych Polski, PWN, Warszawa.
- Matuszkiewicz J. M. 2008. Zespoły leśne Polski. PWN, Warszawa.
- Matuszkiewicz J. M. 2008. Potencjalna roślinność naturalna Polski. IGIPZ PAN, Warszawa.
- Matuszkiewicz J. M. 2008. Regionalizacja geobotaniczna Polski. IGIPZ PAN, Warszawa.
- Kupidura A., Łuczewski M., Kupidura P. 2011. Wartość krajobrazu. Rozwój przestrzeni obszarów wiejskich. PWN, Warszawa.
- Sudnik-Wójcikowska B. 2011. Rośliny synantropijne. MULTICO Oficyna Wydawnicza, Warszawa.
- Olaczek R. 2008. Skarby przyrody i krajobrazu Polski. Multico Oficyna Wydawnicza, Warszawa.
- Ochrona środowiska w gospodarce przestrzennej, L. Ryszkowski, A. Kędziora (red.), Prodruck, Poznań 2005,
- Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030,
- Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030,

Dokumenty, inne opracowania:

- Uchwała nr XLVI/349/2024 Rady Gminy Kuślin z dnia 14 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Kuślin,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin z 2007r., z późniejszymi zmianami,
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, zatwierdzony Uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021),
- Krajowa strategia ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej oraz Program działań na lata 2007-2013, Warszawa 2007,
- II Polityka ekologiczna Państwa (dokument z perspektywą do 2025), Warszawa 2001,
- Polityka ekologiczna państwa w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016, Warszawa 2008,
- „Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030” (SPA2020) (Warszawa, Październik 2013 r.),
- „Program ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej wraz z Planem działań na lata 2015-2020”.
- Program Ochrony Środowiska dla gminy Kuślin na lata 2004 – 2007 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2008 – 2011, Poznań 2004 r.;

Powyższe materiały oraz informacje przekazane przez Urząd Gminy Kuślin pozwoliły rozpoznać stan obecnego zagospodarowania terenu oraz polityki przestrzennej gminy.

II. UZASADNIENIE

1. Położenie i charakterystyka terenu opracowania

Gmina Kuślin położona jest w zachodniej części województwa wielkopolskiego, natomiast we wschodniej części powiatu nowotomyskiego. Gmina graniczy z 4 gminami województwa wielkopolskiego należącymi do 2 powiatów: od zachodu z gminą Nowy Tomyśl, od północy z gminą Lwówek, od południa i południowo-wschodu z gminą Opalenica (powiat nowotomyski) oraz od północno-wschodu z gminą Duszniki (powiat szamotulski). Miejscowość Kuślin, będąca siedzibą władz samorządowych, zlokalizowana jest w centralnej części gminy, w odległości ok. 50 km od Poznania. Kuślin, to gmina wiejska, przez którą równoleżnikowo przebiega autostrada A2 Berlin – Kunowice – Poznań, a dalej odcinek Łódź – Warszawa – Mińsk – Moskwa, lecz bez bezpośredniego powiązania komunikacyjnego układu gminy z autostradą.

Obszar gminy obejmuje ok. 106,31 km², pod względem powierzchni Kuślin jest najmniejsza z 6 gmin powiatu nowotomyskiego. Zgodnie z danymi pozyskanymi z Urzędu Gminy Kuślin, na dzień 31.12.2023 r. gminę zamieszkiwało 5 162 osób. Gmina podzielona została na 11 obrębów geodezyjnych. W skład gminy wchodzi 13 miejscowości. Jako najludniejsze miejscowości należy wymienić: Wąsowo, Michorzewo, Kuślin, Śliwno i Głuponie, natomiast najmniej zaludnione są miejscowości: Wąsówko, Dąbrowa Nowa, Krystianowo, Turkowo, Dąbrowa, Chraplewo, Michorzewko i Trzcianka.

Teren opracowania obejmuje całą gminę, zgodnie z jej granicami administracyjnymi. Jest to przede wszystkim obszar wiejski, częściowo zabudowany i zurbanizowany oraz częściowo niezabudowany. Zagospodarowanie gminy, charakterystyczne jest dla obszarów wiejskich, zabudowa mieszkaniowa, siedliskowa skupiona jest wokół jednostek osadniczych. Gmina charakteryzuje się rozległymi terenami rolniczo-leśnymi, tereny leśne zajmują około 19% powierzchni, natomiast użytki rolne ok. 77%. Dominującym sektorem gospodarki jest rolnictwo z którego utrzymuje się znaczna część mieszkańców. Gmina Kuślin posiada cenne walory przyrodnicze i krajobrazowe.

Na terenie gminy przeważa zabudowa mieszkaniowa z charakterystycznymi dawnymi założeniami pałacowymi, folwarcznymi i otaczającymi je parkami. Część z nich uległa degradacji, jednak na szczególną uwagę zasługuje obiekt pałacowy w Wąsowie, który reprezentuje wysokie walory dla promocji gminy jako obszaru atrakcyjnego turystycznie.

Obecnie obowiązującym dokumentem planistycznym dla całej gminy jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin z 2007 r. z późniejszymi zmianami. Ostatnia aktualizacja Studium została przyjęta uchwałą nr XLI/291/2023 Rady Gminy Kuślin z dnia 13 kwietnia 2023 r.

Gmina Kuślin w całości pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Łącznie obowiązują 35 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalanych w latach 2003 – 2024.

2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy o których mowa w art. 13b

Art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) określa katalog uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, które uwzględnia się na etapie sporządzania planu ogólnego. W przepisie wskazano konkretne obiekty i obszary związane ze szczególnymi zasadami ich zagospodarowania, formułowanymi przez właściwe do tego organy zgodnie z określonymi w przepisach podstawami formalnymi.

Jako uwarunkowania wskazane zostały także dokumenty strategiczne i opracowania diagnostyczne o największym znaczeniu dla sporządzanego planu ogólnego, zawierające rekomendacje dotyczące polityki przestrzennej, a także uwarunkowania, które powinny mieć wpływ na formułowanie ustaleń planu. Rozwiązanie to zapewni wychwycenie i należyłą ochronę wartościowych elementów krajobrazu, w tym stanowiących lokalne dziedzictwo a kształtujących jakość przestrzeni danej gminy.

2.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

W opracowaniu uwzględniono ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, zatwierdzonego Uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021), dotyczące:

1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:

- *strefy niskiej intensywności oraz ograniczania intensywności procesów osadniczych,*
- *wieś Kuślin - ośrodek gminny,*

2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:

- zachowanie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa - regionalne obszary węzłowe,
- regionalne korytarze ekologiczne dolin rzek: Mogilnica i Mogilnica Górna,
- ponadlokalne korytarze ekologiczne dolin rzek: Mogilnica Zachodnia i Kanał Michorzewski,

3) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:

- losy,
- obszary predysponowane do zalesień,
- obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
- wody płynące i stojące,
- ekosystemy zależne od wód (mokradła),
- ochrona zasobów wód powierzchniowych - strefy wododziałowe,
- główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska oraz GZWP nr 145 Dolina kopalna Szamotuły - Duszniki),
- doliny rzek - elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcję korytarzy ekologicznych,
- obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8),

- pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7 i 9),
 - łąki,
 - złoża kopalin energetycznych:
 - gaz ziemny („Turkowo”),
 - ropa naftowa i gaz ziemny („Michorzewo”),
 - złoża kopalin skalnych - kruszywa naturalne („Kuślin MSNŁ”, „Śliwno”),
- 4) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:**
- dobra kultury materialnej i niematerialnej - obiekt zabytkowy o wyjątkowych wartościach artystycznych i historycznych (obiekt rezydencjonalny),
- 5) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:**
- strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej,
 - obszary predysponowane do produkcji biomasy,
 - Trzcianka - specjalistyczny ośrodek obsługi rolnictwa,
- 6) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:**
- autostrada A2,
 - Transeuropejska Sieć Transportowa TEN-T:
 - sieć bazowa TEN-T - A2,
 - korytarz Morze Północne - Bałtyk,
- 7) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:**
- linia elektroenergetyczna NN 400 kV,
 - gazociągi wysokiego ciśnienia, w tym kopalniane,
 - sieć szerokopasmowa - sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne,
 - sieć teleradiowa - istniejący pas łączności radiowo-telewizyjnej,
- 8) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:**
- obszary ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych,
 - napowietrzna infrastruktura techniczna o potencjalnym oddziaływaniu pól elektromagnetycznych,
 - odcinek autostrady A2 o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym,
 - obszary wymagające ograniczania negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko - intensywny chów lub hodowla bydła i trzody chlewnej.
- 9) inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na obszarze gminy.**

2.2. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Pośród form ochrony przyrody chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2023 poz. 1336 ze zm.), w zasięgu gminy Kuślin występuje 38 pomników przyrody zlokalizowanych na terenie gminy Kuślin, w tym cenne aleje drzew:

- aleja Michorzewo-Kuślin (jesion wyniosły, kasztanowiec zwyczajny - 49 drzew na odcinku ok. 1000 m),
- aleja Wąsowo-Chraplewo (463 lip drobnolistnych na odcinku ok. 1900 m).

Ponadto na terenie gminy znajduje się jeden pomnik przyrody nieożywionej - głaz narzutowy w Chraplewie.

Uchwałą nr X/63/99 Rady Gminy w Kuślinie z 24 września 1999 r., niektóre pomniki przyrody otrzymały nazwy:

- grupa 4 drzew - 3 szt. dębów szypułkowych (*Quercus robur* L.) i dąb bezszypułkowy (*Quercus petraea*) o nazwie „Cztery kąty”, o obwodzie 207 - 295 cm i wysokości 26 m., rosnących na terenie Leśnictwa Wąsowo, grunty wsi Kuślin,
- dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.) o nazwie „Strażnik” o obwodzie 349 cm i wysokości 27 m, rosnący na terenie Leśnictwa Wąsowo, grunty wsi Kuślin,
- grupa 3 drzew - dębów szypułkowych (*Quercus robur* L.) o nazwie „Wydory” o obwodzie 276 - 358 cm, i wysokości 19 - 25 m, rosnących na terenie Leśnictwa Wąsowo, grunty wsi Kuślin,

- drzewo - dąb szypułkowy (*Quercus robur L.*) obrosnięty bluszczem o nazwie „Kapliczka” o obwodzie 280 cm i wysokości 27 m, rosnących na terenie leśnictwa Wąsowo, grunty wsi Wąsowo;

Dodatkowo w 1977 roku objęto ochroną dąb szypułkowy „Zbych” o obwodzie 710 cm i wysokości 19 m. Jest to okazały dąb ze zdewastowaną, obumierającą koroną. Ponadto w zasięgu gminy Kuślin znajdują się ponadlokalne korytarze ekologiczne dolin rzek Mogilnica Zachodnia i Kanał Michorzewski, oraz regionalny korytarz ekologiczny Mogilnica, Mogilnica Góra.

Jednocześnie do lokalnych korytarzy ekologicznych na obszarze gminy Kuślin można zaliczyć przede wszystkim doliny wśród cieków wodnych, układy zadrzewień śródpolnych, aleje wzdłuż dróg, oraz zieleń towarzyszącą ciekom wodnym. Natomiast funkcję lokalnych węzłów ekologicznych pełnią mniejsze i większe skupiska leśne, ale także parki krajobrazowe towarzyszące dworom i zabudowaniom folwarcznym. Wszystkie te elementy, tworzące system wzajemnych powiązań, wpływają pozytywnie na funkcjonowanie środowiska przyrodniczego gminy.

2.3 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na podstawie map zagrożenia powodziowego, zawierających między innymi granice zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, ustalono, że gmina Kuślin znajduje się:

- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) Prawa wodnego, tj. obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) Prawa wodnego, tj. obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. c) Prawa wodnego, tj. obszarem między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego ustalono również, że gmina Kuślin znajduje się poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% oraz poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2.4. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, poprzez melioracje wodne rozumie się regulację stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Do urządzeń melioracji zalicza się rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociagi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych – jeżeli służą celom, o których mowa w art. 195. Ponadto przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się odpowiednio do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwoerozyjnych; zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk lub pastwisk; zagospodarowania nieużytków przeznaczonych na trwałe łąki lub pastwiska. Grunty gminy Kuślin otoczone są gruntami zmeliorowanymi wokół istniejącej zabudowy oraz pól uprawnych.

2.5 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy Kuślin, na północ od Wąsowa, równoległe do przebiegu autostrady A2 stwierdzono teren zagrożony ruchami masowymi oraz nieaktywne osuwisko.

2.6 Strefy ochronne ujęć wody i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie aglomeracji Kuślin ustanowiono następujące strefy ochronne ujęć wody - strefy ochrony bezpośredniej. Strefa ujęcia wody Kuślin ustanowiona decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu nr PO.ZUZ.4.4100.264.2018.JM z dnia 14 lutego 2019r.

Ustalono teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych wokół studni określonej względem współrzędnych N 52°21'44.1" E 16°19'10.8" na działce o numerze ewidencyjnym 173/1 obręb Kuślin, o wymiarach 10x10. Na terenie ochrony bezpośredniej należy: odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody; zagospodarować teren zielenią; odprowadzać, poza granice terenu ochrony bezpośredniej, ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody; ograniczyć, wyłącznie do niezbędnych potrzeb, przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody. Na terenie aglomeracji Kuślin nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

2.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Gmina Kuślin jest obszarem słabo zasobnym w surowce mineralne. Na terenie gminy znajdują się trzy udokumentowane złoża: złożo gazu ziemnego „Turkowo”, złożo ropy naftowej i współwystępującego gazu ziemnego „Michorzewo”. Dodatkowo na terenie gminy występują cztery obszary górnicze oraz cztery tereny górnicze.

Ponadto na terenie gminy w zarządzie Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S. A., znajduje 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.),
- złożo 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, tereny i obszary górnicze na terenie gminy Kuślin przedstawiono w poniższych tabelach 1, 2 i 3.

Nazwa złoża	Numer złoża	Rodzaj surowców
Śliwno	9515	kruszywa naturalne
Kuślin SS	19565	kruszywa naturalne
Kuślin MSNŁ	11521	kruszywa naturalne
Turkowo	4729	gazy ziemne
Michorzewo	11162	ropy naftowe i współwystępujące gazy ziemne

Tab. 1. Złoża występujące na terenie gminy Kuślin. Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny

Nazwa obszaru górniczego	Numer złoża	Rodzaj surowców
Śliwno I	9515	kruszywa naturalne
Kuślin MSNŁ/I	11521	kruszywa naturalne
Michorzewo	11162	gazy ziemne, ropy naftowe
Turkowo	4729	gazy ziemne

Tab. 2. Obszary górnicze występujące na terenie gminy Kuślin. Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny

Nazwa terenu górniczego	Numer złoża	Rodzaj surowców
Śliwno I	9515	kruszywa naturalne

Kuślin MSNŁ/I	11521	kruszywa naturalne
Michorzewo	11162	gazy ziemne, ropy naftowe
Turkowo	4729	gazy ziemne

Tab. 3. Tereny górnicze występujące na terenie gminy Kuślin. Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny

2.8 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Kuślin nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

2.9 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na podstawie danych udostępnionych przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu, do zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków z terenu gminy Kuślin należą poniższe obiekty.

Chraplewo

- zespół pałacowy:
 - pałac, 1888, nr rej.: 925/1/Wlkp/A z 1.03.1973
 - park, XIX, nr rej.: j.w.
- stajnia-wozownia, 1888, nr rej.: 925/2/Wlkp/A z 24.04.1991
- domek ogrodnika, k. XIX, nr rej.: 925/3/Wlkp/A z 16.12.1991
- zespół folwarczny, 4. ćw. XIX, nr rej.: 49/Wlkp/A z 19.07.2002:
 - rządówka
 - budynek inwentarski
 - 2 stodoły
 - obora
 - ogrodzenie, z bramami, mur.

Głuponie

- dwór, XVIII, nr rej.: 117/A z 1.06.1968
- budynek dworca stacji kolei wąskotorowej „Trzcianka Zachodnia”, ob. dom nr 96, 1895, (w zespole Opalenickiej Kolei Dojazdowej), nr rej.: 1076/Wlkp/A z 12.07.2019

Kuślin

- kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. par. pw. Zmartwychwstania Pańskiego, 1881-83, nr rej.: 2572/A z 26.02.1996

Michorzewo

- kościół par. pw. Wszystkich Świętych, 1797-1800, nr rej.: 2478/A z 12.12.1932
- ogrodzenie z 2 kaplicami i bramą, 1798-1800, nr rej.: 933/A z 25.02.1970
- zespół pałacowy:
 - pałac, 1914, nr rej.: 15151/A z 11.04.1974
 - park, 1 poł. XIX, nr rej.: 1687/A z 4.04.1975

Śliwno

- zespół dworski, nr rej.: 335/A z 22.10.1968:
 - park, XVIII-XIX
 - wieża romantyczna, poł. XIX

- dom rządcy, 1 poł. XIX
- kuźnia, poł. XIX
- kaplica grobowa rodziny Hildenbrandt, XIX/XX, nr rej.: 1781/A z 20.02.1979

Trzcianka

- zespół pałacowy, nr rej.: 1777/A z 15.12.1977:
 - pałac, 2 poł. XIX, 1910
 - park, XIX

Turkowo

- mauzoleum rodziny von Stich, w lesie przy drodze do Sędziszek, pocz. XX, nr rej.: 2632/A z 21.10.1997
- park dworski, 1 poł. XIX, nr rej.: 334/A z 22.10.1968

Wąsowo

- zespół pałacowy:
 - pałac nowy „zamek”, 1870-72, pocz. XX, nr rej.: 1689/A z 4.04.1975
 - park, XVIII - XX, nr rej.: j.w.
 - pałac „stary”, 1780-86, XX, nr rej.: 1101/A z 6.05.1970
 - kaplica, 1790, nr rej.: j.w.
 - dom ogrodnika, XIX/XX, nr rej.: 2245/A z 1.09.1992
 - dom odźwiernego, XIX/XX, nr rej.: j.w.
- zespół folwarczny, 2 poł. XIX, nr rej.: 2186/A z 5.03.1990 i z 22.11.2001:
 - 2 obory
 - kuźnia i stelmacharnia
 - gorzelnia z domem mieszkalnym
 - 2 stodoły
 - stajnia koni wyjazdowych
 - dom rządcy i stajnia koni roboczych
 - spichrz
 - cielętnik
 - mleczarnia
 - stajnia, ob. magazyn
 - garaż
 - garaż pługów parowych
 - wiata
- ogrodzenie mur.

Z kolei do zabytków nieruchomości ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków gminy Kuślin należą obiekty przedstawione w Tab. 4, 5 i 6.

Chraplewo	dom mieszkalny/18/		
Chraplewo	dom mieszkalny /dwojak/ /19/		
Chraplewo	obora /17/		
Chraplewo	stodoła /16/		
Chraplewo	chlewnia, stajnia koni roboczych, spichlerz ob. chlewnia i magazyn zbożowy		
Chraplewo	dwór ob. budynek		

	administracyjno - mieszkalny		
Chraplewo	domek ogrodnika		
Chraplewo	folwark Chraplewo - karta założenia		
Chraplewo	pałac		
Chraplewo	owczarnia ob. jałownik w zespole pałacowo- parkowo- folwarcznym		
Chraplewo	stajnia koni wyjazdowych i wozownia		
Głuponie	dom	Głuponie	65
Głuponie	rzadówka /2/		
Głuponie	folwark Głuponie - karta założenia		
Głuponie	dom mieszkalny/dwojak//14/		64
Głuponie	dwór murowany		
Głuponie	dwór		67
Głuponie	budynek stacji kolejowej Trzcianka Zachodnia		
Kuślin	młyn	Parkowa	2
Kuślin	kościół poewangelicki ob p.w. Zmartwychwstania Pańskiego	Szczanieckich	
Kuślin	dom mieszkalny	Powstańców Wielkopolskich	1
Kuślin	dom mieszkalny	Powstańców Wielkopolskich	2
Kuślin	dom mieszkalny	Powstańców Wielkopolskich	29
Kuślin	dom mieszkalny	Powstańców Wielkopolskich	46
Kuślin	młyn	Parkowa	37
Łaz	zespół folwarczny Łaz		
Michorzewo	zespół folwarczny		
Michorzewo	dom mieszkalny ośmiorak /28/		
Michorzewo	kościół p.w. Najświętszej Marii Panny i Wszystkich Świętych		
Michorzewo	obora i stajnia ob. obora		
Michorzewo	dom mieszkalny czworak /19/		
Michorzewo	gorzelnia		
Michorzewo	stodoła ob. magazyn		
Michorzewo	folwark Michorzewo		
Michorzewo	pałac		
Michorzewo	aleja jesionowo - kasztanowa		
Opalenica	opalenicka kolej dojazdowa		
Śliwno	folwark		
Śliwno	obora		
Śliwno	kaplica grobowa		
Śliwno	stajnia koni wyjazdowych, ob. cieletnik		
Śliwno	spichlerz II		

Śliwno	wieża romantyczna		
Śliwno	spichlerz 1		
Tomaszewo	dom mieszkalny/czworak/		76
Tomaszewo	folwark		
Trzcianka	kaplica grobowa rodziny Jacobi		
Trzcianka	budynek ogólnie inwentarski, ob. obora		
Trzcianka	stodoła		
Trzcianka	kuźnia		
Trzcianka	folwark		
Trzcianka	stajnia ob.. Chlewnia, magazyn, garaż i stajnia w zespole folwarcznym		
Trzcianka	pałac		15a
Turkowo	spichlerz		
Turkowo	obora, ob. owczarnia		
Turkowo	wolarnia, ob. bukaciarnia		
Turkowo	stajnia i wozownia, ob. owczarnia		
Turkowo	kaplica- mauzoleum		
Turkowo	folwark		
Wąsowo	dom mieszkalny	Sw. Wawrzyńca	14
Wąsowo	dom mieszkalny	Sw. Wawrzyńca	3
Wąsowo	dom mieszkalny	Sw. Wawrzyńca	5
Wąsowo	aleja lipowa	Parkowa	
Wąsowo	dom mieszkalny	Nowotomyska	15
Wąsowo	dom mieszkalny	Nowotomyska	13
Wąsowo	dom mieszkalny	Nowotomyska	11
Wąsowo	dom mieszkalny nr 22	Lipowa	
Wąsowo	dom mieszkalny nr 10,11	Lipowa	
Wąsowo	dom mieszkalny/dwurodzinny/	Lipowa	15,17
Wąsowo	budynek gospodarczy	Lipowa	22
Wąsowo	dom mieszkalny 20, 21	Lipowa	
Wąsowo	dom mieszkalny nr 14-19	Lipowa	
Wąsowo	dom mieszkalny nr 23	Lipowa	
Wąsowo	dom mieszkalny	Lipowa	12,13
Wąsowo	budynek stacji kolejowej	Lipowa	24
Wąsowo	garaż		
Wąsowo	Aleja Lipowa		
Wąsowo	kuźnia, stelmacharnia, warsztaty		
Wąsowo	cielętnik, chlew		
Wąsowo	mleczarnia, biuro		
Wąsowo	garaż pługów parowych, ob. magazyn		
Wąsowo	spichlerz, ob. stajnia, spichlerz, chlew		
Wąsowo	stajnia koni wyjazdowych, siodlarnia, mieszkanie		
Wąsowo	kaplica p.w. Św. Michała Archaniola, ob. kościół paraf.		
Wąsowo	gorzelnia		
Wąsowo	obora		

Wąsowo	stodoła		
Wąsowo	dom mieszkalny nr 13,13		
Wąsowo	wiata		
Wąsowo	stajnia koni roboczych, dom roboczy		
Wąsowo	stajnia, ob. magazyn		
Wąsowo	obora		
Wąsowo	oranżeria		
Wąsowo	pałac tzw. Stary		
Wąsowo	pałac tzw. Nowy		
Wąsowo	zespół pałacowo - folwarczny		
Wąsowo	dom ogrodnika		
Wąsowo	dom oddzwiernego		
Wąsowo	układ ruralistyczny		
Wąsówko	zespół folwarczny		
Wymysłowo	spichlerz ze stodołami		
Wymysłowo	zespół folwarczny		

Tab. 4. Wykaz zabytków nieruchomych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków gminy Kuślin. Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu

CMENTARZE		
Dąbrowa	ewangelicki	II poł. XIX w.
Kuślin	ewangelicki	II poł. XIX w.
Michorzewo	rym. - kat.	XVIII/XIX w.
Nowa Dąbrowa	ewangelicki	XIX/XX w.
Wąsowo	ewangelicki	II poł. XIX w.
Wąsowo	ewangelicki	XIX/XX w.

Tab. 5. Wykaz zabytków nieruchomych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków gminy Kuślin - cmentarze. Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu

PARKI		
Chraplewo	krajobrazowy	poł. XIX w.
Michorzewo	krajobrazowy	1 poł. XIX w.
Śliwno	regularny/krajobrazowy	XVIII w.
Trzcianka	krajobrazowy	k.XIX w.
Turkowo	krajobrazowy	1 poł. XIX w.
Wąsowo	krajobrazowy	XVIII w.

Tab. 6. Wykaz zabytków nieruchomych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków gminy Kuślin - parki. Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu

Na terenie gminy zewidencjonowano 179 stanowisk archeologicznych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na terenie stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków dopuszcza się działalność inwestycyjną; zastosowanie wówczas mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 6 ust. 1 pkt. 3 lit. a, art. 22 ust. 2, art. 36, ust. 1, pkt. 5 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 840 ze zmianami).

2.10. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Kuślin nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne w myśli ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz.U. 2015 poz. 2120).

2.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Kuślin nie występują tereny zamknięte, w związku z czym zapisy w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

2.12. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Kuślin stwierdzono następujące obszary o ograniczonym użytkowaniu:

- strefy ochronne od cmentarzy,
- strefy wyłączone wokół turbin wiatrowych,
- strefy kontrolowane oraz pasy techniczne od obiektów infrastruktury technicznej.

Dla terenów czynnych cmentarzy występujących w granicach administracyjnych gminy Kuślin obowiązują odpowiednie strefy ochronne - sanitarne (50 m oraz 150 m), dla których ograniczenia w zakresie zabudowy wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

W rozumieniu ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. 2024 poz. 317) obszar uciążliwości związanej z występowaniem elektrowni wiatrowych wynosi 700m, co częściowo wyklucza północną i wschodnią część gminy z nowej zabudowy mieszkaniowej w rejonie miejscowości Trzcianka, Śliwno i Turkowo, gdzie zlokalizowanych jest tam łącznie 12 turbin wiatrowych.

Ponadto południkowo w centralnej części Gminy swój przebieg mają gazociągi przesyłowe wysokiego ciśnienia: gazociąg DN 500 relacji Kotowo – Lwówek, gazociąg DN 1000 relacji Lwówek – Odolanów oraz gazociąg DN 50 Michorzewko. Gmina Kuślin zaopatrywana jest w energię elektryczną z rejonowej sieci średniego napięcia, liniami napowietrznymi i kablowymi 15 kV i 0,4kV. Jednocześnie przez teren gminy Kuślin, w jej północnej części przebiega linia najwyższych napięć: realizowanej 2 x 400 kV relacji Baczyna - Plewiska wraz z pasem technologicznym o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym).

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, jakim 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. 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).

Szczegółowe odległości stref kontrolowanych oraz pasów technologicznych zostały opisane w rozdziale 4.19.3. Obiekty infrastruktury technicznej.

2.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez rekultywację gruntów rozumie się nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg. Z kolei rehabilitacja zniekształconego siedliska przyrodniczego lub biotopu to działalność mająca na celu uregulowanie lub przywrócenie w biotopie, zwłaszcza zaś w glebie oraz skale macierzystej, pożądaných stosunków wodnych oraz biologicznych, podejmowana po zakończeniu rekultywacji technicznej, o ile była ona potrzebna, oraz po ustaniu lub ograniczeniu czynników zewnętrznych oraz wewnętrznych, które doprowadziły do zaburzenia tych stosunków, polegająca między innymi na: zabiegach fitomelioracyjnych, realizacji przedsięwzięć małej retencji wodnej, zabiegach z zakresu mikoryzacji gleb, usuwaniu zbędnych składników biocenozy. Poprzez remediację gruntu rozumie się działanie, którego celem jest przywrócenie w przyrodzie równowagi, którą zaburzył człowiek. Remediacja polega na zmniejszeniu ilości substancji zagrażających środowisku, bądź ograniczaniu rozprzestrzeniania się tych substancji w gruncie, aby zanieczyszczone tereny nie zagrażały zdrowiu ludzi oraz środowisku.

Rekultywacją i uporządkowaniem otoczenia należy objąć niezbyt liczne tereny dotychczasowych, niezorganizowanych składowisk odpadów. Natomiast teren po byłym składowisku odpadów powinien zostać poddany dalszej rekultywacji. Rewaloryzacji ukierunkowanej na likwidację bądź zminimalizowanie uciążliwości obiektów negatywnie oddziałujących na środowisko i odbudowy biologicznej wymaga zlewnia Mogilnicy. Niezbędna jest rewaloryzacja i konserwacja 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, które podatne są na dużą presję turystyki i rekreacji.

W wyniku powierzchniowej eksploatacji surowców tylko niewielkie fragmenty terenu mają zmienione cechy morfologiczne. Ograniczone zasoby surowców mineralnych nie sprzyjały wydobywaniu kopalin na dużą skalę. Małe wyrobiska poeksploatacyjne należy uporządkować. 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 – wydobywania kruszywa naturalnego, obowiązek ich rekultywacji wynika z przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r.

2.14. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Kuślin nie występują obszary zdegradowane.

2.15. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2024 poz. 54) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie. Na terenie gminy Kuślin nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

2.16. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Warunki glebowe jakie panują na terenie gminy są lepsze od przeciętnych wykazując wskaźnik bonitacji jakości i przydatności rolniczej gleb na poziomie 55,3. Gmina Kuślin jest typową gminą rolniczą charakteryzującą się wysoką produkcją głównie różnego typu zbóż i roślin pastewnych.

Gleby uzależnione są od budowy geologicznej i ukształciły się głównie na osadach lodowcowych czyli na glinie i piaskach. Na terenie gminy przeważają gleby III i IV klasy bonitacyjnej rdzawe, bielcowe, płowe i brunatne.

Gleby klas II, IIIa, IIIb chronione na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowią około 39,3% ogółu gruntów ornych, przy czym udział gleb klasy II jest znikomy (0,2%).

Zgodnie z danymi zawartymi w Programie Ochrony Środowiska dla gminy Kuślin na lata 2004 – 2007 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2008 – 2011, udział poszczególnych klas bonitacyjnych przedstawiono w tabeli poniżej:

Klasa bonitacyjna gleb	Powierzchnia ewidencyjna [ha]	Udział w ogólnej powierzchni [%]
II	13.6520	0,2
IIIa	933.8842	13,2
IIIb	1.842.5238	25,9
IVa	2.209.9474	31,2
IVb	856.1428	12,1
V	753.8866	10,6
VI	470.5955	6,6
VIz	12.6054	0,2
Ogółem	7.093.2377	100,0

Źródło: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin”

Łącznie gleby klas II-IV zajmują powierzchnię 82,6% ogółu gruntów ornych. Na terenach nisko położonych, które charakteryzują się nadmiernym uwilgotnieniem przeważają gleby (czarne ziemie właściwe i zdegradowane, gleby glejowe) kompleksu zbożowo-pastewnego mocnego lub słabego.

Na użytkach zielonych, gdzie w dnach: rynien jeziornych, dolin cieków oraz licznych zagłębień występują gleby takie jak: czarne ziemie, właściwe lub zdegradowane, gleby murszowo-mineralne i murszowate, torfowe i mułowo-torfowe.

Zgodnie z danymi zawartymi w prognozie oddziaływania na środowisko wykonanej na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin w 2019 r., wśród kompleksów gleb, będących typami siedliskowymi powierzchni produkcyjnej wyróżniono:

- kompleks gleb pszennych – dobrych, do których należą gleby brunatne, pseudobielicowe i czarne ziemie, wytworzone na glinach i ilach; nadają się do uprawy wszystkich roślin i zajmują 8% powierzchni gminy;
- kompleks gleb pszennych wadliwych, do których należą gleby brunatne z okresowym niedoborem wody; zajmują 4% powierzchni gminy;
- kompleks gleb żytnich – bardzo dobrych, do których należą najlepsze gleby lekkie, w większości pseudobielicowe; nadają się do uprawy wszystkich roślin; zajmują 29% powierzchni gminy;
- kompleks gleb żytnich – dobrych, do których należą najlepsze gleby wytworzone z piasków gliniastych lub piasków głęboko zalegających w glinach; należą do nich gleby brunatne, pseudobielicowe, czarne ziemie i mady; zajmują 28% powierzchni gminy;
- kompleks gleb żytnich – słabych, do których należą gleby lekkie, wykształcone z piasków głębokich, głównie brunatne, pseudobielicowe, rzadko mady; są skłonne do przesychania i są słabym środowiskiem upraw polowych; zajmują 15% powierzchni gminy;
- kompleks gleb żytnich – bardzo słabych, do których należą najłżejsze gleby brunatne, wykształcone na płytkich piaskach słabo gliniastych o płytkim poziomie próchnicy; zajmują 7% powierzchni gminy;
- kompleks gleb zbożowo – pastewnych mocnych gdzie większość z nich to czarne ziemie lub mady; zasobne w składniki pokarmowe o dużej zdolności zatrzymania wody; zajmują 2% powierzchni gminy;
- kompleks gleb zbożowo – pastewnych słabych; są to gleby lekkie, na ogół pseudobielicowe, mady oraz murszowe i murszowate; większość z nich to czarne ziemie i mady; zajmują 1% powierzchni gminy.

Klasyfikacja bonitacyjna gleb gminy, kształtuje się w granicach średnich wojewódzkich, co pozwala zaliczyć

Kuślin do gmin o korzystnych warunkach glebowych.

Znaczna część kompleksów leśnych gminy to lasy ochronne, które charakteryzują się uszkodzeniami charakterystycznymi dla II strefy zagrożeń przemysłowych.

Zgodnie z informacją zawartą w Programie Ochrony Środowiska dla gminy Kuślin na lata 2004 – 2007 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2008 – 2011, na terenie gminy część lasów uznana została za ochronne:

- lasy wodochronne – o łącznej powierzchni 1 645,03 ha,
- lasy stanowiące cenne fragmenty rodzimej przyrody – pow. 9,28 ha,
- lasy stanowiące drzewostany nasienne – pow. 4,57 ha,
- lasy stanowiące ostoję zwierząt chronionych – pow. 37,41 ha.

2.17. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Kuślin, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

2.18. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Z uwagi na położenie geograficzne gminy Kuślin, nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

2.19. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

2.19.1. Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Kuślin zlokalizowane są dwie szkoły podstawowe, dwa przedszkola z oddziałami oraz jedna szkoła ponadpodstawowa. Niniejsze placówki edukacyjne stanowią:

- Szkoła Podstawowa im. Gen. S. Taczaka w Wąsowie,
- Szkoła Podstawowa im. Emilii Sczanieckiej w Michorzewie.
- Przedszkole im. Misia Uszatka w Michorzewie z oddziałami w Śliwnie i Trzciance;
- Przedszkole im. Jana Wędrowniczka w Wąsowie z oddziałami w Głuponiach, Chraplewie i Kuślinie; o szkoła ponadpodstawowa w miejscowości Trzcianka;
- Zespół Szkół Rolniczych Centrum Kształcenia Ustawicznego im. Gen D. Chłapowskiego w miejscowości Trzcianka.

Aktualna lokalizacja sieci szkół podstawowych i placówek przedszkolnych jest korzystna, ponieważ umożliwia szeroko pojęty dostęp do edukacji na każdym etapie rozwoju dziecka. Szkoły Podstawowe, a zwłaszcza oddziały przedszkolne w gminie Kuślin stanowią miejsca integracji społeczności lokalnej. Szkoły są wyposażone w nowoczesne pracownie komputerowe oraz biblioteki szkolne. Młodzież ma możliwość wszechstronnego rozwoju dzięki pracy dobrze przygotowanej kadry pedagogicznej. Gmina zapewnia dowóz do szkół w ramach przyjętych obwodów szkolnych. W każdej niemal wsi dzieci w wieku 3-6 lat mają dostęp do edukacji przedszkolnej. Choć są to pojedyncze oddziały, a grupa dzieci w oddziale jest zróżnicowana wiekowo, wszystkie dzieci mają zapewnioną właściwą opiekę i możliwość wszechstronnego rozwoju. Gmina Kuślin, w 2020 roku przeznaczyła na oświatę i wychowanie 31,29% wydatków ogółem, dbając jednocześnie o zapewnienie odpowiedniej bazy edukacyjnej i coraz wyższą jakość.

Opieka zdrowotna na terenie gminy Kuślin zapewniona jest przez Przychodnię „LIMAMED”, w której znajduje się poradnia lekarza rodzinnego, gabinet położnej środowiskowo – rodzinnej oraz gabinet pielęgniarstwa środowiskowo – rodzinnej. Opieka szpitalna zapewniona jest przez Szpital Powiatowy w Nowym Tomyślu. Ponadto przy współudziale Urzędu Gminy organizowane są bezpłatne badania profilaktyczne dla mieszkańców. W gminie

funkcjonuje również Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej zapewniający właściwą opiekę najbardziej potrzebującym z obszaru całej gminy.

Instytucjami działającymi z zakresu kultury na obszarze gminy są Gminny Ośrodek Kultury w Kuślinie oraz Gminna Biblioteka Publiczna w Kuślinie, które w swej działalności realizują swoje podstawowe zadania statutowe, w zakresie wychowania, edukacji i upowszechniania kultury. Prowadzona działalność, obejmuje organizację imprez kulturalno-oświatowych, imprez kulturalno-rozrywkowych, imprez cyklicznych, zajęć stałych, wypoczynku dla dzieci i młodzieży podczas ferii zimowych i wakacji letnich, a także prowadzenie działalności usługowej. Pozostałe sołectwa dysponują salami wiejskimi.

Na terenie gminy Kuślin działają Ochotnicze Straże Pożarne w: Kuślinie, Wąsowie, Trzciance, Michorzewie, Śliwnie, Głuponiach, Michorzewku i Chraplewie

Na terenie Gminy Kuślin działają stowarzyszenia kultury: Ludowy Klub Sportowy „HURAGAN” Michorzewo z siedzibą Michorzewie oraz Ludowy Zespół Sportowy Wąsowo z siedzibą w Wąsowie.

2.19.2. Obiekty infrastruktury transportowej

Przez obszar gminy Kuślin nie przebiegają drogi wojewódzkie oraz linia kolejowa. Szkielet układu komunikacyjnego w gminie stanowią drogi powiatowe i gminne oraz przebiegająca równoleżnikowo przez środkową część gminy droga krajowa - autostrada A2 relacji Berlin – Poznań – Łódź – Warszawa.

Autostrada nie jest bezpośrednio powiązana z drogowym układem gminnym, a najbliższe zjazdy z autostrady zlokalizowane są w odległości ok. 15 km od Kuślina - węzły „Nowy Tomyśl” i „Buk”. Łączna długość dróg powiatowych zlokalizowanych na terenie gminy wynosi ok. 56,16 km, natomiast gminnych ok. 34,50 km.

<u>DROGI POWIATOWE</u>		
RELACJA	NUMER DROGI	DŁUGOŚĆ
Zygmuntowo – Rudniki,	2709P	6,336 km
Wąsowo – Zygmuntowo	2710P	3,467 km
Trzcianka – Michorzewo	2711P	1,917 km
Krystianowo – Turkowo	1885P	4,700 km
Kuślin – Stara Dąbrowa	2715P	3,700 km
Kuślin– Michorzewko	2716P	5,495 km
Wąsowo - Władysławowo	2736P	2,700 km
Róża – Duszniki	2738P	16,311 km
Wąsowo-Buk	2739P	9,773 km
Michorzewo-Michorzewko	2740P	1,764 km

Źródło: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin”

<u>DROGI GMINNE</u>		
RELACJA	NUMER DROGI	DŁUGOŚĆ
Dąbrowa – Bukowiec	376553P	3,440 km
Wąsowo – Wytomyśl	376511P	2,670 km
Wąsowo – Dąbrowa – Dąbrowa Nowa	390514P	5,865 km
Kuślin – Jastrzębniki	390515P	2,365 km
Śliwno – Krystianowo – Rudniki	390516P	4,186 km
Turkowo – gr. gminy (Niegolewo)	390517P	0,405km
Wąsowo – ciąg ul. Grodziskiej - Dąbrowa – gr. gminy Porążyn	390518P	5,820km

Michorzewko Osiedle w kierunku Dąbrowy Nowej	390519P	0,902km
Michorzewko Huby – w kierunku Łąk	390520P	0,964km
Michorzewko – Michorzewo Łaz	390521P	1,524km
Michorzewo – Turkowo – gr. gminy Sędziny	390522P	6,480km
Śliwno – Turkowo – gr. gminy Zalesie	390523P	5,115km
Śliwno – Turkowo Huby	390524P	4,005km
Śliwno – gr. gminy Zakrzewo	390525P	0,150km
Śliwno – Trzcianka Huby – Michorzewo	390526P	3,810km
Trzcianka – Trzcianka Huby – Śliwno Huby	390527P	3,180km
Głuponie Osiedle	390528P	1,620km
Głuponie – Michorzewo	390529P	2,172km
Chraplewo – Śliwno Wymysłowo	390530	5,155km
Głuponie – Chraplewo	390531P	1,915km
Chraplewo Osiedle	390532P	0,968km
Śliwno – gr. gminy Bródki	383516P	2,125km
Trzcianka – gr. gminy Bródki	383512P	2,385km
Głuponie – gr. gminy Zygmuntowo	383515P	2,374km
Chraplewo – gr. gminy Chmielinko	383530P	1,902km
Wąsowo – gr. gminy Pakosław	383537P	3,521km

Źródło: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin”

2.19.3. Obiekty infrastruktury technicznej

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez GUS – Bank Danych Lokalnych w 2023 r. z sieci wodociągowej w gminie Kuślin korzysta 100% mieszkańców. Woda pobierana jest z czterech ujęć wodnych. Na terenie gminy istnieją wodociągi grupowe: Chraplewo, Kuślin, Śliwno - Wymysłowo, Wąsowo. Głównymi obszarami zasobnymi w wodę są ciekі podstawowe, do których należą: Mogilnica, Mogilnica Zachodnia i Dopływ Mogilnicy.

Z kolei z kanalizacji sanitarnej o łącznej długości ok. 23,6 km korzysta 33,3% mieszkańców gminy Kuślin. Ścieki odprowadzane są do oczyszczalni mechaniczno-biologicznej. Ilość przyłączy do sieci kanalizacyjnej wynosi 443. Brak kanalizacji stanowi istotną barierę rozwojową gminy, obniża jej standard cywilizacyjny oraz stanowi przyczynę skażenia gleby i wód. Budowa systemu odbioru i oczyszczania ścieków stanowi najpoważniejsze zadanie w ramach inwestycji komunalnych gminy.

Gmina zaopatrywana jest w energię elektryczną z rejonowej sieci średniego napięcia, liniami napowietrznymi i kablowymi 15 kV i 0,4kV.

Przez teren gminy Kuślin przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć: realizowanej 2 x 400 kV relacji Baczyna - Plewiska wraz z pasem technologicznym o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym). Ograniczeniem w zagospodarowaniu wskazanych pasów technologicznych jest zakaz budowy budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej. Lokalizację terenów przeznaczonych pod odnawialne źródła energii (OZE), pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) w pasie technologicznym elektroenergetycznej linii najwyższych napięć 400 kV musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych.

Przez teren gminy Kuślin przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia:

- gazociąg DN 500 relacji Kotowo – Lwówek (fragment gazociągu Grodzisk – Skwierzyna, rok budowy – 1981) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
- gazociąg DN 1000 relacji Lwówek – Odolanów etap I (odc. Lwówek-Krobia rok budowy 2019 r.) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa,
- gazociąg DN 50 Michorzewko (rok budowy – 2004 r.),
- stacja ochrony katodowej.

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 (zwane dalej „Rozporządzeniem”, DZ. U z 2013 r., poz. 640). Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu, zgodnie z przywołanym wcześniej Rozporządzeniem, zależy od roku jego budowy (wydania pozwolenia na budowę), 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.

Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wybudowanego po 12.12.2001 r. zgodnie z zapisami §10 ust. 6 pkt. 3; §21 ust. 3 pkt 3 oraz §21 ust. 4 Rozporządzenia uzależniona jest od jego średnicy i maksymalnego ciśnienia roboczego (MOP). Dla gazociągu: DN 1000 relacji Lwówek - Odolanów (ode. Lwówek - Krobia), rok budowy 2019, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa, strefa kontrolowana wynosi 12,0 m (tj. 6,0 m na stronę od jego osi).

Zgodnie z zapisami załącznika nr 2 Rozporządzenia (określającym szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wybudowanego przed 12.12.2001 r.) dla gazociągu: DN 500 relacji Kołowo - Lwówek (policki), rok budowy 1981, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 65,0 m (tj. 32,5 m na stronę gazociągu od jego osi). Szerokości strefy kontrolowanej dla wybranych rodzajów obiektów terenowych podane są w tabeli nr 1 załącznika nr 2 Rozporządzenia. Dla gazociągów, dla których obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona wszystkie obiekty terenowe, których szerokość strefy kontrolowanej wynikającej z Rozporządzenia jest większa niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej, można lokalizować względem gazociągu w odległościach nie mniejszych niż połowa szerokości strefy zmniejszonej, natomiast obiekty, których szerokość strefy kontrolowanej jest mniejsza niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej można lokalizować względem gazociągu w odległościach wynikających z obowiązującego Rozporządzenia.

Uzgodniony przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki Plan Rozwoju GAZ-SYSTEM S.A. na lata 2024 - 2033 nie zakłada realizacji zadań inwestycyjnych na przedmiotowym terenie.

W przypadku planów realizacji zamierzeń inwestycyjnych w obszarze strefy kontrolowanej zachodzi konieczność ich szczegółowego uzgodnienia u Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu.

Na terenie gminy Kuślin 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). Na terenie gminy Kuślin zlokalizowane są:

- Ośrodek Produkcyjny (OP) Michorzewo,
- Odwiert produkcyjny ropny zagospodarowany (czynny, eksploatacyjny) Michorzewo-1 wraz ze strefą przyodwiertową;
- odwiert produkcyjny gazowy zagospodarowany (czynny, eksploatacyjny) Turkowo-2 wraz ze strefą przyodwiertową;;
- gazociąg w/c DN 80 od Strefy Przy odwiertowej (SP) Turkowo - 2 + włączenie do istniejącego gazociągu DN 200 Duszniki - Grodzisk, odcinek Turkowo - Trzcianka, PN 8,4 MPa, rok budowy 2023, I klasa lokalizacji;

Zlikwidowane odwierty tj. Chraplewo-1, Chraplewo-2, Chraplewo-4, Rudniki-1, Sątopy-1, Turkowo-1, Wąsowo-1.

Zgodnie z art. 95 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 633 ze zm.) w dokumentach planistycznych uwzględnia się występowanie złóż oraz potrzebę zapewnienia możliwości ich wydobywania lub wykorzystania. Ponadto, zmiany konieczne dla ochrony udokumentowanych złóż kopalin wprowadza się w tych dokumentach zgodnie z art. 95 ust. 3 ww. ustawy.

Strefa kontrolowana to obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu.

W strefach kontrolowanych gazociągów nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.

Przy projektowaniu obiektów terenowych (budowlanych) należy zachować odpowiednie odległości, strefy ochronne, strefy kontrolowane od ww. urządzeń:

- nie mniej niż 50,0 m od czynnych odwiertów: zgodnie z § 161 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. 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 obiektów niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego.
- wokół zlikwidowanego odwiertu Sątopy-1 obowiązuje strefa ochronna o promieniu 50,0 m, natomiast dla pozostałych odwiertów zlikwidowanych obowiązuje strefa ochronna o promieniu 5,0 m wyznaczona zgodnie z projektami likwidacji odwiertów, na podstawie § 98 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812). W strefach tych oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.
- gazociąg w/c DN 80 od Strefy Przy odwiertowej (SP) Turkowo – 2 posiada strefę kontrolowaną, którą wyznacza się 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, poz. 640).

W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Gazociąg DN 80 posiada pas eksploatacyjny, który wyznacza się zgodnie z normą zakładową PGNiG S.A., numer: ZN-G-7001:2014 „Urządzenia przesyłowe. Pasy eksploatacyjne. Wymagania ogólne dotyczące wyznaczania szerokości pasa eksploatacyjnego”. 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 wjazdu sprzętu dla zapewnienia obsługi, konserwacji, remontów, napraw, montażu, prac kontrolno-pomiarowych oraz do usuwania awarii i likwidacji urządzenia.

Teren gminy Kuślin częściowo obejmuje koncesja 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”, ważna do dnia 14.11.2047 r., udzielona na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie (obecnie ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku).

Ponadto na terenie gminy Kuślin zlokalizowane są gazociągi:

- gazociąg w/c DN 150 relacji Jastrzębniki - Nowy Tomyśl, odcinek ZZU Jastrzębniki - Cicha Góra, PN 6,3 MPa, rok budowy 1988 wraz z ZZU Jastrzębniki,
- gazociąg w/c DN 200 relacji Duszniki - Grodzisk, odcinek Duszniki-Bukowiec, PN 6,3 MPa, rok budowy 1984 wraz z ZZU Trzcianka i odwadniaczem Trzcianka,

- gazociąg g100 relacji Ośrodek Grupowy (OG) Chraplewo (zlikwidowana jednostka) – Trzcianka (wpinka do gazociągu g200 relacji Duszniki – Grodziska Wlkp.), rok budowy – 1983,
- gazociąg g76 i metanolociąg i32 relacji zlikwidowany odwiert Chraplewo – 4 – OG Chraplewo (zlikwidowana jednostka), rok budowy – 1984,
- gazociąg g76 i metanolociąg i32 zlikwidowany odwiert Chraplewo – 1 – OG Chraplewo (zlikwidowana jednostka), rok budowy – 1984.

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).

Przez teren gminy nie przebiegają ropociągi tranzytowe oraz na terenie gminy nie funkcjonuje sieć ciepłownicza.

2.20. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W opracowaniu uwzględniono ustalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, zatwierdzonego Uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. wymienione poniżej.

Teren objęty opracowaniem projektu planu ogólnego znajduje się częściowo:

- 1) w obszarze **krajobrazu priorytetowego „Michorzewo”** (ID 377) w strefach funkcjonalno-przestrzennych A i B,
- 2) w obszarze **krajobrazu priorytetowego „Wąsowo”** (ID 2032),
- 3) w obszarze **krajobrazu priorytetowego „Rejon Zgierzynki”** (ID 2278).

W podjętym opracowaniu, uwzględniono w szczególności:

- 1) granice i sposoby zagospodarowania krajobrazów priorytetowych;
- 2) walory krajobrazowe, w tym przyrodnicze, kulturowe i estetyczno-widokowe,
- 3) zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazu,
- 4) rekomendacje i wnioski dotyczące formy ochrony zabytków,
- 5) rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów dla poziomu lokalnego z uwzględnieniem lokalnej formy architektonicznej zabudowy, w tym w szczególności:
 - wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania,
 - parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - kształtowanie linii zabudowy,
 - zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą,
 - zasady kształtowania form budynków,
 - rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych
 - charakterystyczne cechy elewacji budynków,
 - charakterystyczne cechy dachów budynków,
 - zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń,
 - zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie,
 - określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych,
 - wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji;

- 6) rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu w zakresie:
- rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej,
 - zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej,
 - koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody i formami ochrony zabytków,
 - konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych.

2.21. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Obszar gminy Kuślin jest w części środowiskiem antropogenicznie przekształconym, gdzie pola uprawne, nieużytki i grunty zurbanizowane niezabudowane, zostały już przekształcone i grunt posiada zmieniony profil glebowy – dotyczy to w szczególności wykształconych jednostek osadniczych, gdzie występuje zwarta zabudowa. Niemniej jednak z uwagi na wysoki udział gruntów rolnych w powierzchni gminy Kuślin należy ocenić, że gmina ma ten charakter rolniczy.

Wprowadzanie nowej zabudowy może spowodować zaburzenie pewnych procesów ekologicznych, w tym pewne zaburzenie różnorodności biologicznej oraz ciągłości istnienia gatunków zwierząt i roślin wraz z ich siedliskami, niemniej jednak z uwagi na aktualne zagospodarowania, brak przestrzennych form ochrony przyrody i najbliższe sąsiedztwo będzie to zmiana nieistotna dla obecnej fauny i flory.

Na skutek przekształcenia i zintensyfikowania użytkowania terenu, zmniejsza się stopniowo jego odporność na pogarszające się właściwości fizyczne, biologiczne i chemiczne. Jednakże niebezpieczeństwo degradacji środowiska może także mieć miejsce przy pozostawieniu obszaru opracowania bez należytej opieki i planowego zagospodarowania, choć będzie miało ono inny charakter.

Zieleń, która jest elementem środowiska biotycznego zurbanizowanych obszarów, podlega także przemianom prowadzącym do przystosowywania się organizmów do życia w bezpośrednim sąsiedztwie człowieka i zastępowania gatunków rodzimych przez obce.

Aby dokonać oceny środowiska pod względem zdolności do regeneracji należy zauważyć, iż w otoczeniu analizowanego terenu występują silne zmiany antropogeniczne, dlatego też ważny jest udział człowieka w kształtowaniu właściwych procesów ekologicznych.

W związku z planowanymi zmianami zagospodarowania na obszarze opracowania ważnym czynnikiem, pozwalającym na zwiększenie walorów krajobrazowych, będzie właściwy układ przestrzenny oraz zapewnienie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnych.

Jakość i funkcjonowanie środowiska terenu objętego planem ogólnym zależy od jego lokalizacji oraz obecnego i projektowanego zagospodarowania i użytkowania, oddziałującego w zróżnicowany sposób na jego poszczególne komponenty.

W granicach administracyjnych gminy Kuślin, istotnym zagrożeniem jest przebieg autostrady A2. Mimo, że brak jest bezpośredniego powiązania komunikacyjnego układu gminy z autostradą to sam przebieg wiąże się z emisją hałasu na tereny przyległe. Ponadto z uwagi na występowanie zabudowy produkcyjnej występuje także hałas związany z zabudową produkcyjną.

Do innych infrastrukturalnych zagrożeń należą: farmy wiatrowe w rejonie miejscowości Trzcianka, Śliwno i Turkowo. W rejonie tym zlokalizowano łącznie 12 turbin wiatrowych. W rozumieniu ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. 2024 poz. 317) obszar o uciążliwości związanej z występowaniem elektrowni

wiatrowych wynosi 700m, co częściowo wyklucza północną i wschodnią część gminy z nowej zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto południkowo w centralnej części Gminy swój przebieg mają gazociągi przesyłowe wysokiego ciśnienia: gazociąg DN 500 relacji Kotowo – Lwówek, gazociąg DN 1000 relacji Lwówek – Odolanów oraz gazociąg DN 50 Michorzewko. Gmina Kuślin zaopatrywana jest w energię elektryczną z rejonowej sieci średniego napięcia, liniami napowietrznymi i kablowymi 15 kV i 0,4kV. Na terenie gminy nie ma żadnych obiektów Krajowej Sieci Przesyłowej, jednak przewiduje się wzmocnienie krajowego systemu elektroenergetycznego poprzez budowę nowych obiektów, m.in. fragmentu napowietrznej elektroenergetycznej linii przesyłowej 2 x 400 kV relacji Baczyna – Plewiska.

Zwierciadło wód gruntowych na terenie gminy występuje stosunkowo płytko. Na przeważającym obszarze jest to głębokość 1-2 m p.p.t., jedynie w części północno – zachodniej głębokość występowania zwierciadła przekracza 5 m p.p.t. Najpłycej, na głębokości 0,5 – 1,0 m p.p.t. wody gruntowe występują na terenach położonych wzdłuż cieków, miejscami podtapiając teren.

Do istniejących problemów należy również ryzyko zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego w wyniku użytkowania rolniczego gleb i postępującej urbanizacji na terenach sąsiednich. Do źródeł skażenia gleb prowadzących do ich degradacji chemicznej, zaliczyć należy zanieczyszczenia komunikacyjne pochodzące z pojazdów spalinowych oraz zanieczyszczenia wynikające z używania wszelkiego rodzaju nawozów sztucznych podczas prowadzenia upraw rolniczych. W związku z tym największe zanieczyszczenie związkami chemicznymi gleby, gleb oraz zieleni występuje wzdłuż tras komunikacyjnych oraz na sąsiednich terenach użytkowanych rolniczo.

W związku z sukcesywnym wprowadzaniem nowego zainwestowania widoczne jest zwiększenie uszczelnienia i utwardzenie gruntu. Dodatkowo jako problem związany z ochroną środowiska można wskazać brak pełnej sieci kanalizacji sanitarnej na terenach wiejskich.

Istotne dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego są niezakłócone powiązania pomiędzy wszystkimi elementami ekosystemów. W związku z tym, należy zwrócić uwagę na postępujące ograniczenie migracji zwierząt dzikich w wyniku tworzenia nowej zabudowy. Należy jednak podkreślić, że wiele obecnie występujących gatunków zwierząt na omawianym obszarze to gatunki synantropijne. Ponadto wskazane jest zachowanie ustanowionych oficjalnie obszarów chronionych uznanych jako korytarze ekologiczne oraz stanowiących szkielet systemu terenów zielonych i rekreacyjnych.

Obszar objęty opracowaniem, jak również jego sąsiedztwo, charakteryzuje się jednostkami przyrodniczymi i przestrzennymi, które poprzez uwarunkowania geomorfologiczne wyróżniają się ściśle określonymi warunkami gruntowymi, glebowymi, wodnymi i siedliskowymi. Przeprowadzenie kompleksowej oceny podstawowych cech przyrodniczych prowadzi do skwalifikowania danego obszaru pod względem możliwości zagospodarowania przestrzennego. Tereny można podzielić na dwie zasadnicze grupy: tereny przydatne do zabudowy oraz tereny predestynowane do funkcji przyrodniczych. Tereny przydatne do zabudowy powinny się ograniczać wyłącznie do jednostek osadniczych. Należy ograniczać rozlewanie i rozpraszanie zabudowy.

Tereny predestynowane do funkcji przyrodniczych, to głównie istniejące kompleksy leśne i obszary chronione w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. 2023 poz. 1336). Rozważyć należy wyznaczenie stref buforowych wolnych od zabudowy w granicach korytarzy ekologicznych. Tereny przeznaczone pod funkcje przyrodnicze, to również obszary wyłączone z zabudowy na podstawie przepisów odrębnych.

Jednakże wskazane jest by struktury niepełne lub przerwane podlegały uzupełnieniu, tak aby układ powiązań przyrodniczych mógł w pełni spełniać swoją funkcję. Uzupełnianie powiązań ekologicznych może odbywać się poprzez dolesianie, dosadzanie drzew w istniejących i tworzenie nowych pasów zadrzewień śródpolnych, ochronę zieleni wzdłuż cieków wodnych oraz użytków przyrodniczych, takich jak: łąki, łęgi i pastwiska. Jednocześnie dbając o ciągłość powiązań przyrodniczych należy pamiętać także o zapewnieniu bioróżnorodności.

Obecne użytkowanie terenów gminy nie stanowi większego zagrożenia dla środowiska przyrodniczego. Większość terenów stanowią grunty rolne i lasy. Ponadto na obszarze całej gminy obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, więc teren podlega już przekształceniom. Zasadne jest, aby na obszarach gdzie widoczna jest presja na wprowadzanie nowego zainwestowania, na terenach niezabudowanych, dopuszczać

zabudowę w sposób usystematyzowany (o ile warunki środowiska na to pozwalają). Dlatego nie przewiduje się drastycznego wpływu na krajobraz, tym bardziej że planowane funkcje winny być tożsame z istniejącymi w sąsiedztwie, a nade wszystko nieuciążliwe dla obecnego zagospodarowania i środowiska naturalnego.

Na etapie wyznaczania kierunków planu ogólnego gminy, ważnym jest zachowanie kontynuacji funkcji zabudowy w sąsiedztwie, by uniknąć konfliktów związanych z wzajemnymi uciążliwościami. Ponadto zakłada się, iż w obrębie terenów już zainwestowanych skutki realizacji planu ogólnego będą najmniejsze. Jednocześnie planowane zapisy planu ogólnego gminy, szczególnie biorąc pod uwagę projektowane funkcje na tle istniejącego sąsiedztwa, nie wpłyną znacząco negatywnie na zmianę warunków klimatu akustycznego.

Bardzo ważne jest zapisanie dla poszczególnych terenów wysokiego udziału zieleni. Zieleni towarzysząca terenom zabudowanym pełni rolę środowiskotwórczą, pozwala na zwiększenie powierzchni biologicznie czynnych, a tym samym na utrzymywanie odpowiedniej retencji wód na danym obszarze.

Dla ochrony powietrza atmosferycznego, w kierunkach rozwoju powinno się zobligować do wprowadzenia w miejscowych planach dla nowej zabudowy, zapis o wyeliminowaniu uciążliwego, indywidualnego ogrzewania budynków piecami węglowymi, poprzez zakaz lokalizowania kotłowni węglowych. W związku z tym ogrzewanie nowej zabudowy powinno nastąpić z sieci ciepłej bądź poprzez ogrzewanie indywidualne, ale jednocześnie mniej uciążliwe dla środowiska (np. olejowe lub gazowe). Sugeruje się również zapewnienie możliwości korzystania z odnawialnych źródeł energii.

Północno-wschodnia (okolica Śliwna) oraz północno-zachodnia (okolice Wąsowa) część Gminy nie przedstawia większych trudności do zagospodarowania i jest predestynowana do wprowadzenia przekształceń funkcjonalno – przestrzennych w powiązaniu z terenami sąsiadującymi.

Na terenie opracowania możliwe jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej – w odpowiednim powiązaniu do zastanej zabudowy w sąsiedztwie. W przypadku wprowadzania wszelkiego zainwestowania na analizowanym terenie należy zapewniać możliwie znaczny udział powierzchni biologicznie czynnej, utrzymującej zdolności retencyjne terenu. W tym zakresie przewidzieć również odprowadzanie wód deszczowych w granicy działki poprzez zastosowanie, tam, gdzie to możliwe, rozwiązań umożliwiających przenikanie wód do gruntu (nawierzchnie przepuszczalne) oraz ograniczanie wielkości terenów uszczelnionych, pokrytych nawierzchnią nieprzepuszczalną.

Wprowadzając wszelkie zagospodarowanie terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z rzeźby terenu, a w szczególności zapewnić odpowiedni spływ wód opadowych i dążyć do minimalizacji ingerencji w jego konfigurację. Projektowana zabudowa w zakresie charakteru, gabarytów oraz wskaźników zagospodarowania powinna nawiązywać do zabudowy już istniejącej w sąsiedztwie, a w zakresie funkcji powinna stanowić jej uzupełnienie.

W zasięgu uciążliwości wynikających z lokalizacji infrastruktury technicznej (elektrownie wiatrowe, gazociągi, drogi) należy sytuować budynki przeznaczone na czasowy pobyt ludzi, t.j. budynki usługowe i produkcyjne. Postuluje się o wprowadzenie stref buforowych wolnych od zabudowy w granicach ciągów ekologicznych oraz strefy wolne od zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych. Zaleca się wykonanie badań hydrogeologicznych przy posadawianiu budynków na terenach o płytkim zaleganiu wód gruntowych. Należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie wynikających z istniejących uwarunkowań przyrodniczych i zagrożeń dla środowiska. Zachowanie i utrzymanie terenów otwartej przestrzeni krajobrazu rolniczego,

Uchwalenie planu ogólnego gminy wynika ze znowelizowanych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan ogólny to nowy akt planowania przestrzennego, który ma być uchwalany obligatoryjnie dla całej gminy. Mając na uwadze powyższe przyjęcie wymienionego dokumentu stanowi obowiązek samorządów. Ponadto stanowił będzie ramy kontrolowanego rozwoju przestrzennego gminy zarówno w oparciu o plany miejscowe, jak i indywidualne decyzje o warunkach zabudowy. Plan ogólny gminy, definiuje przeznaczenie poszczególnych terenów, poprzez dostosowanie funkcji, struktury oraz intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych istniejących na danym terenie. Jednocześnie przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu określone w planie ogólnym, powinny zapewniać trwałość procesów przyrodniczych, a

także likwidować lub ograniczać zagrożenia i negatywne oddziaływanie na środowisko oraz stanowić fundament pod uchwalanie planów miejscowych.

2.22. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Sposób ustalenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową szczegółowe opisuje Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758). Zgodnie z wytycznymi wskazanymi w powyższym dokumencie wyznaczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kuślin, co zostało opisane w rozdziale 3. niniejszego uzasadnienia

3. Charakterystyka stref planistycznych

Zgodnie z art. 13c ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne.

W wyniku podziału, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) strefa gospodarcza;
- 7) strefa produkcji rolniczej;
- 8) strefa infrastrukturalna;
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) strefa cmentarzy;
- 11) strefa górnictwa;
- 12) strefa otwarta;
- 13) strefa komunikacyjna.

Zgodnie z art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) w gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7; 3)
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:

- 1) art. 13c ust. 2 pkt 8–10, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- 2) art. 13c ust. 2 pkt 11–13, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dla stref planistycznych wymienionych w pkt. 1-7 wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Dla każdej z powyższych stref, z wyjątkiem strefy otwartej i strefy komunikacyjnej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758). Ponadto mając na uwadze lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy Kuślin określono wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz zakres profilu dodatkowego każdej ze stref. Odstąpiono od wyznaczenia niektórych parametrów dla strefy zieleni i rekreacji.

3.1 Obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z §3 ust. 1. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758) *zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”, wyraża się w liczbie mieszkańców.*

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem wyrażonym w §3 ust. 2. ww. Rozporządzenia.

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Z kolei prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkania w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - 2P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Mając na uwadze powyższe ustalono prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez Główny Urząd Statystyczny zawarte w opracowaniu: „Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060” (Tab.7).

Prognozowana liczba mieszkańców gminy Kuślin (2043)	Prognozowana liczba mieszkańców gminy Kuślin (powiększona o 5% - M_{20})
4358 mieszkańców	4576 mieszkańców

Tab. 7. Prognozowana liczba mieszkańców gminy.

Źródło „Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060”, Główny Urząd Statystyczny.

Następnie obliczono prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkania w gminie Kuślin na jednego mieszkańca, korzystając ze wzorów wskazanych w §3 ust. 2. ww. Rozporządzenia. Do obliczeń wykorzystano dane udostępniane przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych.

W wyniku przeprowadzonych obliczeń ustalono, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Kuślin (P_{20}) z wykorzystaniem wzoru: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$, wynosi 37,6m²/mieszkańca, natomiast przy użyciu wzoru: $P_{20} = 2P_0 - 2P_{-20}$, wynosi 34,9m²/mieszkańca. Mając na uwadze zapisy §3 ust. 8. ww. Rozporządzenia, do dalszych obliczeń przyjęto wartość P_{20} wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

W następnym kroku obliczono łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie Kuślin (PUM_0), które stanowiło iloczyn obecnej liczby ludności i powierzchni użytkowej mieszkania na osobę.

Na podstawie uzyskanych wyników częściowych obliczono wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wyrażoną w liczbie mieszkańców gminy Kuślin, która wynosi **885 mieszkańców**.

Zgodnie z §3 ust. 9. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758) w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż: 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000. Z uwagi, że gminę Kuślin na koniec 2023 r. zamieszkiwało 5162 mieszkańców, przyjęto zapotrzebowanie 1000.

3.2 Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych

Zgodnie z §3 ust. 11. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758), *chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:*

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;*
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.*

Mając na uwadze art. 13d ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Gmina Kuślin w całości pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Łącznie obowiązuje 35 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalanych w latach 2003 – 2024. Jako lukę w istniejącej zabudowie uznano, tereny wchodzące w skład zwartej zabudowy, które nie zostały przeznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową, mające dostęp do dróg publicznych i niezbędnej infrastruktury technicznej. Tereny te zakwalifikowano jako predysponowane do kontynuacji rozpoczętego już rozwoju inwestycyjnego. W procesie delimitacji luk w istniejącej zabudowie brano pod uwagę w pełni wykształcone zwarte struktury funkcjonalno-przestrzenne. Oprócz istniejącej zabudowy uwzględniono występujący ruch budowlany, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Wyznaczone luki w istniejącej zabudowie uzupełniają dotychczas wytworzoną tkankę urbanistyczną i ruralistyczną. Ich zakres w znacznej mierze pokrywa się uchwalonymi na terenie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Po ustaleniu zasięgów obowiązujących aktów planowania przestrzennego o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, które nie zostały do tej pory zainwestowane, oraz luk w istniejącej zabudowie stwierdzono, że na terenie gminy Kuślin suma tych terenów wynosi 229,0298ha.

Z uwagi na konieczność odniesienia uzyskanej powierzchni do chłonności wyrażonej w osobach, wykorzystano współczynniki przedstawione w Tab. 8, 9 i 10. Uwzględniając lokalne uwarunkowania, politykę przestrzenną gminy i charakter zabudowy uznano, że obręby Kuślin i Wąsowo wyróżniają się bardziej intensywną zabudową w odniesieniu do pozostałych terenów gminy Kuślin. Mając na uwadze powyższe przyjęto, że na terenie Kuślina i Wąsowa:

- dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lokalizowana na działkach budowlanych o powierzchni około 800m², co pozwoliło obliczyć liczbę działek budowlanych występujących na 1 ha gminy,
- średnia nadziemna intensywność zabudowy kształtuje się na poziomie 0,6,
- udział funkcji mieszkaniowej na tych terenach będzie wynosić 60%,
- powierzchnia użytkowa budynków stanowi około 70% powierzchni zabudowy,
- prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania – 40m²;

Na podstawie tak przyjętych zmiennych uzyskano wskaźnik korelacji chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na poziomie 63 os/ha (schemat obliczeń przedstawiono poniżej).

$$\left[\frac{10000m^2}{800m^2} * 0,6 * 800m^2 * 0,6 * 0,7 \right] : 40m^2 = \mathbf{63 [os/1ha]}$$

Natomiast pozostałe tereny gminy Kuślin charakteryzują się ekstensywną zabudową, stąd uznano, że:

- średnia powierzchnia działki budowlanej wynosi około 1000m², co pozwoliło obliczyć liczbę tych działek budowlanych występujących na 1 ha gminy,
- średnia nadziemna intensywność zabudowy kształtuje się na poziomie 0,4,
- udział funkcji mieszkaniowej na tych terenach będzie wynosić 60%,
- powierzchnia użytkowa budynków stanowi około 70% powierzchni zabudowy,
- prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania – 40m²;

Na podstawie tak przyjętych zmiennych uzyskano wskaźnik korelacji chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na poziomie 42 os/ha (schemat obliczeń przedstawiono poniżej).

$$\left[\frac{10000m^2}{1000m^2} * 0,4 * 1000m^2 * 0,6 * 0,7 \right] : 40m^2 = \mathbf{42 [os/1ha]}$$

Ponadto na terenie gminy Kuślin stwierdzono obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej o charakterze zabudowy letniskowej lub rekreacji

indywidualnej oraz zabudowy zagrodowej. W celu osiągnięcia najbardziej realnego odzwierciedlenia chłonności tych terenów dokonano rozróżnienia i ustalono inne współczynniki korelacji.

W odniesieniu do zabudowy zagrodowej przyjęto, że:

- powierzchnia działki wynosi około 3000m², co wynika z obowiązujących przepisów dotyczących minimalnej powierzchni działki przeznaczonej na cele rolnicze. Pozwoliło to obliczyć liczbę tych działek budowlanych występujących na 1 ha gminy,
- średnia nadziemna intensywność zabudowy na poziomie 0,2,
- udział funkcji mieszkaniowej na tych terenach będzie wynosić 40%,
- powierzchnia użytkowa budynków stanowi około 70% powierzchni zabudowy,
- prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania – 40m²;

Na podstawie tak przyjętych zmiennych uzyskano wskaźnik korelacji chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na terenach zabudowy zagrodowej na poziomie 14 os/ha (schemat obliczeń przedstawiono poniżej).

$$\left[\frac{10000m^2}{3000m^2} * 0,2 * 3000m^2 * 0,4 * 0,7 \right] : 40m^2 = \mathbf{14 [os/1ha]}$$

Po analizie zagospodarowania terenu gminy Kuślin, stwierdzono, że zabudowa mieszkaniowa o charakterze zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej realizowana jest na:

- działkach budowlanych o powierzchni około 600m², co pozwoliło obliczyć liczbę działek budowlanych występujących na 1 ha gminy,
- średnia nadziemna intensywność zabudowy na poziomie 0,15,
- udział funkcji mieszkaniowej na tych terenach będzie wynosić 60%,
- powierzchnia użytkowa budynków stanowi około 70% powierzchni zabudowy,
- prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania – 40m²;

Na podstawie tak przyjętych zmiennych uzyskano wskaźnik korelacji chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na terenach zabudowy zagrodowej na poziomie 16 os/ha (schemat obliczeń przedstawiono poniżej).

$$\left[\frac{10000m^2}{600m^2} * 0,15 * 600m^2 * 0,6 * 0,7 \right] : 40m^2 = \mathbf{16 [os/1ha]}$$

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dopuszczających zabudowę mieszkaniową zastosowano wzór:

$$Ch = W_{kor} \times P_{st}$$

gdzie:

Ch - chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej,

W_{kor} – wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy dla strefy planistycznej,

P_{st} – powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej, wyrażona w hektarach.

Nazwa obrębu	Powierzchnia terenów niezabudowanych w zasięgu obowiązujących MPZP oraz luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej [ha]	Współczynnik korelacji [os./ha]	Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP [os.]
SYMBOL	SJ		
Kuślin, Wąsowo	100,944	63	6359
Pozostałe	73,023	42	3067

Tab. 8. Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP. Źródło: opracowanie własne.

Nazwa obrębu	Powierzchnia terenów niezabudowanych w zasięgu obowiązujących MPZP oraz luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	Współczynnik korelacji [os./ha]	Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP [os.]
SYMBOL	SJ		
GMINA KUŚLIN	52,9765	16	848

Tab. 9. Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP. Źródło: opracowanie własne.

Nazwa obrębu	Powierzchnia terenów niezabudowanych w zasięgu obowiązujących MPZP oraz luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze zabudowy zagrodowej	Współczynnik korelacji [os./ha]	Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP [os.]
SYMBOL	SZ		
GMINA KUŚLIN	2,0863	14	29

Tab. 10. Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP. Źródło: opracowanie własne.

Mając na uwadze powyższe ustalono, że chłonność terenów niezabudowanych w gminie Kuślin wynosi 10303 osób (Tab. 11).

	Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP oraz luk w istniejącej zabudowie	Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP oraz luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację funkcji	Chłonność wynikająca z obowiązujących MPZP oraz luk w istniejącej zabudowie umożliwiających	Chłonność terenów niezabudowanych- ogółem [os.]
--	--	---	--	---

	umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - ogółem [os.]	mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej -ogółem [os.]	realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze zabudowy zagrodowej -ogółem [os.]	
SYMBOL	SJ	SJ	SZ	
GMINA KUŚLIN	9426	848	29	10303

Tab. 11. Chłonność terenów niezabudowanych w gminie Kuślin. Źródło: opracowanie własne.

Na podstawie przeprowadzonych obliczeń w oparciu o dostępne dane statystyczne oraz analizę dokumentów planistycznych ustalono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 885 osób. Natomiast chłonność terenów niezabudowanych wynosi 10303 osób. Zgodnie z §3 ust. 9. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758) w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż: 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000. Z uwagi, że gminę Kuślin na koniec 2023 r. zamieszkiwało 5162 mieszkańców, przyjęto zapotrzebowanie 1000.

Otrzymana wartość chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 1030,33% przyjętego zapotrzebowania. Stąd mając na uwadze art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) w przypadku gdy na obszarach suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Z uwagi na powyższe na terenie gminy Kuślin nie wyznaczono dodatkowych stref planistycznych 1-3 poza ujętymi terenami niezabudowanymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym luk w istniejącej zabudowie.

4. Charakterystyka i przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z definicją „obszaru zabudowy śródmiejskiej” zawartą w ww. ustawie, należy przez to rozumieć *położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej*. Wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej, umożliwi wprowadzanie dodatkowych zasad dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Po analizie struktury przestrzennej oraz lokalnych uwarunkowań gminy Kuślin, odstąpiono od wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Ponadto w planie ogólnym można wyznaczać granice obszarów uzupełnienia zabudowy – czyli obszarów, na których dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.

Na wypadek stwierdzenia nieważności, bądź uchylecia obowiązujących dokumentów planistycznych wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy. W tym przypadku wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy stanowi zapobiegawcze narzędzie, którego zadaniem jest ograniczenie nieracjonalnego przekształcania się powierzchni ziemi w przypadku utraty mocy obowiązujących aktów planowania przestrzennego. Mając na uwadze potrzeby

kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi oraz przeciwdziałaniu powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy na terenie gminy Kuślin, ustalono obszary uzupełnienia zabudowy.

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy, został szczegółowo określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy dokonano, wyboru budynków spełniających warunek zawarty w §1. ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Następnie zgodnie z zapisami §1. ust. 1 pkt. 2-5 ww. rozporządzenia dokonano wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy. Uzyskując następujące wyniki:

$$P_b = 4158521.26$$

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

$$P_u = 1668783.5$$

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Ponadto rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, dopuszcza rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wskazanym wzorem. Uzyskano łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic (P_p).

$$P_p = 622434.44$$

5. Gminne standardy urbanistyczne

Zgodnie z art. 13e ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W ramach planu ogólnego gminy Kuślin ustalono gminne standardy urbanistyczne, w zakresie gminnego katalogu stref planistycznych. Jednocześnie z uwagi na lokalne uwarunkowania odstąpiono od ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

5.1 Gminny Katalog Stref Planistycznych.

Symbol literowy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Wskaźniki i parametry urbanistyczne			
	podstawowy	dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ						
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren wód	1,2	40	12	40
2SW		teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,2	30	15	40
3SW		teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
4SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,2	40	15	30
5SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	0,9	30	10	40
6SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	40
7SW		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	40
8SW		teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	40
9SW		teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	40

10SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,0	50	10	30
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ						
1SJ – 3SJ 6SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	35	10	40
4SJ, 31SJ		teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	10	50
5SJ, 8SJ		teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	35	10	40
7SJ, 15SJ, 17SJ, 20SJ, 21SJ		teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	35	10	40
9SJ		teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	10	35
10SJ		teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	10	40
11SJ		teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	10	30
12SJ, 19SJ, 72SJ – 73SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	40
13SJ, 22SJ		teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	30	8	60
14SJ		teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	50
16SJ, 23SJ		teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	9	50
18SJ		teren zieleni naturalnej	0,6	30	9	50
24SJ, 30SJ, 34SJ, 63SJ, 93SJ, 95SJ, 124SJ, 127SJ,		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	50

25SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ,teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	45
26SJ – 29SJ		teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	8	60
32SJ, 43SJ – 44SJ, 51SJ, 58SJ, 67SJ – 68SJ, 82SJ, 91SJ – 92SJ, 94SJ, 96SJ, 98SJ, 100SJ, 102SJ, 104SJ, 109SJ – 112SJ, 114SJ – 119SJ, 122SJ, 128SJ – 129SJ, 132SJ,		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
33SJ, 79SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	45
35SJ – 37SJ, 39SJ – 40SJ, 49SJ, 54SJ, 56SJ		teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	8	60
38SJ, 42SJ		teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	50
41SJ, 48SJ, 52SJ,		teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	8	50
45SJ		teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	25	10	60

46SJ – 47SJ, 50SJ, 80SJ – 81SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
53SJ		teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	55
55SJ		teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	8	55
57SJ, 107SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	55
59SJ – 60SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	8	55
61SJ, 76SJ, 120SJ,		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	45
62SJ, 84SJ, 90SJ, 103SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	55
64SJ		teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	60
65SJ		teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	55
66SJ		teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	9	60
69SJ, 99SJ,		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	60
70SJ – 71SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	60
74SJ – 75SJ		teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	10	30
77SJ, 85SJ, 113SJ,		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	40
83SJ		teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	60

86SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ,teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	8	30
87SJ, 89SJ		teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	55
88SJ, 97SJ,		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	8	60
101SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	60
105SJ		teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	55
106SJ		teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
108SJ		teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
121SJ		teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	10	30
123SJ, 131SJ		teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	45
125SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	60
126SJ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	25	9	55
130SJ		teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	40
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ						
1SZ, 67SZ,	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	-	0,6	30	10	50
2SZ		teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	15	40
3SZ, 9SZ, 16SZ, 20SZ		teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	15	40
4SZ – 5SZ		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	15	40
6SZ		teren zieleni naturalnej	0,8	40	15	40
7SZ		teren usług, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30

8SZ, 17SZ – 18SZ, 59SZ,	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
10SZ, 21SZ, 23SZ, 25SZ, 42SZ, 48SZ, 60SZ, 62SZ, 68SZ, 151SZ,		teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
11SZ		teren biogazowni, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	60
12SZ		teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,8	40	15	40
13SZ, 27SZ – 29SZ, 31SZ – 33SZ, 38SZ – 41SZ, 49SZ, 109SZ,		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
14SZ		teren biogazowni, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	15	40
15SZ		teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	15	40
19SZ		teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	15	40
22SZ, 24SZ, 58SZ, 64SZ, 69SZ, 76SZ, 87SZ – 89SZ,		teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
26SZ, 56SZ – 57SZ, 79SZ, 82SZ, 86SZ, 106SZ – 107SZ, 117SZ, 149SZ, 152SZ,		teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
30SZ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40

34SZ – 37SZ, 43SZ – 47SZ, 50SZ, 52SZ-54SZ, 66SZ, 73SZ, 75SZ, 77SZ – 78SZ, 80SZ, 83SZ – 85SZ, 90SZ – 92SZ, 95SZ – 97SZ, 100SZ, 103SZ, 105SZ, 108SZ, 111SZ, 113SZ – 114SZ, 116SZ, 118SZ, 120SZ – 122SZ, 126SZ, 131SZ, 133SZ – 136SZ, 140SZ – 141SZ, 143SZ – 145SZ, 147SZ – 148SZ, 150SZ, 154SZ – 155SZ, 157SZ – 159SZ,	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
51SZ		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	55
55SZ		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	50
61SZ		teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
63SZ, 81SZ, 99SZ,		teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40

65SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	12	45
70SZ		teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
71SZ		teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
72SZ		teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	50
74SZ, 104SZ, 119SZ, 124SZ – 125SZ, 137SZ, 139SZ, 156SZ,		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	40
93SZ, 132SZ		teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
94SZ, 112SZ, 115SZ,		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	60
98SZ, 123SZ, 127SZ, 153SZ,		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
101SZ		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	60
102SZ		teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	40
110SZ		teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	50
128SZ		teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	40

129SZ – 130SZ, 138SZ,		teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
142SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
146SZ		teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
STREFA USŁUGOWA						
1SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,0	50	10	30
2SU		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	40
3SU		teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	15	30
4SU-5SU,		teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	10	30
6SU		teren zieleni naturalnej	0,8	30	15	30
7SU – 8SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	10	30
9SU		teren zieleni naturalnej	1,2	40	10	30
10SU		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	50
11SU		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	8	60
12SU		teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	15	30
13SU, 21SU, 36SU, 41SU-42SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	40
14SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	45	12	30
15SU, 43SU		teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50

16SU		teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	12	30
17SU – 18SU 40SU, 45SU		teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	40
19SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	10	35
20SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	10	30
22SU – 23SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	10	30
24SU		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	5	10	70
25SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	10	25
26SU		teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	40
27SU		teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	40
28SU		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	8	50
29SU		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	16	60
30SU		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	35
31SU		teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	8	50
32SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
33SU		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	30	6	40
34SU		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40
35SU		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	40
37SU		teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	16	30

38SU		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	15	50
39SU		teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	6	30
44SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	50
46SU		-	0,8	40	10	30
47SU		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	18	30
STREFA GOSPODARCZA						
1SP, 13SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
2SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	12	30
3SP – 4SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,0	50	12	30
5SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	15	20
6SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,0	50	10	30
7SP, 11SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	12	25
8SP – 9SP, 12SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
10SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	10	25
14SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	12	30
15SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	10	25
16SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	25
17SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	10	20
18SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	10	20

19SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
20SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	10	30
21SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	50
22SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	15	20
23SP – 24SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
25SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	12	20
26SP		teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ						
1SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,0	50	15	30
2SR		teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	15	30
3SR		teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
4SR		teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren	0,8	40	10	30

		elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
5SR, 7SR, 9SR		teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
6SR		teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	15	30
8SR		teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
10SR		teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
11SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
12SR		teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
13SR		teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni	0,8	40	12	30

		urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
14SR		teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	15	30
15SR		teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
16SR		teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
STREFA INFRASTRUKTURALNA						
1SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	60	10	20
2SI – 4SI			-	-	-	20
STREFA ZIELENI I REKREACJI						
1SN	teren zieleni urządzonej teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej	0,6	30	10	50
2SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	0,3	30	6	50
3SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	0,3	15	6	50

4SN	komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	0,2	20	6	70
5SN		teren usług sportu i rekreacji, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej	0,2	20	6	70
6SN		teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	6	20	70
7SN		teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80
8SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,1	10	6	80
9SN – 11SN		teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	90
12SN		teren zieleni naturalnej	-	-	-	80
13SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	15	8	60
14SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	70
15SN, 30SN		teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80
16SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	8	60
17SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	70
18SN – 19SN		teren usług sportu i rekreacji, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	80
20SN		teren usług sportu i rekreacji, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	8	60
21SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren	0,1	10	6	80

		usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
22SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	80
23SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	50
24SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej	0,3	15	10	70
25SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	70
26SN		teren usług sportu i rekreacji, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	70
27SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	70
28SN		teren usług sportu i rekreacji, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	5	4	85
29SN		teren usług sportu i rekreacji, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	4	80
31SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	6	60

32SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	80
33SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	4	50
34SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	4	80
35SN		teren usług sportu i rekreacji, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	6	60
36SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	80
37SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	15	8	70
38SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	70
STREFA CMENTARZY						
1SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,2	20	8	40
2SC		teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	20	8	40
3SC		teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	20	30
4SC		-	-	-	-	50

STREFA GÓRNICTWA						
1SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług biurowych i administracji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	20	15	25
2SG		teren produkcji, teren usług biurowych i administracji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	60	15	20
STREFA OTWARTA						
1SO, 3SO, 5SO – 30SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
2SO, 4SO, 31SO – 52SO		teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
53SO		teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
STREFA KOMUNIKACJNA						
1SK – 3SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

5.2 Wyjaśnienia podjętych ustaleń planu ogólnego wynikające z lokalnych uwarunkowań

Plan ogólny gminy jest dokumentem planistycznym o zasięgu całej gminy, który pozwala na kreowanie polityki przestrzennej w gminie. Sporządzany jest obowiązkowo dla całego obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Normatywna część planu ogólnego dotyczy najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania nieprzekraczalnych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. Dodatkowo w planie ogólnym można wyznaczyć granice obszarów uzupełnienia zabudowy – czyli obszarów, na których dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny będzie wiążący dla ustaleń planów miejscowych jak i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dzięki wprowadzeniu takiego rozwiązania gmina będzie posiadała większy wpływ na delimitację i określanie terenów podlegających rozwojowi, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz względy ekonomiczne. Jest to niezbędne rozwiązanie aby zapobiegać niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy.

Gmina Kuślin w całości pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Łącznie obowiązuje 35 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalanych w latach 2003 – 2024. Jednocześnie mając na uwadze szereg uwarunkowań występujących na terenie gminy Kuślin, które zostały poddane dogłębnej analizie oraz informacje przekazane przez organy i instytucje posiadające wiedzę o tych uwarunkowaniach, dokonano ustaleń planu ogólnego.

Z uwagi na utrzymanie w mocy obowiązujących planów miejscowych w mocy, niezbędne było uwzględnienie jako pierwszych terenów już przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w tych dokumentach. Wyznaczając strefy dopuszczające realizację zabudowy mieszkaniowej uwzględniono potrzeby mieszkaniowe w gminie Kuślin, wynikające ze zmian demograficznych i zmieniającego się standardu życia oraz możliwości racjonalnego zagęszczenia istniejącego zagospodarowania.

Z uwagi na to, że rezerwy terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie zapewnią zaspokojenie przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej, nie wyznaczono dodatkowych terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.

W pobliżu stref umożliwiających zabudowę mieszkaniową wyznaczono tereny zieleni i rekreacji, które służą lub będą służyć zaspokojeniu powszechnych codziennych potrzeb społecznych takich jak wypoczynek i rekreacja.

Mając na uwadze lokalne uwarunkowania, politykę przestrzenną gminy oraz potrzebę rozwoju gospodarczego gminy Kuślin wyznaczono strefy usługowe oraz strefy gospodarcze, umożliwiające realizację inwestycji o funkcji usługowo-produkcyjnej. Czynnikiem warunkującym ustalenie tych stref było również położenie w pobliżu autostrady A2.

Strefa komunikacyjna wyznaczona została w zasięgu przebiegu autostrady A2. Ponadto na terenie gminy Kuślin wyznaczono dwie strefy górnictwa, które obejmują swym zasięgiem tereny i obszary górnicze. Tereny rolnictwa, lasów, tereny wód oraz tereny zieleni naturalnej objęte zostały strefami otwartymi, w których to została ograniczona możliwość sytuowania obiektów budowlanych.

Z uwagi na rolniczy charakter gminy wyznaczono strefy produkcji rolniczej, gdzie zlokalizowana jest lub przewidywana jest realizacja dużych obiektów wielkotowarowej produkcji rolniczej. Na tych terenach nie ma możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych zarówno w zabudowie zagrodowej jak i mieszkaniowej, co wpływa na uniknięcie potencjalnych konfliktów przestrzennych i napięć społecznych.

Na terenie gminy Kuślin w rejonie miejscowości Trzcianka, Śliwno i Turkowo, zlokalizowanych jest łącznie 12 turbin wiatrowych. Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono istniejące turbiny wiatrowe oraz częściowo w strefach otwartych z wyjątkiem terenów leśnych, dopuszczono tereny umożliwiające instalacje odnawialnych źródeł energii.

Całość ustaleń została wyznaczona mając na uwadze zasady zrównoważonego rozwoju oraz potrzebę zachowania ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań gminy Kuślin.