



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW NA OBSZARZE GMINY KUŚLIN

OPRACOWANIE: MGR INŻ. ADAM SZNYDEL
MGR INŻ. PAULINA KACZMAREK

DATA OPRACOWANIA: WRZESIEŃ 2025
LISTOPAD 2025

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP.....	3
1. Podstawa prawna	3
2. Cel i zakres opracowania	3
3. Metody pracy i materiały źródłowe	4
II. ANALIZA ISTNIEJĄCEGO STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA	5
1. Położenie i charakterystyka terenu opracowania	5
2. Aktualne zagospodarowanie	13
3. Charakterystyka fizjograficzna i przyrodnicza.....	14
3.1. Rzeźba terenu.....	14
3.2. Budowa geologiczna i gleby.....	14
3.3. Złoża, obszary i tereny górnicze	14
3.4. Uwarunkowania wodne.....	14
3.5. Fauna i flora	15
3.6. Krajobraz.....	15
3.7. Klimat lokalny	16
3.8. Klimat akustyczny	16
3.9. Jakość powietrza	17
3.10. Ustawowe formy ochrony przyrody na obszarze objętym projektem planu	17
III. USTALENIA PROJEKTU PLANU, JEGO CEL I POWIĄZANIA.....	18
1. Cel opracowania projektu planu	18
2. Ustalenia projektu planu	18
3. Powiązanie projektu planu z innymi dokumentami	21
4. Skutki braku realizacji ustaleń projektu planu	21
5. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu	22
6. Ochrona środowiska w aktach prawa międzynarodowego, wspólnotowego i krajowego oraz sposoby uwzględnienia tych zapisów w projekcie planu	22
IV. PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE USTALEŃ PROJEKTU PLANU NA KOMPONENTY ŚRODOWISKA	23
1. Oddziaływanie na rzeźbę terenu i podłoże	23
2. Oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe	23
3. Oddziaływanie na faunę i florę i różnorodność biologiczną	24
4. Oddziaływanie na obszary chronione, w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody	25
5. Oddziaływanie na stan higieny atmosfery, klimat lokalny i akustyczny	25
6. Oddziaływanie na krajobraz.....	25
7. Oddziaływanie na zasoby naturalne	26
8. Oddziaływanie dobra materialne i dziedzictwo kulturowe	26
9. Oddziaływanie na ludzi	26
10. Transgraniczne oddziaływanie	27
V. Rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego planu	27
VI. Metody analizy skutków realizacji ustaleń projektu planu miejscowego oraz częstotliwość jej przeprowadzania	27
VII. Rozwiązania alternatywne	28
VIII. Streszczenie	28

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna

Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego wynika z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

Prognoza oddziaływania na środowisko jest sporządzana obowiązkowo dla każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile projekt planu nie uzyska odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Prognoza w trakcie procedury planistycznej, wraz z projektem planu miejscowego przedkładany jest przed Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w celu uzgodnienia i uzyskania stosownej opinii.

Organ opracowujący projekt planu bierze pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko oraz opinie ww. organów, a także rozpatruje uwagi i wnioski zgłaszane z udziałem społeczeństwa. Nadrzędnym celem prognozy, jest określenie skutków działań związanych ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu i ich wpływ na całokształt środowiska, jego poszczególne komponenty oraz na warunki życia i zdrowie ludzi.

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów na obszarze gminy Kuślin, wywołanego uchwałą nr IX/57/2025 Rady Gminy Kuślin z dnia 10 kwietnia 2025 r.

2. Cel i zakres opracowania

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona została na potrzeby Gminy Kuślin dla 13 terenów położonych w granicach obrębów ewidencyjnych: Chraplewo, Dąbrowa Nowa, Kuślin, Michorzewko, Śliwno, Wąsowo oraz Dąbrowa.

Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, prognoza oddziaływania na środowisko obejmuje:

- diagnozę obecnego stanu i funkcjonowania środowiska;
- określenie skutków wpływu realizacji ustaleń projektu mpzp na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego, na warunki życia i zdrowia ludzi oraz dobra materialne i dobra kultury;
- ocenę rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zawartych w projekcie mpzp;
- przedstawienie możliwości rozwiązań alternatywnych eliminujących bądź ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko;
- informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy;
- propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania;
- informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko;
- streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.

Ponadto prognoza przedstawia rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

Biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu, cele i przedmiot obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru – rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub we współczesnej wiedzy.

Zakres opracowania obejmuje obszar objęty projektem mpzp wraz z terenami pozostającymi w zasięgu oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń tego planu. W niniejszym opracowaniu, analizie i ocenie poddano projekt mpzp zawierający ustalenia realizacyjne oraz rysunki planu w skali 1:1000.

3. Metody pracy i materiały źródłowe

W celu sporządzenia rzetelnej prognozy oddziaływania na środowisko 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 skonfrontowano z ustaleniami projektu mpzp oraz przepisami prawa ochrony środowiska. Podczas prac nad prognozą wykorzystano metodę indukcyjno-opisową, polegającą na łączeniu w całość zebranych informacji o środowisku i jego funkcjonowaniu. Zastosowano też metodę porównawczą, wykorzystując wiedzę o funkcjonowaniu środowiska jako całości.

Niniejszą prognozę opracowano wykorzystując:

Materiały kartograficzne

- mapa zasadnicza w skali 1:1000 dla obszaru planu,
- mapa topograficzna dla obszaru gminy,
- www.geoportal.gov.pl
- www.kuslin.e-mapa.net
- sip.gison.pl/kuslin

Literatura:

- Atlas klimatu województwa Wielkopolskiego, R. Farat (red.), IMGW w Poznaniu, 2004,
- 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,
- 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.

Dokumenty, inne opracowania:

- Uchwała nr IX/57/2025 Rady Gminy Kuślin z dnia 10 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów na obszarze gminy Kuślin,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin, 2023.,
- Krajowa strategia ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej oraz Program działań na lata 2007-2013, Warszawa 2007,
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego– 2019 r.,
- 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”.

Powyższe materiały oraz informacje przekazane przez Urząd Gminy w Kuślinie pozwoliły rozpoznać stan środowiska, jego użytkowanie, podatność na degradację oraz możliwości podniesienia jego kondycji. Oceniono potencjalne zagrożenie środowiska oraz wpływ zapisu ustaleń planu na jego funkcjonowanie. Zwrócono uwagę na ewentualne niepożądane konsekwencje, proponując sposoby ich zminimalizowania.

II. ANALIZA ISTNIEJĄCEGO STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

1. Położenie i charakterystyka terenu opracowania

Gmina Kuślin położona jest w zachodniej części województwa wielkopolskiego, natomiast we wschodniej części powiatu nowotomyskiego. Miejscowość Kuślin, będąca siedzibą władz samorządowych, zlokalizowana jest w centralnej części gminy, odległości ok. 50 km na Poznania. Kuślin, to gmina wiejska, przez którą równoleżnikowo przebiega autostrada A2 łącząca Świecko z Konotopą w okolicach Warszawy.

Opracowanie dotyczy 13 terenów położonych w granicach obrębów ewidencyjnych: Chraplewo, Dąbrowa Nowa, Kuślin, Michorzewko, Śliwno, Wąsowo oraz Dąbrowa, o łącznej powierzchni ok. 32,5 ha.

Teren 1 zajmuje powierzchnię około 0,55ha i obejmuje część działki nr ewid. 160, obręb Chraplewo. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy skrzyżowaniu dwóch dróg gminnych. Pozostałe granice stanowią użytki rolne.

Teren 2 zajmuje powierzchnię około 1,3ha i obejmuje część działki nr ewid. 45, obręb Dąbrowa Nowa. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy skrzyżowaniu dwóch dróg należących do Skarbu Państwa. Wschodnią granicę terenu stanowi użytek leśny, natomiast południową użytki rolne.

Teren 3 zajmuje powierzchnię około 7,3ha i obejmuje działki nr ewid. 116/3, 116/4, 116/5, 116/6, 116/7, 116/8, 116/1, 115/1, 115/3, 115/4, 115/5, 115/6, 115/7, 115/9, 115/10, 115/11, 115/12, 114, 113, 112 oraz część działki 157/3, obręb Kuślin. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy ul. Słonecznej oraz Emilii Sczanieckiej w Kuślinie. W granicach opracowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Kuślin. Otoczony jest gruntami rolnymi.

Teren 4 zajmuje powierzchnię około 7,2ha i obejmuje działki 376/21, 376/20 oraz część działek nr ewid. 374/2, 375, 376/16, 376/18, 376/19, 376/22, 376/10, 376/8, 379/2, obręb Kuślin. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy ul. Leśnej w Kuślinie. Na wschód od terenu objętego opracowaniem znajduje się cmentarz. W granicach opracowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Kuślin. Otoczony jest gruntami rolnymi.

Teren 5 zajmuje powierzchnię około 1,8ha i obejmuje część działek nr ewid. 320, 332, 364/2, 363, 183/2, obręb Michorzewko. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Michorzewko. Otoczony jest gruntami rolnymi.

Teren 6 zajmuje powierzchnię około 1,2ha i obejmuje część działek nr ewid. 324, 323, 322, 308/2, obręb Śliwno. W granicach opracowania znajduje się istniejąca zabudowa zagrodowa oraz rów melioracyjny. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Śliwno. Otoczony jest gruntami rolnymi.

Teren 7 zajmuje łącznie powierzchnię około 3,2ha i obejmuje działkę nr ewid. 1010/18 oraz część działek nr ewid. 357, 358, obręb Wąsowo. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy ul. Wytomyskiej w Wąsowie. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Wąsowo. Otoczony jest zabudową mieszkaniową jednorodziną, zagrodową oraz gruntami rolnymi.

Teren 8 zajmuje powierzchnię około 1,9ha i obejmuje działki nr ewid. 588, 589, 587 oraz część działek nr ewid. 950, 819, obręb Wąsowo. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy skrzyżowaniu ul. Nowotomyskiej oraz ul. Grodzkiej w Wąsowie. W granicach opracowania znajduje się zabudowa zagrodowa oraz ścieżka pieszo-rowerowa. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Wąsowo. Otoczony jest zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługową, zagrodową oraz gruntami rolnymi.

Teren 9 zajmuje powierzchnię około 3,0ha i obejmuje działki nr ewid. 741/5, 741/26, 741/25, 741/7, 741/23, 741/24, 741/9, 741/10, 741/22, 741/21, 741/19, 741/20, 741/12, 741/11, 741/18, 741/17, 741/16, 743/12, 742, obręb Wąsowo. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy skrzyżowaniu ul. Kościelnej oraz ul. Sadowej w Wąsowie. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Wąsowo. Na północny-zachód od terenu objętego opracowaniem znajduje się cmentarz oraz kościół. Otoczony jest zabudową mieszkaniową jednorodziną, zagrodową oraz gruntami rolnymi.

Teren 10 zajmuje powierzchnię około 3,0ha i obejmuje działki nr ewid. 1142/7, 1142/5, 1142/28, 1142/27, 753/10, obręb Wąsowo. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy ul. Wschodniej w Wąsowie. Od

północny teren objęty opracowaniem graniczy z lasem. Otoczony jest zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oraz gruntami rolnymi.

Teren 11 zajmuje powierzchnię około 0,8ha i obejmuje działkę nr ewid. 52, obręb Dąbrowa. W granicach opracowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną. Od północny, wschodu oraz południa teren objęty opracowaniem graniczy z lasem. Pozostałe granice stanowią grunty rolne.

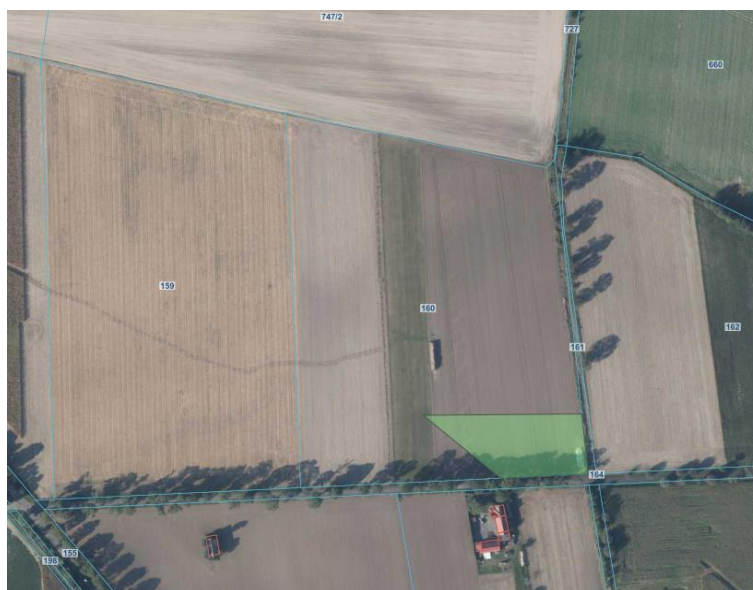
Teren 12 zajmuje powierzchnię około 1,3ha i obejmuje działki nr ewid. 207/4, 207/3 oraz część działek nr ewid. 207/2, 207/1, obręb Wąsowo. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy ul. Południowej w Wąsowie. W granicach opracowania znajduje się zabudowa zagrodowa. Od zachodu teren objęty opracowaniem graniczy z lasem. Pozostałe granice stanowią grunty rolne.

Teren 13 zajmuje powierzchnię około 0,5ha i obejmuje działkę nr ewid. 384, obręb Wąsowo. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy ul. Nowotomyskiej w Wąsowie. Teren opracowania otoczony jest gruntami rolnymi.

Rys. Położenie gminy Kuślin na tle powiatu nowotomyskiego

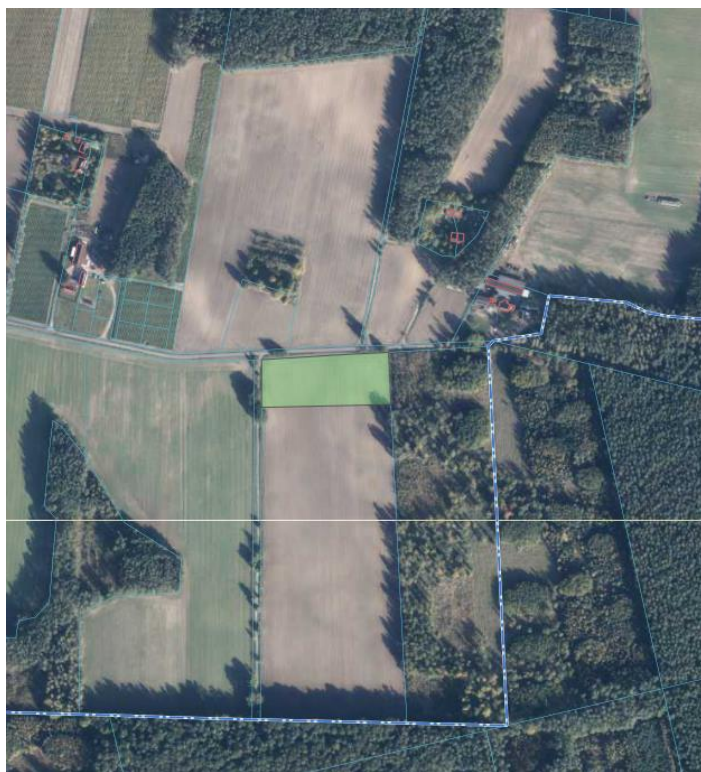


Źródło: <http://www.gminy.pl/maps/Map2/339.gif>



Rys. Teren objęty opracowaniem MPZP (teren 1) na podkładzie ortofotomapy

Źródło: opracowanie własne



Rys. Teren objęty opracowaniem MPZP (teren 2) na podkładzie ortofotomapy
Źródło: opracowanie własne



Rys. Teren objęty opracowaniem MPZP (teren 3) na podkładzie ortofotomapy
Źródło: opracowanie własne



Rys. Teren objęty opracowaniem MPZP (teren 4) na podkładzie ortofotomapy
Źródło: opracowanie własne



Rys. Teren objęty opracowaniem MPZP (teren 5) na podkładzie ortofotomapy
Źródło: opracowanie własne



Rys. Teren objęty opracowaniem MPZP (teren 6) na podkładzie ortofotomapy
Źródło: opracowanie własne



Rys. Teren objęty opracowaniem MPZP (teren 7) na podkładzie ortofotomapy
Źródło: opracowanie własne



Rys. Teren objęty opracowaniem MPZP (teren 8) na podkładzie ortofotomapy
Źródło: opracowanie własne



Rys. Teren objęty opracowaniem MPZP (teren 9) na podkładzie ortofotomapy
Źródło: opracowanie własne



Rys. Teren objęty opracowaniem MPZP (teren 10) na podkładzie ortofotomapy
Źródło: opracowanie własne



Rys. Teren objęty opracowaniem MPZP (teren 11) na podkładzie ortofotomapy
Źródło: opracowanie własne



Rys. Teren objęty opracowaniem MPZP (teren 12) na podkładzie ortofotomapy
Źródło: opracowanie własne



Rys. Teren objęty opracowaniem MPZP (teren 13) na podkładzie ortofotomapy
Źródło: opracowanie własne

2. Aktualne zagospodarowanie

Tereny 1, 2, 5, 13 są niezabudowane i obejmują grunty rolne. W najbliższym sąsiedztwie występuje typowa zabudowa zagrodowa. Budynki nie przekraczają wysokości 9-10,0m.

Teren 3 dotyczy terenu położonego przy ul. Słonecznej oraz Emilii Sczanieckiej w Kuślinie. W granicach opracowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Kuślin. Otoczony jest gruntami rolnymi. Najbliższe zabudowania mieszkalne to 1-2 kondygnacyjne budynki o wysokości do 9,0m. Po drugiej stronie ulicy znajduje się budynek Urzędu Gminy, sklep Dino oraz stacja paliw.

Teren 4 dotyczy terenu położonego przy ul. Leśnej w Kuślinie. Na wschód od terenu objętego opracowaniem znajduje się cmentarz. W granicach opracowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Kuślin. Otoczony jest gruntami rolnymi. Najbliższe zabudowania mieszkalne to 1-2 kondygnacyjne budynki o wysokości do 9,0m.

Teren 6 zajmuje powierzchnię około 1,2ha i obejmuje część działek nr ewid. 324, 323, 322, 308/2, obręb Śliwno. W granicach opracowania znajduje się istniejąca zabudowa zagrodowa o wysokości do 9,0m oraz rów melioracyjny. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Śliwno. Otoczony jest gruntami rolnymi.

Teren 7 dotyczy obszaru położonego przy ul. Wytomyskiej w Wąsowie. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Wąsowo. Otoczony jest zabudową mieszkaniową jednorodziną, zagrodową oraz gruntami rolnymi. W granicach opracowania znajduje się wieża telekomunikacyjna.

Teren 8 dotyczy obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Nowotomyskiej oraz ul. Grodzkiej w Wąsowie. Zabudowa w granicach MPZP obejmuje budynek mieszkalny 2-kondygnacyjny z dachem płaskim w ramach zabudowy zagrodowej. Przez teren opracowania przebieg swój ma ścieżka pieszo-rowerowa. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Wąsowo. Otoczony jest zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługową (sklep Dino), zagrodową oraz gruntami rolnymi.

Teren 9 dotyczy terenu położonego przy skrzyżowaniu ul. Kościelnej oraz ul. Sadowej w Wąsowie. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Wąsowo. Na północny-zachód od terenu objętego opracowaniem znajduje się cmentarz oraz kościół. Otoczony jest zabudową mieszkaniową jednorodziną, zagrodową oraz gruntami rolnymi. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa nie przekracza wysokości 8-9,0m.

Teren 10 dotyczy obszaru położonego przy ul. Wschodniej w Wąsowie. Od północny teren objęty opracowaniem graniczy z lasem. Otoczony jest zabudową mieszkaniową jednorodziną, oraz gruntami rolnymi.

Teren 11 zajmuje powierzchnię około 0,8ha i obejmuje działkę nr ewid. 52, obręb Dąbrowa. W granicach opracowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o ekstensywnym charakterze. Budynki mają od 6 do 8,5m wysokości. Od północny, wschodu oraz południa teren objęty opracowaniem graniczy z lasem. Pozostałe granice stanowią grunty rolne.

Teren 12 dotyczy obszaru położonego przy ul. Południowej w Wąsowie. W granicach opracowania znajduje się zabudowa zagrodowa z budynkiem mieszkalnym o wysokości do 8,0m. Od zachodu teren objęty opracowaniem graniczy z lasem. Pozostałe granice stanowią grunty rolne.

W granicach opracowania obowiązują :

- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kuślin, przyjęty Uchwałą nr VIII/45/2003 Rady Gminy Kuślin z dnia 29 maja 2003 r.;
- Uchwała nr XIX/135/2020 Rady Gminy Kuślin z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działki nr 1007/2 w miejscowości Wąsowo, gmina Kuślin.
- Uchwała nr XVII/81/2016 Rady Gminy Kuślin z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części działki nr ewid. 1124/2 w miejscowości Wąsowo na terenie gminy Kuślin

Obowiązujące plany, przeznaczają powyższe tereny przede wszystkim pod tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny upraw polowych, tereny lasów oraz tereny rolnicze i infrastruktury technicznej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin (2023 r. ze zm.) tereny objęte opracowaniem oznaczone są symbolami M, R, MN/P/U, ML/MR.

3. Charakterystyka fizjograficzna i przyrodnicza

3.1. Rzeźba terenu

Zgodnie z regionalizacją fizyczno-geograficzną Polski J. Kondrackiego, gmina Kuślin położona jest w całości w zasięgu mezoregionu Pojezierze Poznańskie (315.51), który wchodzi w skład makroregionu Pojezierze Wielkopolskie, podpowincji Pojezierza Południowobałtyckie. Natomiast w Pojezierzu Poznańskim ukształtował się Wał Lwówecko-Rakoniewicki (315.513) leżący pomiędzy Równiną Nowotomyską, a Równiną Opalenicką. Wzniesienie jest pozostałością po starszych zlodowaceniach, m.in. fazy leszczyńskiej zlodowacenia wiślańskiego. W wale znajdują się struktury glaciektoniczne oraz piaski eoliczne, pokryte moreną denną na której występują kemy i wydmy. Obszar charakteryzuje się dużym udziałem lasów, przy czym jeziora niemal nie występują.

Tereny objęte opracowaniem są stosunkowo płaskie. Wysokość nad poziomem morza oscyluje wokół 90-100 m.

3.2. Budowa geologiczna i gleby

Według mapy hydrograficznej na terenie opracowania występują w przeważającej większości grunty o słabej przepuszczalności. Są to głównie gliny i pyły. W części centralnej występują natomiast grunty o przepuszczalności średniej – piaski i skały lite silnie uszczelnione. Na południu zlokalizowane są ponadto grunty o przepuszczalności zmiennej – grunty organiczne. Na terenach w Kuślinie, podobnie, dominują grunty o słabej przepuszczalności - gliny i pyły wraz z gruntami o przepuszczalności średniej – piaski i skały lite silnie uszczelnione. Przepuszczalność wynika z coraz to intensywniejszego zagospodarowania obszaru.

Budowa geologiczna obszaru opracowania charakteryzuje się przewagą utworów plejstoceńskich, związanych z działalnością lodowca. Zgodnie ze szczegółową mapą geologiczną, dominują tu gliny zwałowe, piaski oraz piaski i żwiry wodnolodowcowe (sandrowe), które miejscami zalegają bezpośrednio na glinach zwałowych. Lokalnie, w części terenu w Wąsowie, występują fragmentarycznie torfy na glinach zwałowych oraz namuły zagłębień bezodpływowych.

Zgodnie z mapą zasadniczą, tereny w granicach opracowania oznaczone są przede wszystkim jako grunty orne, w tym głównie klas RIVa, RIVb, RV, RVI oraz łąki klas ŁV i ŁVI i sady S-RVI poprzecinane przez szlaki komunikacyjne, które bez wątpienia są źródłem zanieczyszczeń zarówno fizycznych jak i chemicznych.

3.3. Złoża, obszary i tereny górnicze

Na obszarze objętym projektem mpzp oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują udokumentowane złoża surowców naturalnych.

3.4. Uwarunkowania wodne

Gmina Kuślin położona jest w całości w dorzeczu rzeki Odry, w regionie wodnym Warty. Gmina odwadniana jest przez rzeki Mogilnicę (Środkową i Zachodnią) oraz Szarkę.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) położony jest w zlewni rzeki Warty i jej lewego dopływu – Obry, przy czym lokalnie w granicach opracowania nie występują większe ciekły powierzchniowe ani jeziora. Tereny te są krzyżowane jedynie przez rowy melioracyjne o charakterze okresowym, takie jak rów w Terenie 6 (Śliwno).

Teren opracowania, jak i większość terenu gminy znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska. Jest to zbiornik porowy, o głębokości zalegania wód od 15 m do 90 m, przy czym wartość średnia to 46 m.

Wody podziemne

Wody podziemne charakteryzują się jednym okresem podnoszenia stanów i jednym niżówką. Główne zasilanie ma miejsce w okresie roztopów wiosennych, a wielkość wznoszenia się wód podziemnych zależy od ilości nagromadzenia w ziemie śniegu, od przebiegu roztopów oraz od pojemności warstwy wodonośnej. Podczas opadów występujących w okresie wegetacyjnym obserwuje się szybkie napełnianie przypowierzchniowych warstw wodonośnych na obszarach zbudowanych z glin zwałowych. Zgodnie z mapą hydrograficzną na całym obszarze opracowania warstwa wodonośna znajduje się na poziomie od 2 do 5,0 m p.p.t.

Zgodnie z aktualnym podziałem jednolitych części wód podziemnych na 172 obszary, obszary opracowania leżą w granicach JCWPd nr 59 (kod UE – PLGW600059) oraz nr 60 (kod UE – PLGW600060). Teren w Kuślinie należy do JCWPd 60 (kod UE – PLGW600060).

Zgodnie z Mapą stanu jednolitych części wód podziemnych (udostępnioną przez GIOŚ), stan chemiczny jak i ilościowy obu jednostek określono jako dobry. Głównym celem dla obszarów jest utrzymanie przynajmniej dobrego stanu wód oraz zapobieganie dopływowi zanieczyszczeń do wód podziemnych, zapewnienie równowagi pomiędzy poborem, a zasilaniem wód podziemnych. Przy czym ryzyko niespełnienia tychże celów środowiskowych oceniono jako niezagrażone.

Wody powierzchniowe

Teren w Wąsowie, położony jest na granicy dwóch Jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) nr RW6000171878529 Szarka oraz nr RW6000161856869 Mogilnica Zachodnia.

Teren w Kuślinie należy w całości do JCWP RW6000161856869 Mogilnica Zachodnia.

Obie jednostki charakteryzują się złym stanem wód oraz słabym potencjałem ekologicznym. Natomiast ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych, jakimi są osiągnięcie i utrzymanie dobrego potencjału ekologicznego i dobrego stanu chemicznego, oceniano jako zagrożone.

3.5. Fauna i flora

Najcenniejsze gatunki zwierząt i roślin na terenie gminy Kuślin występują na terenach zadrzewionych, w pasie kompleksu leśnego pomiędzy Wąsowem, a Kuślinem oraz na terenach podmokłych wzdłuż cieków wodnych.

Obszar opracowania jest terenem w znacznym stopniu przekształconym i zagospodarowanym przez człowieka, co znacząco wpływa na występowanie zwierząt i roślin. W większości dominują grunty użytkowane rolniczo oraz nasadzenia na potrzeby sadownictwa, natomiast w Kuślinie teren również użytkowany rolniczo, jednak poprzecinany przez szlaki komunikacyjne, z zagospodarowywanym sukcesywnie sąsiedztwem.

Z możliwych do zaobserwowania zwierząt w granicach opracowania są: myszy polne, nornice, ryjówki, krety, jeże. Jednocześnie licznie występują owady oraz w mniejszej ilości mięczaki. Urbanizacja oraz odcięcie od większych siedlisk przez drogi, szczególnie w Kuślinie, spowodowały, że na obszarze omawianego terenu egzystują przede wszystkim gatunki pospolite, najlepiej przystosowane do miejscowych warunków życia. Z uwagi na wielkopowierzchniowe tereny rolnicze występuje tu także zwierzyna leśna w poszukiwaniu pożywienia: sarny, dziki, lisy.

Pod względem roślinności omawiane tereny opracowania są mało urozmaicone, dominują grunty użytkowane rolniczo i sady (w Wąsowie), oraz roślinność trawiasta, krzaczasta, a w rejonie sąsiednich zabudowań także roślinność synantropijna, zarówno segetalna, jak i ruderalna. Najczęściej spotykane są: pokrzywa żegawka i pospolita, ślaz zaniedbany, serdecznik pospolity oraz babka lancetowata. Pojawiają się pojedyncze działki niezabudowane, porośnięte roślinnością niską. Na gruntach ornych dominuje uprawa zbóż. W Wąsowie występuje również grunt leśny o typie siedliskowym bór mieszany świeży, częściowo wilgotny z dominującym drzewostanem sosny zwyczajnej i brzozy brodawkowatej uzupełnionych najczęściej przez robinie akacjową i kruszynę pospolitą.

Na terenie opracowania, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie jest prowadzony monitoring siedlisk gatunków chronionych, stąd nie można stwierdzić jednoznacznie, czy gatunki te występują w granicach objętych opracowaniem. Jednocześnie podczas wizji terenowej i inwentaryzacji przyrodniczej nie stwierdzono występowania żadnego gatunku objętego ochroną.

3.6. Krajobraz

Zgodnie z Europejską Konwencją Krajobrazową, przyjętą we Florencji 20.10.2000 r., a ratyfikowaną przez Polskę 27.09.2004 r. (Dz. U. z 2006 r., nr 14, poz. 98) oraz z ustawą o ochronie przyrody, ochronie podlegają także cenne walory krajobrazowe gminy Kuślin. Do obowiązków państw-stron EKK należą:¹

- prawne uznanie krajobrazów za podstawowy składnik otoczenia człowieka, dziedzictwo kulturalne i naturalne oraz fundament tożsamości mieszkańców;
- ustanowienie i wdrożenie polityki krajobrazowej, zmierzającej do realizacji celów konwencji w wyniku przyjęcia „konkretnych środków”;
- ustanowienie procedur uczestnictwa społeczeństwa oraz władz lokalnych i regionalnych w opracowywaniu i wdrażaniu polityki krajobrazowej;
- uwzględnienie krajobrazu w polityce planowania przestrzennego, kulturalnej, środowiskowej, rolnej, społecznej i gospodarczej.

¹ za: Symonides E. 2008. Ochrona przyrody. Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.

Podjmując się oceny krajobrazu należy brać pod uwagę rozbieżność wyników oceniających. Związane jest to z różnie pojmowaną estetyką krajobrazu. Wszystkie metody sklasyfikowania danego pejzażu są integralne z subiektywną oceną. Ze względu na stopień przekształcenia krajobrazu przez ingerencję człowieka można wyróżnić podstawowe rodzaje krajobrazów:

- pierwotny, ukształtowany bez ingerencji człowieka;
- naturalny, zbudowany przez człowieka z wykorzystaniem elementów przyrodniczych;
- kulturowy, istniejący dzięki człowiekowi, ale o właściwych stosunkach przyrodniczych (miejski, parkowy);
- zdegradowany, gdy zostały zachwiane wartości przyrodnicze i estetyczne – przewaga przemysłu, krajobraz wymagający rewitalizacji;
- zdewastowany, pozbawiony całkowicie lub w dużym stopniu elementów przyrodniczych, duża dysharmonia estetyczna (Szczęsny 1982).

Tereny objęte opracowaniem charakteryzują się krajobrazem wiejskim.

Krajobraz na terenie 13 obszarów jest obecnie krajobrazem kulturowym, a miejscami naturalnym, zbudowanym na bazie elementów przyrodniczych, ale silnie ukształtowanym przez działalność rolniczą i osadniczą:

- Tereny Niezabudowane (Krajobraz Rolny): Większość obszarów, takich jak Teren 1 (Chraplewo), Teren 2 (Dąbrowa Nowa), Teren 5 (Michorzewko) oraz Teren 13 (Wąsowo), przedstawia obecnie krajobraz rolniczy, zdominowany przez grunty orne i sady. W przypadku Terenu 11 (Dąbrowa) krajobraz rolniczy przenika się z leśnym, gdyż teren jest otoczony z trzech stron zwartym kompleksem leśnym.
- Tereny Zabudowane (Krajobraz Osadniczy): Obszary takie jak Teren 3 i 4 (Kuślin) oraz Teren 7, 8, 9, 10, 12 (Wąsowo), charakteryzują się krajobrazem osadniczym, stanowiąc strefy uzupełnienia i ekstensywnej zabudowy wiejskiej (zagrodowej i jednorodzinnej). W tych rejonach krajobraz jest jednolity pod względem funkcji, z dominacją zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącymi jej usługami.
- Tereny Specyficzne: W krajobrazie Terenu 8 (Wąsowo) wyróżnia się istniejący szlak pieszo-rowerowy w sąsiedztwie. Z kolei bliskość cmentarzy (Teren 4 i Teren 9) oraz istniejącego obiektu telekomunikacyjnego (Teren 7) stanowią lokalne akcenty infrastrukturalne.

Obecna forma zabudowy jest raczej rozproszona lub ma charakter uzupełnienia, z przewagą budynków krytych dachami spadzistym.

W zakresie krajobrazu kulturowego na obszarze objętym projektem planu brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków.

3.7. Klimat lokalny

Według podziału Polski Gumińskiego, gmina Kuślin należy do środkowej dzielnicy rolniczo-klimatycznej. Obszar charakteryzuje się niskimi opadami - średnia roczna suma opadów atmosferycznych wynosi około 500 - 550 mm, przy czym bogatsze w opady jest półrocze letnie (314 mm). Lipiec jest miesiącem najwilgotniejszym (74 mm), natomiast luty najsuchszym (27 mm). Średnia roczna temperatura wynosi ok. 7,8 - 7,9°C przy przeciętnej temperaturze miesiąca najcieplejszego (lipiec) ok. 18,3°C, a najchłodniejszego (styczeń) ok. 3,0°C. Okres wegetacyjny trwa średnio 210 - 220 dni, a okres z przymrozkami 100 -110 dni. Zaleganie pokrywy śnieżnej trwa 38 - 60 dni, choć w ciągu zimy pokrywa zanika kilkakrotnie, nie jest trwała. Przeważają wiatry zachodnie, które dominują one w okresie lata i jesieni. Zimą najczęściej występują wiatry południowo-zachodnie. Średnia prędkość wiatru w roku wynosi od 2,5 do 4 m/s.

3.8. Klimat akustyczny

Klimat akustyczny środowiska kształtuje na przedmiotowym terenie przede wszystkim hałas komunikacyjny, wynikający z przebiegu sieci dróg. Z uwagi na sąsiedztwo pól uprawnych możliwy jest również hałas związany z prowadzeniem gospodarki rolnej (maszyny).

Poziomy hałasu określone zostały dla pory dziennej i nocnej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014, poz. 112), t.j.: dla poziomu dziennie-wieczorno-nocnego LDWN 50–70 dB, dla długookresowego poziomu hałasu w porze nocy LN 45–65 dB; w przypadku wskaźników krótkookresowych: dla poziomu równoważnego hałasu w porze dnia LAeqD 50–68 dB, dla poziomu równoważnego hałasu w porze nocy LAeqN 45–60 dB.

W granicach terenów inwestycji ani w najbliższym sąsiedztwie, nie występują drogi, dla których przeprowadzano pomiary ruchu czy hałasu, więc nie można jednoznacznie określić jak bardzo ruch kołowy oddziałuje na tereny objęte opracowaniem. Niemniej jednak obserwuje się zdecydowany wzrost ilości samochodów

osobowych, ale także ciężarowych. Ponadto w województwie utrzymuje się tendencja wzrostu zarejestrowanych pojazdów (samochodów osobowych i ciężarowych). Mimo to obszary inwestycji znajdują się w zasięgu oddziaływania dróg gminnych, wewnętrznych, w związku z czym nie powinno dojść do niedotrzymania norm akustycznych na terenach przyległych.

Innym źródłem hałasu jest użytkowanie maszyn rolniczych podczas wykonywanych prac, w tym szczególnie prac polowych. Klimat akustyczny pogarszany jest lokalnie przede wszystkim przez takie maszyny, jak: kombajny zbożowe, ciągniki rolnicze, kosiarki rolnicze, śrutowniki, dmuchawy do zboża i inne. Wysoka emisja dźwięków ma tutaj dwójakie źródło. Po pierwsze są to maszyny o dużej mocy nominalnej. Po wtóre większościowy odsetek używanych maszyn rolniczych przez przeciętnego rolnika w Polsce jest zaawansowana wiekowo, a przez to przestarzała technologicznie i wyeksploatowana.

3.9. Jakość powietrza

Badania jakości powietrza dla gminy Kuślin, w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska, przeprowadza GIOŚ w Warszawie. Zgodnie z podziałem na strefy, w których dokonuje się oceny jakości powietrza, gmina Kuślin leży w strefie wielkopolskiej. Wynikiem oceny, zarówno pod kątem kryteriów dla ochrony zdrowia jak i kryteriów dla ochrony roślin, dla wszystkich substancji podlegających ocenie, jest zaliczenie strefy do jednej z poniższych klas:

- do klasy A – jeżeli stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych;
- do klasy C – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają odpowiednio poziomy dopuszczalny, poziomy docelowy;
- do klasy D1 – jeżeli poziom stężenia ozonu nie przekracza poziomu celu długoterminowego;
- do klasy D2 – jeżeli poziom stężenia ozonu przekracza poziom celu długoterminowego.

Zaliczenie strefy do określonej klasy zależy od stężeń zanieczyszczeń występujących na jej obszarze i wiąże się z wymaganiami dotyczącymi działań na rzecz poprawy jakości powietrza lub na rzecz utrzymania tej jakości.

Według najnowszej rocznej oceny jakości powietrza pod kątem ochrony zdrowia za rok 2024 strefa wielkopolska cechuje się dość dobrą jakością powietrza. Podsumowanie badań przedstawia poniższa tabela. Dla większości mierzonych substancji, wyniki były w normie - stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych. Przekroczenie poziomu docelowego stwierdzono dla benzo(a)pirenu - strefę zaliczono do klasy C. Jednocześnie odnosząc wyniki do celu długoterminowego dla ozonu, strefę zaliczono do klasy D2 (poziom został przekroczony), a w przypadku pyłu PM_{2,5} dla poziomu dopuszczalnego I fazy, strefa uzyskała klasę A.

Rodzaj substancji badanej											
NO ₂	SO ₂	CO	C ₆ H ₆	pył PM _{2,5}	pył PM ₁₀	BaP	As	Cd	Ni	Pb	O ₃
Symbol klasy dla poszczególnych substancji dla strefy wielkopolskiej											
A	A	A	A	A	A	C	A	A	A	A	A

Według najnowszej rocznej oceny jakości powietrza pod kątem ochrony roślin za rok 2024 strefa wielkopolska cechuje się dość dobrą jakością powietrza. Podsumowanie badań WIOŚ w Poznaniu przedstawia poniższa tabela.

Rodzaj substancji badanej		
NO _x	SO ₂	O ₃
Symbol klasy dla poszczególnych substancji dla strefy wielkopolskiej		
A	A	A

Podsumowując, głównymi źródłami emisji zanieczyszczeń powietrza dla gminy Kuślin są instalacje energetyczne oraz ciągi komunikacyjne (zanieczyszczenia powstające w wyniku spalania paliwa samochodowego). Dwutlenek siarki emitowany jest głównie przez lokalne kotłownie, podczas spalania zanieczyszczonego węgla. Tlenki azotu pochodzą ze spalania węgla, koksu, gazu i benzyn (transport samochodowy). Pyły – emitowane są do atmosfery wraz ze spalinami pochodzącymi ze spalania paliw stałych, a także w wyniku prac polowych na użytkach

rolnych. Średnie stężenie zanieczyszczeń emitowanych do powietrza w okresie zimowym jest kilka razy wyższe niż w okresie letnim. Ponadto, w związku z inwestycjami budowlanymi (drogi, budownictwo mieszkalne) występuje trend czasowego i lokalnego podwyższenia zanieczyszczenia powietrza, głównie pyłami, związanymi ze wspomnianym procesem inwestycyjnym. Nie są to jednak zanieczyszczenia permanentne i kumulujące się w czasie, dlatego zagrożenie to, należy traktować jako tymczasowe i o niewielkiej sile.

3.10. Ustawowe formy ochrony przyrody na obszarze objętym projektem planu

Spośród obszarów chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody, w granicach gminy Kuślin występują liczne pomniki przyrody.

Omawiany obszar położony poza zasięgiem wymienionych obszarów chronionych.

III. USTALENIA PROJEKTU PLANU, JEGO CEL I POWIĄZANIA

1. Cel opracowania projektu planu

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania, jest przede wszystkim umożliwienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub zagrodowej na terenie gminy Kuślin. Na tą chwilę jest to niemożliwe z uwagi na ustalenia obowiązującego planu. Zaznaczyć należy, że w dużej mierze zmiany koncepcji zainwestowania danego obszaru wymagają podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy. Jednocześnie proponowany do realizacji zakres opracowania wynika z kontynuacji zamierzeń polityki przestrzennej Gminy Kuślin.

Opracowanie kompleksowego miejscowego planu, pozwoli zaprojektować dla przedmiotowych terenów właściwy układ urbanistyczny i poprzez wprowadzenie odpowiednich dla konkretnych obszarów funkcji uzupełniających, zachować ład przestrzenny.

Proponowany do realizacji zakres opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w załączniku do przedstawionej uchwały, wynika z kontynuacji zamierzeń polityki przestrzennej Gminy, wprowadzonej w uchwalonym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kuślin z 2023 roku (uchwała nr XLI/291/2023 z dnia 13.04.2023r.). W obowiązującym studium wnioskowane tereny oznaczone są symbolami M, R, MN/P/U, ML/MR.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy ma ustalić przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania, zabudowy, z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych tego terenu oraz otoczenia.

2. Ustalenia projektu planu

Przeznaczenie terenów

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: MNW,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: MN,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: MNW-U,
- 4) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: US,
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem: RZM,
- 6) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem: RN,
- 7) tereny zieleni, oznaczone symbolami: Z,
- 8) tereny telekomunikacji, oznaczone symbolami: IT,
- 9) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami: KDZ,
- 10) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: KDL,
- 11) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: KDD,
- 12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: KR,
- 13) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: KP.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi (w tym w zakresie odległości od lasów), z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) na działkach z dwoma (i więcej) obowiązującymi liniami zabudowy, sytuowanie obiektów budowlanych w jednej ze wskazanych obowiązujących linii zabudowy, z zachowaniem pozostałych jako nieprzekraczalnych,
 - b) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nadziemnej intensywności zabudowy,
 - c) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
 - d) podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - e) lokalizację budynków pomocniczych i wiat w odległości 1,5 m od granic działki lub w granicach działki na terenach MNW, MNW-U, MN, RZM,
 - f) lokalizację dojazdów i dojazdów.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego i pozostałych ustaleń w planie;
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - c) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
 - e) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
 - g) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
 - h) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - i) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 2.
- 2) W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MNW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej

- jednorodzinnej,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- d) dla terenów oznaczonych symbolami US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) drogi publiczne:
 - a) klasy zbiorczej: KDZ
 - b) klasy lokalnej: KDL
 - c) klasy dojazdowej: KDD
- 2) drogi wewnętrzne: KR;
- 3) komunikacja pieszo-rowerowa: KP;
- 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 8;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu 8.1MNW, pośrednio przez teren 8.1KP do drogi zbiorczej 8.1KDZ;
- 8) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku funkcji usługowej, w tym usług sportu i rekreacji,
- 9) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 8 i 9 w granicach realizowanej inwestycji, na wyznaczonych do tego celu miejscach, w tym na parkingach naziemnych zewnętrznych lub w garażach.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dolów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi,

- h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - i) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 4 m²;
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

Ponadto w projekcie planu znajdują się zapisy określające szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów. W zapisach tych określono poprzez wysokość zabudowy oraz powierzchnię zabudowy, intensywność zagospodarowania. Jednocześnie w projekcie zapisana jest minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego. Respektowanie takiego zapisu będzie warunkiem zachowania trwałości procesów biologicznych oraz powiązań przyrodniczych.

3. Powiązanie projektu planu z innymi dokumentami

Zgodnie z *Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. 2022 r. poz. 503 ze zm.) ustalenia planu (w części tekstowej i graficznej) nie mogą naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, dopiero po stwierdzeniu zgodności planu ze studium rada gminy uchwała plan miejscowy. Wzajemne powiązanie tych dokumentów zapewnia spójne i całościowe kształtowanie przestrzeni oraz umożliwia przeprowadzanie inwestycji strategicznych.

W granicach opracowania obowiązują :

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kuślin, przyjęty Uchwałą nr VIII/45/2003 Rady Gminy Kuślin z dnia 29 maja 2003 r.:
- Uchwała nr XIX/135/2020 Rady Gminy Kuślin z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działki nr 1007/2 w miejscowości Wąsowo, gmina Kuślin.
- Uchwała nr XVII/81/2016 Rady Gminy Kuślin z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części działki nr ewid. 1124/2 w miejscowości Wąsowo na terenie gminy Kuślin

Obowiązujące plany, przeznaczają powyższe tereny przede wszystkim pod tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny upraw polowych, tereny lasów oraz tereny rolnicze i infrastruktury technicznej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin (2023 r. ze zm.) tereny objęte opracowaniem oznaczone są symbolami M, R, MN/P/U, ML/MR.

4. Skutki braku realizacji ustaleń projektu planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem tworzącym prawne warunki dla zagospodarowania przestrzennego obszaru w zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i wymogami zrównoważonego rozwoju. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów na obszarze gminy Kuślin, stanowi skonsumowanie planistycznych wskazań obowiązującego Studium. W tymże dokumencie podstawowym przeznaczeniem terenu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Tym samym uchwalenie niniejszego planu prowadzi do kontynuacji polityki przestrzennej ukierunkowanej przez studium oraz spełnienie warunku zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze Studium jako dokumentem nadrzędnym.

W przypadku niepodjęcia realizacji założeń projektu mpzp, mogłyby wystąpić zarówno pozytywne, jak i negatywne skutki. Negatywnym skutkiem, z pewnością może być rozwój niekontrolowanej zabudowy, w dużym stopniu ingerującej w środowisko naturalne, który już następuje. Do aspektów pozytywnych pod względem ochrony środowiska naturalnego można by zaliczyć głównie ogólny brak potencjalnej ingerencji w niektóre komponenty środowiska przyrodniczego, takie jak: powierzchnia ziemi, gleby, fauna i flora, występujące w większym lub mniejszym stopniu niemal w przypadku każdej inwestycji. Odstąpienie od realizacji ustaleń projektu mpzp nie zahamuje rozwoju zabudowy, nie istnieją więc przesłanki przemawiające za rezygnacją z realizacji analizowanych

zapisów. Rozwiązania przyjęte w projekcie miejscowego planu gwarantują zachowanie najbardziej optymalnych warunków rozwoju, w oparciu o aktualny stan prawny.

Projekt planu porządkuje zabudowę na tym terenie, rozwiązuje problem obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów inwestycyjnych, nie istnieją więc przesłanki przemawiające za rezygnacją z realizacji analizowanych zapisów.

5. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu

Obszary objęte opracowaniem znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolniczych oraz ciągów komunikacyjnych, co może wiązać się z emisją hałasu na tereny objęte planem. Ponadto z uwagi na występujące, choć incydentalnie tereny usług oraz zabudowy produkcyjnej i składów, występuje także hałas związany z tą zabudową. Do istniejących problemów należy również ryzyko zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego w wyniku postępującej urbanizacji.

W związku z sukcesywnym wprowadzaniem nowego zainwestowania widoczne jest zwiększenie uszczelnienia i utwardzenie gruntu. Tereny objęte planem zlokalizowane są w granicach obszaru narażonego na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do wód należy ograniczyć. Dodatkowo jako problem związany z ochroną środowiska można wskazać brak pełnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Jednocześnie należy podkreślić, że choć poprzez zwiększenie ilości terenów inwestycyjnych oczywisty jest fakt wzrostu emisji zanieczyszczeń, to jednak dzięki nowoczesnym rozwiązaniom technologicznym i technicznym substancje niepożądane dla środowiska są ujmowane (np. poprzez sieć kanalizacji czy odpowiednią gospodarkę odpadami) i ich zagrożenie względem otaczającego środowiska przyrodniczego jest, przynajmniej po części, neutralizowane/ograniczane.

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.

Niemniej jednak opracowywany dokument w znacznej mierze dotyczy terenów już przekształcanych, dla których najistotniejsze jest zapewnienie różnorodności biologicznej, ograniczenie zanieczyszczeń przenikających do gleby oraz powietrza.

6. Ochrona środowiska w aktach prawa międzynarodowego, wspólnotowego i krajowego oraz sposoby uwzględnienia tych zapisów w projekcie planu

Projekt planu został opracowany zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. Przede wszystkim, uwzględnionym dokumentem rangi międzynarodowej jest Konwencja o Różnorodności Biologicznej sporządzona w Rio de Janeiro z dnia 5 czerwca 1992 roku, wprowadzająca odpowiednie procedury wymagające wykonania oceny oddziaływania na środowisko projektów, które mogą mieć znaczenie dla różnorodności biologicznej. Samo prowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenie niniejszej prognozy jest realizacją celów ustanowionych na szczeblach międzynarodowym.

Dokumenty, które uwzględniono, z uwagi na przynależność Polski do Unii Europejskiej to m.in.: dyrektywa Rady 85/337/EWG z dnia 27 czerwca 1985 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko naturalne (Dz. Urz. WE L 175 z 05.07.1985), dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dz. Urz. WE L 206 z 22.07.1992), czy dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. Urz. WE L 197 z 21.07.2001). W wyżej wymienionych dokumentach, celami priorytetowymi są: przeciwdziałanie zmianom klimatu, ochrona różnorodności biologicznej, ograniczenie wpływu zanieczyszczenia na zdrowie oraz lepsze wykorzystanie zasobów naturalnych.

W projekcie planu uwzględniono przede wszystkim zapisy wynikające z ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. Projekt planu realizuje również cel szczebla krajowego ustanowiony w Konstytucji RP. Opracowując projekt planu kierowano się bowiem zasadą zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z art. 5 Konstytucji RP „Rzeczpospolita Polska (...) zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju”. Założenia zrównoważonego

rozwoju zostały uwzględnione w projekcie planu m.in. poprzez utrzymanie i wprowadzenie nowych obszarów biologicznie czynnych, ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej.

Jednocześnie dokumentami strategicznymi, określającymi cele i zasady trwałego rozwoju kraju dla osiągnięcia ładu społecznego, ekonomicznego, ekologicznego i przestrzennego, a ważnymi z punktu projektu planu, są:

- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030,
- Polityka ekologiczna państwa w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016,
- Polska 2025 - Długookresowa strategia trwałego i zrównoważonego rozwoju,
- Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego,

Najważniejsze cele ww. dokumentów zostały uwzględnione w projekcie planu, tj.:

- zachowanie zgodności charakteru i struktury zagospodarowania przestrzennego z cechami i walorami środowiska przyrodniczego;
- zachowanie zgodności poziomu i intensywności zagospodarowania z naturalną chłonnością środowiska oraz jego odporności na degradację;
- likwidacja zanieczyszczeń u źródła, ograniczenie emisji pyłowej, gazowej i gazów cieplarnianych do wielkości wynikających z przepisów i zobowiązań międzynarodowych oraz wprowadzanie norm emisyjnych i produktowych w gospodarce;
- ochrona przyrody i krajobrazu;
- uwzględnienie w planach zagospodarowania przestrzennego elementów ochrony środowiska, ochrony różnorodności biologicznej;
- przestrzeganie prawa ekologicznego krajowego i międzynarodowego przez wszystkie podmioty.

Ochrona środowiska związana jest z różnymi dziedzinami działalności ludzkiej. Jednak pozostałe ustawy, regulujące w sposób szczegółowy zakres i zasady tej ochrony – takie jak: *Prawo geologiczne i górnicze*, *Prawo łowieckie*, *ustawa o ochronie zwierząt*, *ustawa o lasach*, *ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych* dotyczą w zasadzie innej problematyki, niż ta zawarta w treści analizowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

IV. PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE USTALEŃ PROJEKTU PLANU NA KOMPONENTY ŚRODOWISKA

1. Oddziaływanie na rzeźbę terenu i podłoże

Obszar objęty opracowaniem nie ma charakteru wielkoskalowego i cechuje się znikomym zróżnicowaniem morfologicznym, stąd nie należy spodziewać się istotnych zmian ukształtowania powierzchni. Ponadto zakłada się, iż w obrębie terenów już zainwestowanych skutki realizacji planu będą najmniejsze. Niewielkich zmian powierzchni ziemi można się spodziewać w strefie budowy nowych dojazdów i dróg. Proces inwestycyjny spowoduje uszczelnienie tych fragmentów oraz niezauważalnie wpłynie na krajobraz, poprzez rozcięcie naturalnych form geomorfologicznych w wyniku prac makro- i mikroniwelacyjnych.

Przekształcenia powierzchni ziemi w wyniku ww. inwestycji będą trwałe. Niemniej jednak, uwzględniając fakt, iż będą się one odbywać na gruntach już przekształcanych przez człowieka, można uznać, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała istotnego wpływu na rzeźbę terenu i gleby. Dlatego ogólne znaczenie tej zmiany nie jest, zdaniem autorów, szczególnie duże. Zmiany te będą miały charakter lokalny i mało istotny.

Pod względem warunków geologiczno-inżynierskich przedmiotowy teren nie przedstawia większych trudności dla sytuowania obiektów budowlanych, jednak przed posadowieniem budynków należy wykonać badania geotechniczne gruntu.

2. Oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe

W granicach opracowania nie występują wody powierzchniowe, poza niewielkim rowem melioracyjnym w Śliwnie. Zakłada się, że planowane funkcje nie będą negatywnie oddziaływać na wody powierzchniowe znajdujące się w sąsiedztwie oraz na terenie opracowania. Zachowuje się istniejące wody powierzchniowe, ponadto w sąsiedztwie wyznaczono tereny zieleni urządzonej oraz teren usług sportu i rekreacji o niskiej intensywności

możliwej zabudowy, ograniczonej tylko do budynków związanych ze sportem i rekreacją, np. szatnie, przebieralnie, magazyny na sprzęt sportowy.

Wody opadowe i roztopowe odprowadzone zostaną do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dolów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie ścieków sanitarnych, przewiduje się ich odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiornikach bezodpływowych. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie wyłącznie z sieci wodociągowej.

Omawiany projekt planu wprowadza szereg zapisów, których realizacja będzie sprzyjać zachowaniu panujących tu dotychczas stosunków wodnych.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej czy usługowej, których lokalizacja została przewidziana na obszarze objętym granicami omawianego projektu mpzp, nie powinna stanowić negatywnych oddziaływań, zarówno w odniesieniu do lokalnych zasobów wód powierzchniowych, jak i podziemnych. Prowadzenie prac budowlanych, niezbędnych do zrealizowania nowej zabudowy, także w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, wymaga ingerencji w powierzchnię ziemi i warunki gruntowe, a co za tym idzie, może w sposób pośredni oddziaływać nieznacznie na kształtowanie lokalnych warunków wodnych.

Z uwagi na skalę opracowanie nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na jednolite części wód powierzchniowych i podziemnych. W projekcie planu wprowadzono szereg zapisów minimalizujących oddziaływanie na jednolite części wód. Określono szczegółowo: sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dla poszczególnych terenów, powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zasady zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz odprowadzania ścieków. Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonym na posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 18 października 2016r. przez Prezesa Rady Ministrów do celów środowiskowych wg art. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej dla wód podziemnych należą:

- zapobieganie dopływowi lub ograniczenia dopływu zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- zapobieganie pogarszaniu się stanu wszystkich części wód podziemnych (z zastrzeżeniami wymienionymi w Ramowej Dyrektywie Wodnej),
- zapewnienie równowagi pomiędzy poborem a zasilaniem wód podziemnych,
- wdrożenie działań niezbędnych dla odwrócenia znaczącego i utrzymującego się rosnącego trendu stężenia każdego zanieczyszczenia powstałego w skutek działalności człowieka.

Dla spełnienia wymogu niepogarszania stanu części wód, dla części wód będących w co najmniej dobrym stanie chemicznym i ilościowym, celem środowiskowym będzie utrzymanie tego stanu.

Mając na uwadze powyższe, dla JCWP Szarka oraz Mogilnica Zachodnia, celem środowiskowym będzie uzyskanie i utrzymanie dobrego stanu ekologicznego.

Zapisy projektu pozwolą, aby stan wód gruntowych nie uległ pogorszeniu w wyniku potencjalnych zanieczyszczeń mogących pochodzić z wprowadzanej zapisami planu funkcji terenu. Jednocześnie zapisy te pozwolą zniwelować zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego pochodzące ze źródeł rolniczych.

3. Oddziaływanie na faunę i florę i różnorodność biologiczną

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie stanowiła przyczyny pojawienia się znaczących niekorzystnych oddziaływań, mogących mieć istotny wpływ na kształtowanie zasobności i charakteru lokalnej flory i fauny. Głównie z tego względu, iż na opracowywanym terenie różnorodność biologiczna jest niewielka i w większości tereny te są pod wpływem silnej antropopresji, w szczególności w Kuślinie i Wąsowie - otoczone siatką dróg. Zapisy projektu planu w zakresie szaty roślinnej zmierzają do jej optymalnej ochrony oraz jej wzbogacenia, a także wzmocnienia naturalnych siedlisk.

Do najważniejszych ustaleń w planie w zakresie ochrony przyrody jest zapis dotyczący udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenie przeznaczonym pod zabudowę oraz nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu. Projekt planu w Wąsowie zachowuje tereny wód powierzchniowych, wprowadza również chroniące je tereny zieleni urządzonej oraz tereny o niskiej intensywności możliwej zabudowy – tereny sportu i rekreacji. Zachowuje się również istniejące tereny leśne. W Kuślinie, zachowane zostały częściowo tereny użytkowane rolniczo, teren w zasięgu strefy kontrolowanej od gazociągu przeznaczono pod zieleń naturalną – co sprzyja swobodnej migracji zwierząt.

Niemniej jednak faza realizacji inwestycji liniowych i drogowych spowodować może fizyczne usuwanie roślinności w pasie technologicznym robót oraz możliwość zmiany warunków siedliskowych poprzez naruszenie stosunków wodnych i przekształcenie gleby.

Przeznaczenie terenów pod budownictwo, głównie mieszkaniowe i usługowe, może spowodować różne skutki. Z jednej strony nastąpi trwale wyłączenie terenów z przyrodniczego użytkowania, z drugiej zaś trzeba mieć na uwadze, że w obecnym stanie rzeczywistym część terenów objętych projektem planu jest predystynowana do zabudowany, a nowe tereny uruchamiane są w sąsiedztwie. Co gorsza, bez uchwalonego kompleksowego planu dla omawianych terenów istnieje uzasadnione ryzyko, że nowo powstająca zabudowa będzie odbiegać od zakładanego całościowo rozwoju tego obszaru. Ponadto, w Kuślinie praktycznie cały teren opracowania odcięty jest od większych siedlisk przyrodniczych przez istniejące zabudowania oraz szlaki komunikacyjne. W Wąsowie natomiast zachowuje się naturalne kompleksy leśne i zbiorniki wodne.

Mając na uwadze holistyczny kształt i skalę opracowywanego dokumentu, oddziaływanie na faunę i florę na przedmiotowym terenie będzie znikome.

4. Oddziaływanie na obszary chronione, w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Omawiany obszar położony jest poza zasięgiem obszarów chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody. Mimo że na terenie gminy Kuślin występują pomniki przyrody, skala projektu planu miejscowego oraz niewielki zasięg oddziaływania powodują, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na obszary chronione.

5. Oddziaływanie na stan higieny atmosfery, klimat lokalny i akustyczny

Realizacja ustaleń projektu planu, szczególnie biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie w sąsiedztwie, nie wpłynie znacząco negatywnie na zmianę warunków klimatu akustycznego. Użytkowanie planowanych terenów będzie odbywało się na ogół w ramach powszechnego korzystania ze środowiska. Ponadto określony został minimalny obszar, który ma być przeznaczony na teren biologicznie czynny. Ograniczy to z jednej strony obszar przeznaczony pod inwestycje, a z drugiej pozostawi powierzchnię do bytowania dla organizmów żywych. Szczegółowe działania na rzecz ochrony klimatu akustycznego będą musiały być zawarte w decyzjach administracyjnych dla inwestycji stanowiących potencjalne źródła ponadnormatywnego hałasu.

W zapisach projektu planu ustalono, aby zabudowę, lokalizowaną na tym terenie stanowiły budynki ogrzewane technologiami zgodnymi z przepisami odrębnymi. Uciążliwości w zakresie emisji pyłów i gazów mogą wystąpić w fazie budowy poszczególnych obiektów i będą one związane z pracami budowlanymi i konstrukcyjno-montażowymi (m.in. wykopy, wzmożony ruch pojazdów, szczególnie ciężarowych).

Jednocześnie wprowadzane funkcje podlegają ochronie przed hałasem. Dlatego też w zakresie ochrony akustycznej ustalono nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów oznaczonych symbolami MNW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych; dla terenów oznaczonych symbolami RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej; dla terenów oznaczonych symbolami U: w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej; dla terenów oznaczonych symbolami US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Stosunkowo niewielka skala opracowania oraz rodzaj funkcji wprowadzanej na obszar opracowania, w odniesieniu do obecnego sąsiedztwa, nie spowodują negatywnego wpływu na klimat lokalny.

6. Oddziaływanie na krajobraz

Podejmując się oceny krajobrazu należy brać pod uwagę rozbieżność wyników oceniających. Związane jest to z różnie pojmowaną estetyką krajobrazu. Wszystkie metody sklasyfikowania danego pejzażu są integralne z subiektywną oceną. Ze względu na stopień przekształcenia krajobrazu przez ingerencję człowieka można wyróżnić podstawowe rodzaje krajobrazów:

- pierwotny, ukształtowany bez ingerencji człowieka;
- naturalny, zbudowany przez człowieka z wykorzystaniem elementów przyrodniczych;
- kulturowy, istniejący dzięki człowiekowi, ale o właściwych stosunkach przyrodniczych (miejski, parkowy);

- zdegradowany, gdy zostały zachwiane wartości przyrodnicze i estetyczne – przewaga przemysłu, krajobraz wymagający rewitalizacji;
- zdewastowany, pozbawiony całkowicie lub w dużym stopniu elementów przyrodniczych, duża dysharmonia estetyczna (Szczęsny 1982).

Tereny objęte opracowaniem charakteryzują się krajobrazem wiejskim.

Krajobraz na terenie 13 obszarów jest obecnie krajobrazem kulturowym, a miejscami naturalnym, zbudowanym na bazie elementów przyrodniczych, ale silnie ukształtowanym przez działalność rolniczą i osadniczą:

- Tereny Niezabudowane (Krajobraz Rolny): Większość obszarów, takich jak Teren 1 (Chraplewo), Teren 2 (Dąbrowa Nowa), Teren 5 (Michorzewko) oraz Teren 13 (Wąsowo), przedstawia obecnie krajobraz rolniczy, zdominowany przez grunty orne i sady. W przypadku Terenu 11 (Dąbrowa) krajobraz rolniczy przenika się z leśnym, gdyż teren jest otoczony z trzech stron zwartym kompleksem leśnym.
- Tereny Zabudowane (Krajobraz Osadniczy): Obszary takie jak Teren 3 i 4 (Kuślin) oraz Teren 7, 8, 9, 10, 12 (Wąsowo), charakteryzują się krajobrazem osadniczym, stanowią strefy uzupełnienia i ekstensywnej zabudowy wiejskiej (zagrodowej i jednorodzinnej). W tych rejonach krajobraz jest jednolity pod względem funkcji, z dominacją zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącymi jej usługami.
- Tereny Specyficzne: W krajobrazie Terenu 8 (Wąsowo) wyróżnia się istniejący szlak pieszo-rowerowy w sąsiedztwie. Z kolei bliskość cmentarzy (Teren 4 i Teren 9) oraz istniejącego obiektu telekomunikacyjnego (Teren 7) stanowią lokalne akcenty infrastrukturalne.

Obecna forma zabudowy jest raczej rozproszona lub ma charakter uzupełnienia, z przewagą budynków krytych dachami spadzistym.

Krajobraz obszaru objętego opracowaniem ulegnie znaczącej zmianie szczególnie w miejscach, gdzie aktualnie występuje głównie teren użytkowany rolniczo, wśród rozproszonej zabudowy. Jednak projektowane funkcje mają odzwierciedlenie w istniejącym zagospodarowaniu w sąsiedztwie, a nowa zabudowa wprowadzana będzie planowo. Wskaźniki urbanistyczne dla każdego terenu dobrano z myślą zrównoważonego rozwoju i dobrego sąsiedztwa, tak by nowe budynki jak najbardziej wkomponowały się w istniejące zagospodarowanie.

Podsumowując, oddziaływanie przedmiotowego projektu mpzp na krajobraz gminy Kuślin będzie występować. Jednakże z uwagi na powiązanie planowanych terenów z otoczeniem i dóbr racjonalnych wskaźników urbanistycznych pozwoli na zachowanie porządku i ładu przestrzennego, przez co oddziaływanie nowych inwestycji na krajobraz nie będzie miało negatywnego wydźwięku.

7. Oddziaływanie na zasoby naturalne

Projekt planu miejscowego nie obejmuje swoim zasięgiem miejsc występowania złóż zasobów naturalnych i nie przewiduje wprowadzania jednostek, które mogłyby ewentualnie kolidować z eksploatacją złóż na terenach sąsiadujących.

8. Oddziaływanie dobra materialne i dziedzictwo kulturowe

Na obszarze objętym projektem planu brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków.

Nie przewiduje się wystąpienia znaczącego, negatywnego oddziaływania na inne dobra materialne występujące w granicach projektu planu i w jego najbliższym sąsiedztwie na skutek realizacji jego ustaleń.

9. Oddziaływanie na ludzi

W stosunku do oddziaływania ustaleń projektu planu na ludność (w kontekście oddziaływania na zdrowie, bezpieczeństwo i jakość życia) spodziewane następstwa będą raczej pozytywne. Uruchomienie nowych terenów zabudowy głównie mieszkaniowej jednorodzinnej spowoduje zagęszczenie ludności w obrębie tego obszaru, a także zapewni miejsca pracy dla nowych mieszkańców. Dodatkowo, wprowadzenie nowej infrastruktury społecznej, takiej jak usługi publiczne, pozwolą na zaspokojenie potrzeb nowych i obecnych mieszkańców. Skutkiem tego może być wzmożony ruch samochodowy, dlatego zaplanowano odpowiednie połączenia komunikacyjne. Przy ich budowie z pewnością będą występowały czasowe niedogodności dla mieszkańców związane z hałasem, czy zanieczyszczeniem powietrza. Jednocześnie projekt planu zachowuje istniejące wody powierzchniowe i tereny leśne, oraz wprowadza tereny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej. W projekcie planu uwzględniono również przebieg gazociągów wysokiego ciśnienia, zabezpieczając tereny przyległe zielenią – zakaz zabudowy, łącznie z

lokalizacją obiektów kubaturowych. Zabudowa usługowa w Kuślinie wprowadzona została w oddzieleniu od zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, za terenem drogowym.

Generalnie należy uznać, że wszelkie działania wdrażane na terenie gminy Kuślin, zgodnie z projektem mpzp muszą uwzględniać zapisy odpowiednich przepisów prawa uwzględniających ustalone normy, szczególnie zaś być zgodne z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 112). Nie mniej jednak warto wskazać w tym momencie szczególnie istotne, źródła emisji hałasu oraz wibracji, mogące potencjalnie negatywnie oddziaływać na zdrowie ludzkie.

Jednocześnie zapisy projektu planu odnosząc się szeroko do sfery ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania ładu przestrzennego dają podstawy do rozwijania terenów inwestycyjnych przy jednoczesnym podnoszeniu komfortu życia i dbałości o środowisko.

10. Transgraniczne oddziaływanie

Z uwagi na lokalny charakter przedmiotowego dokumentu, nie przewiduje się zanieczyszczeń mogących przemieszczać się na dalekie odległości. Realizacja zapisów planu i jego oddziaływanie będzie się zamykać w granicach nieruchomości, objętych opracowaniem. W związku z tym realizacja zapisów analizowanego projektu planu miejscowego nie spowoduje transgranicznych oddziaływań na środowisko.

V. Rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego planu

W działaniach tych szczególny nacisk położony powinien być na ograniczenie inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na środowisko, a także na zadrzewianie, rekultywację gleby oraz wprowadzanie roślinności, która pozwoli na przywrócenie równowagi przyrodniczej na danym terenie.

Projekt planu zawiera ustalenia, których celem jest zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko. Zawiera on ustalenia mające na celu zminimalizowanie negatywnych oddziaływań akustycznych, również wpływu hałasu na ludzi przebywających na terenach w granicach opracowania projektu planu i poza jego zasięgiem. Projekt planu zawiera również ustalenia, których realizacja ma bezpośrednio zapobiegać negatywnym oddziaływanom na środowisko. Ustalenia planu w zakresie zasad adaptacji istniejącej zabudowy, jak i kształtowania nowej, mają na względzie potrzebę harmonijnego i spójnego krajobrazowo kształtowania przestrzeni. W tym celu plan określa m.in. dopuszczalną maksymalną wysokość obiektów i budynków różnego typu, kąt nachylenia połaci dachu i rodzaj ogrodzeń.

Zapisy projektu planu miejscowego zapewniają ograniczenie ewentualnego negatywnego oddziaływania na środowisko istniejącej i projektowanych funkcji.

Ponadto celem ograniczenia negatywnego oddziaływania na komfort życia i zdrowie ludzi zaleca się szczególne zwrócenie uwagi na dobór gatunków roślin - powinien uwzględniać, poza techniczno-ekonomicznymi aspektami, ich szczególne właściwości biologiczne. Preferowane powinny być gatunki wytwarzające znaczne ilości substancji antybiotycznych, tzw. fitoncydów. Można zaliczyć do nich m.in. berberys, bez czarny, brzoza, cis, czeremcha, głóg, jałowiec, sosna, świerk i inne. Ponadto skupiny zieleni powodują jonizację powietrza. Powinno się stosować te gatunki, które wpływają korzystnie na zdrowie człowieka. Są to m.in.: brzoza, lipa, sosna, świerk. Jednocześnie zaleca się szerokie stosowanie żywopłotów wzdłuż tras komunikacyjnych. Żywopłoty charakteryzują się wysokim pochłanianiem substancji szkodliwych z powietrza. Oprócz tego skutecznie osłabiają siłę wiatru powodującego erozję gleby.

Jednocześnie realizacja zapisów planu miejscowego nie spowoduje negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze obszarów NATURA 2000.

VI. Metody analizy skutków realizacji ustaleń projektu planu miejscowego oraz częstotliwość jej przeprowadzania

Zgodnie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz/Wójt/Prezydent zobowiązany jest przynajmniej raz w czasie kadencji rady na przeprowadzenie analizy w zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocena miejscowych planów powinna być przeprowadzana przede wszystkim w kontekście rozwoju przestrzennego gminy oraz czy zrealizowano inwestycje o charakterze celu publicznego, takie jak: infrastruktura techniczna i drogowa. Takie działanie pozwoli na opracowania harmonogramu sporządzania i realizacji kolejnych

planów zagospodarowania przestrzennego, bilansowania zapotrzebowania m.in. na wodę, gaz, kanalizację sanitarną oraz przygotowanie odpowiednio wyposażonych terenów.

Ponadto, w zakresie ochrony środowiska prowadzony jest monitoring przeprowadzany przez odpowiednie służby, zarówno ochrony środowiska, przyrody czy sanitarne. Należą do nich m.in. Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, jak i wydziały ochrony środowiska urzędu wojewódzkiego, powiatowego oraz gminy Kuślin. Monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko może polegać np. na analizie i ocenie stanu poszczególnych komponentów środowiska (powietrza, wód, gleb i in.) w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach państwowego monitoringu środowiska, w ramach monitoringu środowiska prowadzonego w oparciu o wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć zlokalizowanych na obszarze objętym projektem mpzp lub w ramach indywidualnych zamówień, na kontroli i ocenie zgodności wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną z ustaleniami przyjętego planu.

Niemniej jednak precyzyjne określenie częstotliwości monitoringu oraz podanie jego zakresu nie jest możliwe na obecnym etapie projektowania, niemniej wskazuje się, iż w celu szczegółowego określenia wpływu realizacji ustaleń projektu planu najbardziej korzystne byłoby prowadzenie badań monitorujących stan poszczególnych komponentów środowiska raz w roku.

VII. Rozwiązania alternatywne

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów na obszarze gminy Kuślin, ma na celu przede wszystkim rozplanowanie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z ustaleniami Studium. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą, jak i na pozostałym terenie gminy Kuślin nowa zabudowa powstaje na podstawie obowiązujących planów miejscowych, często nieaktualnych. Zaznaczyć należy, że w dużej mierze zmiany koncepcji zainwestowania danego obszaru wymagają podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy. Jednocześnie proponowany do realizacji zakres opracowania wynika z kontynuacji zamierzeń polityki przestrzennej Gminy Kuślin. Opracowanie kompleksowego miejscowego planu, pozwoli zaprojektować dla przedmiotowego terenu właściwy układ urbanistyczny i poprzez wprowadzenie odpowiednich dla konkretnych obszarów funkcji uzupełniających, zachować ład przestrzenny. Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

Proponowany do realizacji zakres opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w załączniku do przedstawionej uchwały, wynika z kontynuacji zamierzeń polityki przestrzennej Gminy, wprowadzonej w uchwalonym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kuślin z 2023 roku (uchwała nr XLI/291/2023 z dnia 13.04.2023r.). W obowiązującym studium wnioskowane tereny oznaczone są symbolami M, R, MN/P/U, ML/MR.

Nie przedstawiono rozwiązań alternatywnych dla przedmiotowego projektu planu miejscowego. Szczególnie tereny w Kuślinie i Wąsowie nie pozostaną w obecnym kształcie, nawet w przypadku nie przyjęcia opracowywanego projektu planu, gdyż jedynym rozwiązaniem alternatywnym jest odstępnie od obecnej procedury i kontynuacja polityki przestrzennej na podstawie obowiązujących planów miejscowych.

Stąd zaproponowane w planie przeznaczenie terenu mające swoje odzwierciedlenie w istniejącym zagospodarowaniu, zgodne z wnioskami inwestorów oraz wieloletnią polityką gminy, wydaje się być najbardziej optymalnym.

VIII. Streszczenie

Niniejsze opracowanie jest prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów na obszarze gminy Kuślin. Opracowanie dotyczy 13 terenów położonych w granicach obrębów ewidencyjnych: Chraplewo, Dąbrowa Nowa, Kuślin, Michorzewko, Śliwno, Wąsowo oraz Dąbrowa, o łącznej powierzchni ok. 32,5 ha.

Teren 1 zajmuje powierzchnię około 0,55ha i obejmuje część działki nr ewid. 160, obręb Chraplewo. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy skrzyżowaniu dwóch dróg gminnych. Pozostałe granice stanowią użytki rolne.

Teren 2 zajmuje powierzchnię około 1,3ha i obejmuje część działki nr ewid. 45, obręb Dąbrowa Nowa. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy skrzyżowaniu dwóch dróg należących do Skarbu Państwa. Wschodnią granicę terenu stanowi użytk leśny, natomiast południową użytki rolne.

Teren 3 zajmuje powierzchnię około 7,3ha i obejmuje działki nr ewid. 116/3, 116/4, 116/5, 116/6, 116/7, 116/8, 116/1, 115/1, 115/3, 115/4, 115/5, 115/6, 115/7, 115/9, 115/10, 115/11, 115/12, 114, 113, 112 oraz część działki 157/3, obręb Kuślin. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy ul. Słonecznej oraz Emilii Sczanieckiej w Kuślinie. W granicach opracowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Kuślin. Otoczony jest gruntami rolnymi.

Teren 4 zajmuje powierzchnię około 7,2ha i obejmuje działki 376/21, 376/20 oraz część działek nr ewid. 374/2, 375, 376/16, 376/18, 376/19, 376/22, 376/10, 376/8, 379/2, obręb Kuślin. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy ul. Leśnej w Kuślinie. Na wschód od terenu objętego opracowaniem znajduje się cmentarz. W granicach opracowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Kuślin. Otoczony jest gruntami rolnymi.

Teren 5 zajmuje powierzchnię około 1,8ha i obejmuje część działek nr ewid. 320, 332, 364/2, 363, 183/2, obręb Michorzewko. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Michorzewko. Otoczony jest gruntami rolnymi.

Teren 6 zajmuje powierzchnię około 1,2ha i obejmuje część działek nr ewid. 324, 323, 322, 308/2, obręb Śliwno. W granicach opracowania znajduje się istniejąca zabudowa zagrodowa oraz rów melioracyjny. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Śliwno. Otoczony jest gruntami rolnymi.

Teren 7 zajmuje łącznie powierzchnię około 3,2ha i obejmuje działkę nr ewid. 1010/18 oraz część działek nr ewid. 357, 358, obręb Wąsowo. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy ul. Wytomyskiej w Wąsowie. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Wąsowo. Otoczony jest zabudową mieszkaniową jednorodziną, zagrodową oraz gruntami rolnymi.

Teren 8 zajmuje powierzchnię około 1,9ha i obejmuje działki nr ewid. 588, 589, 587 oraz część działek nr ewid. 950, 819, obręb Wąsowo. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy skrzyżowaniu ul. Nowotomyskiej oraz ul. Grodzkiej w Wąsowie. W granicach opracowania znajduje się zabudowa zagrodowa oraz ścieżka pieszo-rowerowa. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Wąsowo. Otoczony jest zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługową, zagrodową oraz gruntami rolnymi.

Teren 9 zajmuje powierzchnię około 3,0ha i obejmuje działki nr ewid. 741/5, 741/26, 741/25, 741/7, 741/23, 741/24, 741/9, 741/10, 741/22, 741/21, 741/19, 741/20, 741/12, 741/11, 741/18, 741/17, 741/16, 743/12, 742, obręb Wąsowo. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy skrzyżowaniu ul. Kościelnej oraz ul. Sadowej w Wąsowie. Teren znajduje się w bliskiej odległości od zwartej zabudowy miejscowości Wąsowo. Na północny-zachód od terenu objętego opracowaniem znajduje się cmentarz oraz kościół. Otoczony jest zabudową mieszkaniową jednorodziną, zagrodową oraz gruntami rolnymi.

Teren 10 zajmuje powierzchnię około 3,0ha i obejmuje działki nr ewid. 1142/7, 1142/5, 1142/28, 1142/27, 753/10, obręb Wąsowo. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy ul. Wschodniej w Wąsowie. Od północny teren objęty opracowaniem graniczy z lasem. Otoczony jest zabudową mieszkaniową jednorodziną, oraz gruntami rolnymi.

Teren 11 zajmuje powierzchnię około 0,8ha i obejmuje działkę nr ewid. 52, obręb Dąbrowa. W granicach opracowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Od północny, wschodu oraz południa teren objęty opracowaniem graniczy z lasem. Pozostałe granice stanowią grunty rolne.

Teren 12 zajmuje powierzchnię około 1,3ha i obejmuje działki nr ewid. 207/4, 207/3 oraz część działek nr ewid. 207/2, 207/1, obręb Wąsowo. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy ul. Południowej w Wąsowie. W granicach opracowania znajduje się zabudowa zagrodowa. Od zachodu teren objęty opracowaniem graniczy z lasem. Pozostałe granice stanowią grunty rolne.

Teren 13 zajmuje powierzchnię około 0,5ha i obejmuje działkę nr ewid. 384, obręb Wąsowo. Opracowanie MPZP dotyczy terenu położonego przy ul. Nowotomyskiej w Wąsowie. Teren opracowania otoczony jest gruntami rolnymi.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania, jest przede wszystkim umożliwienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub zagrodowej na terenie gminy Kuślin. Na tą chwilę jest to niemożliwe z uwagi na ustalenia obowiązującego planu. Zaznaczyć należy, że w dużej mierze zmiany koncepcji zainwestowania danego obszaru wymagają podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy. Jednocześnie proponowany do realizacji zakres opracowania wynika z kontynuacji zamierzeń polityki przestrzennej Gminy Kuślin.

Opracowanie kompleksowego miejscowego planu, pozwoli zaprojektować dla przedmiotowych terenów właściwy układ urbanistyczny i poprzez wprowadzenie odpowiednich dla konkretnych obszarów funkcji uzupełniających, zachować ład przestrzenny.

Proponowany do realizacji zakres opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w załączniku do przedstawionej uchwały, wynika z kontynuacji zamierzeń polityki przestrzennej Gminy, wprowadzonej w uchwalonym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kuślin z 2023 roku (uchwała nr XLI/291/2023 z dnia 13.04.2023r.). W obowiązującym studium wnioskowane tereny oznaczone są symbolami M, R, MN/P/U, ML/MR.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy ma ustalić przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania, zabudowy, z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych tego terenu oraz otoczenia.

Podstawowym celem prognozy opracowywanej równocześnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest identyfikacja i przewidzenie możliwych wpływów na środowisko biogeofizyczne oraz na zdrowie i dobrobyt ludzi, jakie potencjalnie mogą nastąpić na skutek realizacji ustaleń planu oraz współpraca z autorem ustaleń planu w celu wyeliminowania niekorzystnych ustaleń, które mogą spowodować negatywne skutki dla środowiska.

Prognoza jest zgodna z wymaganiami zawartymi w ustawie z dn. 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Zagrożenia dla środowiska objętego planem, a przede wszystkim dla realizacji jednego z podstawowych ustaleń planu, jakim jest zapewnienie warunków prawnych i przestrzennych dla realizacji programów inwestycyjnych mogą wynikać z braku kompleksowości i niepełnej jego realizacji. Jak wykazuje praktyka, najczęstszymi przyczynami braku efektów, lub nawet pogorszenia warunków życia są:

- narastająca dysproporcja między przyrostem substancji budowlanej, a poziomem wyposażenia obszaru, szczególnie w infrastrukturę komunikacyjną i kanalizacyjną,
- dowolna interpretacja ustaleń planu w polityce realizacyjnej, prowadząca nieuchronnie do narastania chaosu przestrzennego obszaru,
- brak realizacji ustaleń odnoszących się do kształtowania terenów otwartych, w szczególności terenów wód otwartych, dolin, potoków i zieleni ochronnej cieków wodnych,
- dopuszczenie do zaśmiecania terenów otwartych na skutek niekonsekwentnego i niepełnego wdrożenia systemu gospodarki odpadami.

Stąd szczególna rola samorządu lokalnego w konsekwentnej egzekucji przepisów obowiązującego prawa, w tym lokalnego, jakim jest plan zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie zaproponowane w trakcie sporządzania planu zapisy z zakresu ochrony środowiska zostały uwzględnione. Projekt planu jest zgodny z aktualnymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska oraz zgodny z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Przy pełnej realizacji ustaleń planu, która będzie jednocześnie uwzględniać warunki i zasady zagospodarowania terenu nie powinny wystąpić takie zagrożenia środowiska mające swoje źródła w obszarze opracowania, które prowadziłyby do zagrożenia zdrowia i życia ludzi.