

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVI/88/2012
Rady Gminy w Kuślinie
z dnia 30 marca 2012r.

***ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN***

KIERUNKI ROZWOJU GMINY

ORAZ

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



PRACOWNIA URBANISTYCZNA „PLAN 21”, Poznań

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

Główny projektant:

mgr Magdalena Kalinowska, członek ZOIU nr Z-383

mgr Alicja Czerwińska

mgr inż. Dorota Hanaka – Morawska

mgr Anna Paduch

Zespół autorski zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin - 2007:

mgr inż. arch. Ewa Krakowska

mgr Kazimierz Bald

mgr Krzysztof Karski

techn. Małgorzata Chrobak

SPIS TREŚCI

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN

1. Wizja rozwoju gminy	5
1.1. Ogólne cele i kierunki rozwoju	5
1.2. Mocne, słabe strony, zagrożenia i szanse rozwoju	5
1.3. Główne funkcje gminy i poszczególnych miejscowości	8
2. Kierunki ochrony zasobów środowiska przyrodniczego	9
2.1. Kierunki przewidywanych zmian w środowisku przy utrzymaniu dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu	9
2.2. Możliwości rozwojowe gminy (walory i słabości środowiska)	10
2.3. Ocena istniejącego zainwestowania i zagospodarowania	11
2.4. Główne problemy do rozwiązania	13
2.5. Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną	20
3. Kierunki ochrony zasobów środowiska kulturowego	21
3.1. Zasady i kierunki ochrony obiektów i obszarów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków	23
3.1.1. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych	25
3.1.2. Zasady ochrony przestrzennych walorów kulturowych krajobrazu	26
3.1.3. Zasady ochrony walorów kulturowych układów przestrzennych i zabudowy jednostek osadniczych	26
3.2. Regionalne cechy zabudowy i zagospodarowania	26
4. Kierunki rozwoju mieszkalnictwa i usług	28
4.1. Mieszkalnictwo	28
4.2. Usługi	32
5. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej i produkcji	37
5.1. Kierunki rozwoju leśnictwa i rolnictwa	39
5.2. Eksploatacja powierzchniowa złóż kopalin	42
6. Kierunki rozwoju turystyki, rekreacji i wypoczynku	44
7. Kierunki rozwoju terenów zieleni urządzonej, parków, ogrodów działkowych i cmentarzy	46
8. Kierunki rozwoju systemów komunikacji	47
8.1. Kierunki rozwoju sieci dróg publicznych	47
8.2. Kierunki rozwoju terenów kolejowych	49
8.3. Kierunki rozwoju systemu ścieżek rowerowych	50
8.4. Kierunki rozwoju gminnej komunikacji publicznej	50
9. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	51
9.1. Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia ludności w wodę	51
9.2. Kierunki rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków	51
9.3. Kierunki rozwoju zaopatrzenia w energię elektryczną	53
9.4. Kierunki rozwoju sieci gazowej	56
9.5. Kierunki i zasady zagospodarowania odpadów	58

9.6. Kierunki rozwoju infrastruktury teletechnicznej	60
9.7. Kierunki rozwoju ciepłownictwa	61

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

1. Ogólne zasady kształtowania polityki przestrzennej w gminie Kuślin	62
2. Program działań związanych z realizacją polityki przestrzennej	63
3. Ocena przydatności terenu dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania	66
4. Zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi oraz zasady organizowania i koordynowania inwestycji	67
5. Zadania własne gminy wynikające ze zmiany studium	68
6. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	69
6.1. Zadania wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego	69
6.2. Zadania wynikające z innych dokumentów planistycznych	69
7. Obowiązujące opracowania planistyczne dla terenów gminy	70
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych	71
9. Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	71
10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....	72
11. Obszary pomników zabytków i ich stref ochronnych	72
12. Tereny rozwojowe i obszary strategiczne	72
12.1. Zasady zagospodarowania obszarów zabudowanych i podlegających zabudowie	74
12.2. Standardy wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego	80
12.3. Etapowanie realizacji zabudowy terenów	86
12.4. Tereny zamknięte	87
12.5. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	87
12.6. Lokalizacja siłowni wiatrowych.....	88
Spis tabel	89

Część III.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO GMINY KUŚLIN

1. Wizja rozwoju gminy

1.1. Ogólne cele i kierunki rozwoju

Do głównych i nadrzędnych celów rozwoju gminy Kuślin należą:

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

Cele te zgodne są z zasadą zrównoważonego rozwoju, której koncepcja została określona w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity z 2008 r., Dz. U. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.). Wskazuje ona, iż zrównoważony rozwój to „taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń”.

1.2. Mocne i słabe strony, zagrożenia i szanse rozwoju

W celu podsumowania analizy stanu istniejącego obszaru gminy Kuślin wykorzystano technikę analityczną – analizę SWOT. Stanowi ona dobry punkt wyjścia do formułowania kierunków i przyszłej polityki rozwojowej gminy. Polega ona na usystematyzowaniu i poszeregowaniu informacji w cztery kategorie: mocne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia rozwoju. Dwie pierwsze kategorie postrzegane mogą być zarówno jako czynniki wewnętrzne oraz te, które określają

stan obecny (tab. 1). Dwie kolejne kategorie to wykładnie określające czynniki zewnętrzne oraz przyszłe determinanty rozwoju jednostki (tab. 2).

Tab. 1. Mocne i słabe strony gminy Kuślin

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

	podatkowej i przestrzennej, – brak drogi alternatywnej do autostrady tj. drogi wojewódzkiej, – duży odsetek gospodarstw rolnych indywidualnych o powierzchni do 5 ha,
Sfera środowiska przyrodniczego, kulturowego i turystyka	
– oddziaływanie medialne i turystyczne Zespołu Pałacowego „Wąsowo” oraz Pensjonatu „Janówka” przyciągających potencjalnych inwestorów oraz rozwijających nowy sektor gospodarczy, – funkcjonowanie ośrodka szkoleniowego OHP w Chrapliwie, – znakomity układ dworów i pałaców oraz malowniczy układ lasów w części południowo – zachodniej, jako szansa rozwoju turystycznego gminy, – bardzo korzystne warunki glebowe, – liczne zabytki architektury, zróżnicowane w regionalnej skali elementy środowiska kulturowego i przyrodniczego (m.in. liczne parki podworskie), – korzystne warunki klimatyczne,	– mało urozmaicony krajobraz gminy, – przeciętny poziom lesistości gminy, – zanieczyszczenie wód powierzchniowych, – zły stan techniczny większości obiektów zabytkowych, – słabo rozwinięta baza turystyczna (gastronomiczna, noclegowa), – brak jezior, – mała ilość zagospodarowanych miejsc wypoczynkowych i rekreacyjnych (m.in. pól biwakowych), – braki w promocji gminy, – zaniedbane parki,

Źródło: opracowanie własne, Strategia Rozwoju Gminy Kuślin 2008-2015

Tab. 2. Szanse i zagrożenia rozwoju gminy Kuślin

Szanse	Zagrożenia
Sfera społeczna i jakość życia mieszkańców	
– dalszy wzrost liczby mieszkańców gminy, – dobre zasoby ludności czynnej zawodowo, pozwalające na znalezienie zasobów dla praktycznego rozwoju średniej wielkości przedsiębiorstw gospodarczych, – duży potencjał tkwiący w młodzieży przy dodatkowym wysokim wskaźniku ludności czynnej jako szansa na rozwój nowych przedsiębiorstw i ożywienie gospodarcze, a co się z tym wiąże nowe miejsca pracy i podniesienie jakości życia mieszkańców, – bezpieczeństwo publiczne w odróżnieniu od sytuacji w miastach i sąsiednich gminach, – stopniowy wzrost liczby mieszkańców gminy z wykształceniem średnim i wyższym, – wyznaczanie terenów pod nowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz usługi i produkcję,	– stosunkowo niewysokie wykształcenie społeczeństwa ograniczające dostęp do gminy inwestorów z najnowocześniejszymi gałęziami przemysłu i usług co z drugiej strony przy potencjalnych inwestycjach utrzymuje tendencję niskich zarobków, – brak perspektyw na nowe i atrakcyjne miejsca pracy, co odstrasza młodzież i zniechęca do zdobywania dalszego wykształcenia, – odpływ młodzieży z gminy w poszukiwaniu lepszych warunków życia, – dalszy proces starzenia się społeczeństwa, – dalszy proces odpływu młodych osób z terenów wiejskich gminy, – pogarszanie się warunków życia ludności, w związku ze starzeniem się zasobów budownictwa mieszkalnego komunalnego,
Sfera gospodarcza i infrastruktura	
– wyznaczanie nowych obszarów pod działalność gospodarczą, – propozycja budowy na terenie gminy farm	– ograniczony budżet gminy i niedostatek środków inwestycyjnych, – średnia jakość dróg publicznych,,

- wiatrowych, – uaktywnienie i wdrożenie nowych programów unijnych wspierających rozwój obszarów wiejskich, – przynależność do stowarzyszeń gminnych oraz Strategia Województwa jako szansa w dążeniu do nawiązywania współpracy z gminami bliźniaczymi z Europy i Polski, – określenie w planie zagospodarowania przestrzennego gminy rezerw terenów pod budownictwo przemysłowe i mieszkaniowe, – rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci gazowej na obszarach wiejskich gminy,	– niejasna i niestabilna polityka podatkowa wobec przedsiębiorców, – przywiązanie do tradycyjnych form gospodarowania i produkcji rolnej, – powstanie wielkopowierzchniowych sklepów sieciowych, konkurujących z lokalnymi przedsiębiorcami,
Sfera środowiska przyrodniczego, kulturowego i turystyka	
– wzrost atrakcyjności turystycznej gminy poprzez rozbudowę sieci szlaków i ścieżek turystycznych, – wyznaczanie nowych form ochrony obszarów i obiektów najcenniejszych przyrodniczo, – rozbudowa obszarów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej dla mieszkańców okolicznych dużych miast (np. Poznania czy miasta powiatowego – Nowego Tomysła), – rozwój świadomości regionalnej, – stworzenie symbolu gminy, promocja	– konflikt między dążeniem do rozwoju techniczno-ekonomicznego, a wymogami ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, – małe możliwości finansowe gminy na ochronę dziedzictwa kulturowego gminy, – brak moteli, brak parkingów;

Źródło: opracowanie własne

1.3. Główne funkcje gminy i poszczególnych miejscowości

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

Tab. 3. Funkcje główne i uzupełniające miejscowości w gminie Kuślin

Lp.	Miejscowość	Funkcja główna	Funkcja uzupełniająca
1.	Chraplewo	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi
2.	Dąbrowa	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi
3.	Dąbrowa Nowa	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi
4.	Głuponie	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, działalność gospodarcza
5.	Kuślin	mieszkalnictwo, usługi, rolnictwo	kultura, działalność gospodarcza, tereny eksploatacji powierzchniowej
6.	Michorzewo	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, oświata, sport, działalność gospodarcza
7.	Michorzewko	mieszkalnictwo, rolnictwo	działalność gospodarcza, usługi,

8.	Śliwno	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, oświata, sport
9.	Trzcianka	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, działalność gospodarcza, oświata, sport
10.	Turkowo	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, działalność gospodarcza
11.	Wąsowo	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, działalność gospodarcza, sport, oświata, kultura
12.	Krystianowo	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, działalność gospodarcza

Źródło: opracowanie własne

2. Kierunki ochrony zasobów środowiska przyrodniczego

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

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

Oceniając skalę istniejących przeobrażeń środowiska brano pod uwagę przede wszystkim:

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

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

- dalsze zmniejszanie się odporności i zdolności do równoważenia procesów wewnętrznych biocenozy (w pierwszym rzędzie licznych małych, izolowanych zespołów zieleni), a w konsekwencji ich obumieranie i degradację,
- stałe pogarszanie się jakości drzewostanów, osłabienie zdolności pochłaniania i rozpraszania zanieczyszczeń,
- wzrastający deficyt tlenu i wilgoci,

- dalsze obniżanie się poziomu wód gruntowych i powierzchniowych, a w konsekwencji deficyt wody,
- postępującą degradację wód powierzchniowych i gruntowych, w tym zanieczyszczenie głównego poziomu użytkowego i konieczność poszukiwania nowych obszarów wodonośnych,
- akumulację zanieczyszczeń w glebie i roślinach, stopniową degradację oraz zmniejszenie aktywności biologicznej gleb, nasilenie procesów erozji, ubożenie zespołów roślinnych,
- wzrost zanieczyszczenia powietrza i zwiększenie hałasów komunikacyjnych.

2.2. Możliwości rozwojowe gminy (walory i słabości środowiska)

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

Nadto zasoby wód podziemnych w rejonie Kuślinu należą do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 144), tzw. Wielkopolskiej Doliny Kopalnej (WDK) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 145), tzw. Doliny Kopalnej Szamotuły-Duszniki. Objęte są one w całości obszarem wysokiej ochrony wód (OWO).

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

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

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

Środowisko gminy nie obfituje w zespoły cenne przyrodniczo, poza parkami podworskimi. Na terenie gminy brak jest obszarów należących do europejskiej sieci ekologicznej NATURA 2000, brak jest również rezerwatów przyrody oraz innych wielkopowierzchniowych obszarów chronionych, ujętych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity z 2009 roku, Dz. U. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.) .

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

2.3. Ocena istniejącego zainwestowania i zagospodarowania

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

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

Ocena istniejącego zainwestowania i zagospodarowania gminy przedstawia się następująco:

- miejscowe rolnictwo, ukierunkowane jest głównie na produkcję roślinną i chów trzody chlewnej (lokalnie bydła lub drobiu). Do intensyfikacji produkcji rolnej predestynowane są płaskie powierzchnie wysoczyznowe wschodniej i środkowej części gminy, obejmujące głównie grunty wsi: Turkowo, Śliwno, Wymysłowo, Trzcianka, Krystianowo, Michorzewo, Głuponie, Chraplewo. Gleby zachodniej części gminy z racji położenia w sąsiedztwie lasów, wyróżniających się walorami przyrodniczo-krajobrazowymi wskazane są raczej do umiarkowanego rozwoju (w zakresie optymalizującym wymagania produkcji i ochrony środowiska, z preferencjami dla sposobów użytkowania nie wymagających intensywnego nawożenia, np. rolnictwa ekologicznego i produkcji zdrowej żywności);

- istniejące ośrodki produkcji rolnej to w większości gospodarstwa powstałe na bazie dawnych PGR i RSP adaptujące pozostawione zabudowania, często zrujnowane lub zdewastowane;
- w wielu gospodarstwach rolnych prowadzona jest hodowla trzody chlewnej, bydła lub drobiu,
- użytki rolne zajmują około 74,5% powierzchni gminy, lasy około 19,4%, grunty zabudowane i zurbanizowane około 5%, a pozostałe grunty i nieużytki 1,1%;
- gleby gminy, w tym także klasy IVa i IVb są w większości podatne na denudację uprawową oraz erozję,
- gmina dysponuje dostatecznie dużą przestrzenią, która stanowić może potencjalną ofertę do kształtowania rozwoju społeczno – gospodarczego,
- warunkiem poprawy standardu życia i wypoczynku oraz zwiększenia atrakcyjności turystyczno-rekreacyjnej jest kompleksowa realizacja zaleceń dotyczących terenów wzmacniających znaczenie ruchu turystycznego,
- zaniedbane są parki podworskie, wciąż jeszcze zasobne w okazałe drzewostan,
- największe kompleksy leśne znajdują się w południowo – zachodniej części gminy i wyróżniają się średnią przydatnością rekreacyjną,
- sieć obniżeń dolinnych, sprzyjających ukształtowaniu systemu powiązań przyrodniczo – ekologicznych oraz ułatwiających cyrkulację powietrza jest nieciągła, bardzo często pozbawiona podbudowy biologicznej, stąd funkcjonowanie połączeń ekologicznych jest zaburzone i utrudnione,
- pewną rekompensatą są miejscami liczne i efektowne obsadzenia dróg i mniejszych cieków,
- niepokoi zanieczyszczenie wód, przyjmujących duże ładunki zanieczyszczeń rolniczych (obszarowych) i ścieków komunalnych – gmina jest niemal w całości zwodociągowana, tymczasem kanalizacja sanitarna znajduje się dopiero we wstępnej fazie rozwoju.

2.4. Główne problemy do rozwiązania

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

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

Zakładając zrównoważony rozwój gminy należy dążyć do:

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

Inne szczegółowe kierunki działań to:

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

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

2) szczególna ochrona terenów otwartych, tworzących sieć obniżeń dolinnych, stanowiących system zasadniczych i uzupełniających (lokalnych) łączników ekologicznych, zapewniających równowagę w środowisku i pełniących jednocześnie rolę układu wentylacyjnego gminy;

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

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

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

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

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

oraz ich odporność na czynniki naturalne (abiotyczne i biotyczne) oraz antropogeniczne.

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

Dotyczy tylko niektórych zespołów leśnych, szczególnie podatnych na antropopresję.

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

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

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

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

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

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

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

Są to tereny położone w obrębie systemu głównych korytarzy ekologicznych gminy, wyróżniające się dużym zróżnicowaniem występujących ekosystemów

leśno-łąkowych, bogatym światem zwierzęcym oraz urozmaiconą, młodogłacjalną rzeźbą terenu.

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

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

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

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

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

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

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

Przedstawione powyżej możliwości zagospodarowania rekreacyjnego w niektórych fragmentach gminy ograniczyć się mogą do przekształcenia lub adaptacji części istniejącej zabudowy, uzupełnienia o nowe obiekty dostosowane kubaturą i charakterem do otoczenia, wykorzystujące walory przyrodniczo-krajobrazowe terenu. Warunkiem jej lokalizacji musi być jednak

odpowiednie, zgodne z wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej oraz preferowanie ekologicznych źródeł energii.

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

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

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

Gmina zwodociągowana jest prawie w 100%, natomiast z kanalizacji sanitarnej korzystają mieszkańcy Kuślin, w budowie jest kanalizacja w Michorzewu i w Michorzewie.

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

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

17) ochrona zasobów wodnych

Ochrona zasobów wodnych winna być realizowana poprzez uwzględnienie określonych warunków i ograniczeń w ich użytkowaniu wynikających

z zinwentaryzowanych stref ochronnych ujęć podpowierzchniowych i podziemnych oraz głównych zbiorników wód podziemnych

18) utrzymanie w miarę korzystnego bilansu wodnego;

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

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

W dużej mierze od gospodarki wodno-ściekowej w gminie zależy stan sanitarny poszczególnych rzek i cieków. Wymagania prowadzonych w przeszłości prac melioracyjnych spowodowały usunięcie ich naturalnej obudowy biologicznej stanowiącej rodzaj filtra dla zanieczyszczeń obszarowych z pól uprawnych. Należy znaleźć rozwiązanie, nie utrudniające prowadzenia konserwacji cieków i rowów melioracyjnych, a pozwalające na ochronę zachowanych zadrzewień oraz uzupełnienie powstałych ubytków. Liczne drobne cieki, niejednokrotnie obsadzone zielenią, łączące tereny wysoczyznowe z systemem dużych obniżeń dolinnych, tworzą sieć lokalnych powiązań przyrodniczo-ekologicznych, są naturalnymi klinami nawietrzającymi (napływ czystego powietrza z terenów leśnych) i kanałami grawitacyjnego spływu wychłodzonego powietrza, ostojami zwierząt itp. Z potrzebą ochrony naturalnych cech wód powierzchniowych oraz ich obudowy biologicznej wiążą się działania mające na celu spowolnienie dalszego obniżania się poziomu wód gruntowych i przeciwdziałanie procesom zaniku szeregu cieków i zbiorników wodnych. Roślinność łąkowa pełni ważną funkcję regulacyjną, wpływając korzystnie na zmniejszenie odpływu wód opadowych z terenów wysoczyznowych. Szczególnie dużą zdolność retencji wód mają grunty organiczne, występujące w podłożu łąk i nieużytków wodnych (podmokłości) wytworzonych na glebach torfowych, mułowotorfowych i murszowatych, a obecnych jedynie w dnach niektórych dolin.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pożądane wydaje się zalesienie, bądź zadrzewienie gruntów rolniczo nieprzydatnych i nieużytków. Miejscami wskazane jest również wyrównanie postrzępionej linii brzegowej lasów, uzupełnienie pozostawionych enklaw

lub wręcz przeciwnie, stworzenie drobnych zadrzewień ostożowych, klinów nawietrzających itp. Odpowiednie ukształtowanie zieleni poprawić może cyrkulację powietrza na obszarze całej gminy.

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

25) inspirowanie wprowadzania technologii bezodpadowych;

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

2.5 Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną

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

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

- parki zabytkowe występujące w miejscowościach: Chraplewo, Michorzewo, Śliwno, Trzcianka, Turkowo, Wąsowo, Głuponie
- obszary wysokiej ochrony wód podziemnych OWO,
- Projektowany Zgierzyniecki Park Krajobrazowy.

W zakresie zinwentaryzowanych zasobów wód podziemnych należących do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna i Nr 145 – Dolina Kopalna Szamotuły – Duszniki o reżimie wysokiej (OWO) ochrony wód podziemnych.

Dla strefy „OWO” zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych i innych stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych. Zakazuje się też zrzutu ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do gruntu lub wód powierzchniowych bez ich wcześniejszego oczyszczenia. Ponadto lokalizacja inwestycji, która swym charakterem może stanowić zagrożenie dla wód podziemnych, powinna być poprzedzona badaniami hydrogeologicznymi i zastosowaniem odpowiednich zabezpieczeń w trakcie budowy i eksploatacji.

3. Kierunki ochrony zasobów środowiska kulturowego

Zasady ochrony zasobów środowiska kulturowego określone zostały w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.). Zobowiązuje ona także wszystkich obywateli do ochrony dóbr kultury, a samorządy lokalne do zorganizowania i zapewnienia w tym celu środków finansowych, prawnych i organizacyjnych. Organy administracji publicznej odpowiadają również za zadania związane z zapobieganiem niszczeniu oraz niewłaściwemu użytkowaniu zabytków, przeciwdziałaniem kradzieży, a także nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę. Ochrona zabytków polega również na uwzględnianiu zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska przyrodniczego.

Główne cele ochrony zasobów kulturowych gminy Kuślin obejmują:

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

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

a) w zakresie ochrony przestrzennych wartości krajobrazu kulturowego:

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

- uporządkowanie spraw własnościowych;

b) w zakresie ochrony obiektów kultury materialnej:

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

c) w zakresie zachowania wartości niematerialnych środowiska kulturowego gminy Kuślin:

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

Wszelkie prace ziemne na obszarach wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków oraz w strefach występowania stanowisk archeologicznych wymagają prowadzenia prac archeologicznych. Dodatkowo inwestor, w tym obszarach, winien uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na zabudowę.

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

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

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

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

- utrzymanie wszystkich obiektów i obszarów zabytkowych figurujących w rejestrze i ewidencji zabytków, zapewnienie ich dobrego stanu technicznego i estetycznego,
- wszelkie prace rewitalizacyjne, remontowe, konserwatorskie, rozbiórkowe w obiektach i w ich otoczeniu wymagają wykonania odpowiednich projektów inwestycyjnych oraz uzgodnień z organami właściwymi ds. ochrony zabytków,
- zachowanie właściwego stanu otoczenia obiektów, w tym zieleni, obiektów małej architektury oraz zagospodarowania sąsiednich obszarów,
- na obszarach wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków lokalizacja nowych obiektów budowlanych oraz przekształcenie obiektów istniejących musi być uzgodnione z właściwym organem służby ochrony zabytków,
- przestrzeganie obowiązku, jaki nałożony został na właścicieli i użytkowników obiektów wpisanych do rejestru zabytków, w tym obiektów i obszarów ochrony archeologicznej, dotyczącego konieczności uzgadniania z odpowiednimi organami z zakresu ochrony zabytków wszelkich zmian w zakresie funkcji, formy i detali architektonicznych, wystroju wnętrz itd.,
- uwzględnianie wytycznych konserwatorskich przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów objętych ochroną, bądź będących w sąsiedztwie.

Wpisanie nowych obiektów do rejestru i ewidencji zabytków powinno nastąpić w drodze specjalistycznych prac i procedur określonych w obowiązujących przepisach prawa.

Uzupełnieniem wymienionych głównych zasad ochrony prawnej obiektów i obszarów zabytkowych jest upowszechnianie informacji o wartościach historycznych, krajobrazowych i kulturowych tychże obiektów. Działanie to przyczyni się do zwiększenia społecznej roli w procesie ochrony zabytków, tak bardzo istotnej w przypadku małych, lokalnych społeczności. Edukacyjny aspekt w procesie ochrony zabytków może być realizowany poprzez m.in.:

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

Nową formą ochrony obiektów i obszarów zabytkowych jest ich rewitalizacja, czyli zespół działań (w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej) prowadzących do ożywienia zniszczonych, zdegradowanych obiektów i obszarów, poprzez nadanie im nowych funkcji, przy jednoczesnym zachowaniu ich walorów historycznych, architektonicznych oraz kulturowych. W gminie Kuślin procesy rewitalizacji powinny dotyczyć w szczególności zniszczonych zabudowań dworskich i folwarcznych oraz przestrzeni parków.

3.1.1. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych

Na obszarze gminy Kuślin stanowiska archeologiczne rozmieszczone są w skali gminy stosunkowo równomiernie. Największe skupiska stanowisk archeologicznych znajdują się w rejonie miejscowości Głuponie i Michorzewo.

Wytyczne dotyczące ochrony obiektów archeologicznych na terenie gminy Kuślin, zgodne z obowiązującymi przepisami prawa wskazują na:

- konieczność zgłaszania odpowiedniemu organowi służby archeologiczno-konserwatorskiej zamiarów podjęcia prac ziemnych (w tym przede wszystkim z wykonywaniem głębokich wykopów), prac melioracyjnych, budową infrastruktury technicznej i transportowej oraz zalesianiem użytków rolnych w obrębie bądź otoczeniu stanowiska archeologicznego,

- konieczność dokonywania uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów w granicach obszarów kulturowych,

Podczas inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem, a wymagających prac ziemnych podejmowanych:

- przy lub w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej,
- na terenie założeń pałacowo – parkowych, cmentarzy ujętych w ewidencji konserwatorskiej,
- w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych wyznaczonych w części graficznej zmiany Studium,

należy prowadzić badania archeologiczne. Inwestor winien przy tym uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o wydaniu pozwolenia na budowę.

Ponadto przed rozpoczęciem inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy ustalić faktyczną ilość stanowisk archeologicznych znajdujących się w kolizji z planowaną inwestycją. W tym celu należy przeprowadzić rozpoznawcze badania powierzchniowo – sondażowe, na które inwestor również musi uzyskać pozwolenie WWKZ, w którym zostanie określony zakres niezbędnych prac archeologicznych.

3.1.2. Zasady ochrony przestrzennych walorów kulturowych krajobrazu

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

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

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

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

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

3.2 Regionalne cechy zabudowy i zagospodarowania

I. Zabudowa mieszkaniowa w gminie Kuślin winna cechować się:

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

- stosowanie tradycyjnych rozwiązań materiałowych, w tym kolorystyki występującej lokalnie w miejscowości;

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

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

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

4. Kierunki rozwoju mieszkalnictwa i usług

4.1 Mieszkalnictwo

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

- o nieco wyższa od powiatowej i wojewódzkiej przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m² (gmina Kuślin - 84,4 m², powiat – 81,3 m², województwo – 75,7 m²),
- o porównywalna z powiatową i wojewódzką przeciętną powierzchnią użytkową mieszkania w m² na 1 osobę (gmina Kuślin – 21,1 m², powiat – 22,0 m², województwo – 21,7 m²).

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

Gmina Kuślin znajduje się obecnie w dość korzystnej sytuacji demograficznej, którą charakteryzuje powolny, ale stały wzrost liczby mieszkańców. Jedynie dwa sołectwa: Dąbrowa i Michorzewo zanotowały spadek liczby ludności w odniesieniu do roku 2002.

Prognozy demograficzne określone na podstawie dotychczasowych wartości wskaźników przyrostu naturalnego i liczby ludności z 2010 roku wskazują na stały, ale powolny wzrost liczby mieszkańców gminy.

W zmianie Studium wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę letniskową I mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną oraz ich kombinacje z funkcjami uzupełniającymi. Znajdują się one we wszystkich miejscowościach gminy. Tereny te oznaczone zostały na rysunku zmiany Studium symbolami:

- **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
- **RM/MN** – tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- **MN/ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy letniskowej,
- **MN/ZP** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni urządzonej,
- **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
- **RM/MN/U** – tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
- **RM/MN/ML/U** – tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowej,
- **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **MW/MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MN/MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
- **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
- **MN/P/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów,
- **RM/P/U** – tereny zabudowy zagrodowej, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów,
- **RM/MN/P/U** – tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów,
- **ML/MR** – tereny zabudowy letniskowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej,
- **ML/MR/RM** – tereny zabudowy letniskowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej, tereny zabudowy zagrodowej,
- **ML/RM** – tereny zabudowy letniskowej, tereny zabudowy zagrodowej,
- **ML/MR/RM/US** – tereny zabudowy letniskowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny sportu i rekreacji,

- **UO/U/MN** – tereny usług oświaty i edukacji, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **UT/U/MN/RM** – tereny usług turystyki i rekreacji, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej,
- **RU/P/U/MN** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, magazynów, składów, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **RL/RM** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, tereny zabudowy zagrodowej.

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

Należy uwzględnić potrzeby mieszkaniowe wszystkich grup społecznych zamieszkujących gminę. Wiąże się to z realizacją polityki mieszkaniowej władz gminy wobec najsłabszych ekonomicznie obywateli. W tym celu w planach rozwojowych i inwestycyjnych uwzględnić budowę nowych budynków (m.in. budownictwo socjalne), a także rehabilitacją i odnową starych zasobów mieszkaniowych. Odnosi się to głównie do zabytkowej substancji mieszkaniowej. Konieczne są również inwestycje związane z wymianą infrastruktury technicznej, jej rozbudową, usprawnianiem systemu komunikacji, zagospodarowywaniem terenów zielonych, wyznaczaniem terenów sportu i rekreacji oraz wypoczynku.

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

- przyjmuje się zasadę utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, remontu z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowej działki budowlanej, zachowaniem walorów historycznych układów przestrzennych i zabudowy oraz budowę nowej zabudowy;
- należy zapewnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku poprzez zachowanie odpowiedniej odległości nowoprojektowanych terenów zabudowy

mieszkaniowej od ciągów komunikacyjnych, gwarantując ochronę przed negatywnym oddziaływaniem w zakresie emisji hałasu,

- należy zakazać lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń, których funkcjonowanie mogłoby spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska,
- bezwzględnie należy zachować istniejące tereny zieleni, pojedyncze zespoły zieleni śródpolnej oraz naturalne rowy otwarte; w miarę możliwości należy zachować i chronić wysoką zieleń przydrożną,
- nowe działki budowlane, stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy powinny posiadać powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, o powierzchni biologicznie czynnej najlepiej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki, z zapewnionym dostępem komunikacyjnym oraz możliwością podłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej,
- plombowa zabudowa mieszkaniowa winna nawiązywać gabarytami i charakterem do zabudowy sąsiedniej,
- do momentu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się wyposażenie nowej zabudowy mieszkaniowej w indywidualne rozwiązania w tym zakresie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- należy ustalić zasady obsługi w zakresie infrastruktury, między innymi zaopatrzenie w wodę zdatną do spożycia przez ludzi, odprowadzanie ścieków, ogrzewanie, gospodarkę odpadami i inne,
- należy zapewnić zachowanie odpowiedniej odległości nowej zabudowy od istniejących i przewidywanych napowietrznych linii elektroenergetycznych, gwarantując ochronę przed szkodliwym promieniowaniem i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
- dla prawidłowej ochrony przeciwpożarowej należy zachować odpowiednie odległości zabudowy od granicy lasu; zgodnie z § 271 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z dnia 15 czerwca 2002 r. z późn. zm.) oraz przepisami odrębnymi; analogicznie, zgodnie z przepisami odrębnymi, należy przyjmować

odległość od lasu innych obiektów zakwalifikowanych do kategorii zagrożenia ludzi;

- o należy uwzględnić linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania uwzględniając potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi.

Największe powierzchniowo tereny mieszkaniowe wyznaczone zostały w miejscowościach: Wąsowo, gdzie na obszarze całej miejscowości dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, Głuponie, gdzie równorzędnie obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową zagrodową oraz w Kuślinie. gdzie nowoprojektowane tereny mieszkaniowe przeznaczono głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z zabudową usługową.

Znaczne tereny przeznaczone pod zabudowę zaprojektowano również w Dąbrowie, w południowej części gminy, gdzie obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wprowadzono obszary zabudowy letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej.

W przeznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową wzięto pod uwagę również funkcje towarzyszące takie, jak usługi czy drobna działalność gospodarcza, stąd praktycznie we wszystkich miejscowościach wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U), a w Wąsowie, Chraplewie, Trzciance, Krystianowie, Michorzewie, Michorzewku i Kuślinie również inne kombinacje funkcji mieszkaniowej z terenami działalności gospodarczej (P/U), w tym produkcji, usług, składów i magazynów.

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

4.2 Usługi

Gmina Kuślin charakteryzuje się dużą decentralizacją instytucji i placówek usługowych. Dotyczy to zarówno usług rynkowych, jak i nierynkowych. Podmioty tego typu funkcjonują w większości sołectw, brak jest jednak centralnego ośrodka, gdzie skupiona by była większość jednostek usługowych. Ważnymi ośrodkami

lokalnymi w zakresie świadczonych usług są miejscowości: Kuślin, Trzcianka oraz Michorzewo.

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

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

Obszary przeznaczone pod rozwój usług oznaczone zostały w zmianie Studium w zdecydowanej większości przypadków jako obszary towarzyszące obszarom zabudowy mieszkaniowej, działalności gospodarczej i terenom obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich. Są to tereny oznaczone symbolami:

- **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
- **RM/MN/U** – tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
- **RM/MN/ML/U** - tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy letniskowej, tereny zabudowy usługowej,
- **MN/MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
- **MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
- **MN/P/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów,
- **RM/P/U** – tereny zabudowy zagrodowej, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów,

- **RM/MN/P/U** – tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów,
- **RU/P/U** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów,
- **RU/P/U/MN** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **RU/P/U/UO** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów, tereny usług oświaty i edukacji,
- **RU/U/UT** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny zabudowy usługowej, tereny usług turystyki i rekreacji,
- **RL/U** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, tereny zabudowy usługowej,
- **IT/O/P/U** – tereny infrastruktury technicznej – składowisko odpadów przeznaczone do rekultywacji z dopuszczeniem działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów.

Dodatkowo wyznaczono obszary pod rozwój usług specjalistycznych, jak np. pod usługi oświaty i edukacji czy kultury. Obszary te zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium symbolami:

- **U** – tereny zabudowy usługowej,
- **UO/U** – tereny usług oświaty i edukacji, tereny zabudowy usługowej,
- **UO/U/MN** – tereny usług oświaty i edukacji, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **UK/U** – tereny usług kultury i kultu religijnego, tereny zabudowy usługowej,
- **UT/U** – tereny usług turystyki i rekreacji, tereny zabudowy usługowej,

- **UT/U/MN/RM** – tereny usług turystyki i rekreacji, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej,
- **U/UA/UK/US** – tereny zabudowy usługowej, tereny usług administracji, tereny usług kultury i kultu religijnego, tereny sportu i rekreacji,
- **US** – tereny sportu i rekreacji.

Rozwój sfery usług dotyczyć przede wszystkim będzie:

- utrzymania i możliwości lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu, z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), bądź w wypadku lokalizacji usług wolnostojących terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- przygotowania przez władze gminy różnorodnej oferty nowych terenów na terenie gminy wraz z wszelkimi informacjami dotyczącymi m.in. wyposażenie obszaru w infrastrukturę techniczną, dostępność komunikacyjną itd.
- przekształceń jakościowych już istniejących obiektów i obszarów usługowych oraz ich otoczenia, poprzez poprawę walorów architektonicznych, standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zastosowanie ułatwień dla klientów,
- prowadzenia polityki przestrzennej gminy w sposób zapewniający równomierny i racjonalny rozwój usług w gminie, poprzez sterowanie ich powstawaniem zgodnie z potrzebami mieszkańców i interesem gminy,
- niwelowania różnic w wyposażeniu obszarów w usługi handlu, rzemiosła, kultury i sportu na poszczególnych obszarach wiejskich.

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

Na całym obszarze wiejskim, w granicach wyznaczonych terenów rozwojowych jednostek osadniczych, można lokalizować usługi, które nie są uciążliwe i nie kolidują z innymi funkcjami terenów sąsiadujących. Należy jednak

dążyć do scentralizowania i wytworzenia się lokalnych ośrodków usług podstawowych, które położone są centralnie w stosunku do istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej.

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

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

Ponadto działalność usługowa nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na tereny zabudowy sąsiadującej. Proponuje się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej na terenach sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej.

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

5. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej i produkcji

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

Generalnymi działaniami w aspekcie rozwoju sektora lokalnej gospodarki będą:

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

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

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

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

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

- **MN/P/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów,
- **RM/P/U** – tereny zabudowy zagrodowej, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów,
- **RM/MN/P/U** – tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów,

- **RU/P/U** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów,
- **RU/P/U/MN** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **RU/P/U/UO** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów, tereny usług oświaty i edukacji,
- **IT/O/P/U** – tereny infrastruktury technicznej – składowisko odpadów przeznaczone do rekultywacji z dopuszczeniem działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów.

5.1 Kierunki rozwoju leśnictwa i rolnictwa

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

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

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

W zakresie obecnie prowadzonej gospodarki rolnej przewiduje się:

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

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

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

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

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

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

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

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

- **RU/P/U** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów,
- **RU/P/U/MN** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **RU/P/U/UO** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów, tereny usług oświaty i edukacji,
- **RU/U/UT** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny zabudowy usługowej, tereny usług turystyki i rekreacji.

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

W zakresie gospodarki leśnej nie wyznaczono nowoprojektowanych terenów dolesień. Wyznaczone zostały natomiast dwa rodzaje terenów związanych z gospodarką leśną:

- **RL/U** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, tereny zabudowy usługowej,
- **RL/RM** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, tereny zabudów zagrodowej.

5.2 Eksploatacja powierzchniowa złóż kopalin

Na granicy gminy Kuślin udokumentowane są następujące złoża i tereny górnicze:

- udokumentowane złożo gazu ziemnego „Michorzewo” (część), dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Michorzewo” (koncesja nr 3/2008 z dnia 18.02.2008 r. na wydobywanie ropy naftowej i współwystępującego gazu ziemnego, wydana przez Ministra Środowiska – ważna do dnia 18.02.2020);
- udokumentowane złożo gazu ziemnego „Turkowo”,
- dwa udokumentowane złoża kopalin pospolitych – „Kuślin MSNŁ” i „Śliwno” (eksploatowane okresowo).

W zakresie eksploatacji miejscowych złóż gazu ziemnego przewiduje się działania związane z wykorzystaniem tych zasobów dla potrzeb zaopatrzenia terenów gminy Kuślin.

W granicach gminy zlokalizowane są również odwierty:

- 1 eksploatacyjny odwiert ropny Michorzewo,
- 6 zlikwidowanych odwiertów w miejscowościach: Chraplewo (1, 2, 4), Turkowo (1), Rudniki (1), Stopy (1).

W 2012 roku przewiduje się wykonanie i otworu wiertniczego Wąsowo-2 zlokalizowanego w zachodniej części gminy oraz kolejnego otworu Chraplewo-5 w latach 2012-2014.

W związku z powyższym, przy projektowaniu obiektów terenowych należy zachować odpowiednio odległości podstawowe (strefy ochronne):

- 50 m od istniejących czynnych odwiertów zgodnie z § 167 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 28 czerwca 2002 r. „w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających

kopaliny otworami wiertniczymi” (Dz. U. Nr 109, poz. 961 z 2002r.); w strefie tej zabrania się wnoszenia jakichkolwiek obiektów,

- 5 – 10 m od zlikwidowanych odwiertów; w strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów (strefy te wyznacza się w zależności od sposobu likwidacji odwiertu).

Ponadto teren gminy aktualnie objęty jest koncesjami na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego:

- koncesja Pniewy – Stęszew nr 14/2001/p z dnia 19.07.2001 r. – ważna do dnia 19.07.2015 r.,
- koncesja Wolsztyn – Nowy Tomyśl nr 26/96/p z dnia 23.05.1996 r. – ważna do dnia 23.05.2016 r.,
- koncesja Grodzisk Wlkp. – Śmigiel nr 36/97/p z dnia 23.10.1997r. ważnej do dnia 23.10.2014r.

6 Kierunki rozwoju turystyki, rekreacji i wypoczynku

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

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

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

- **UT/U** – tereny usług turystyki i rekreacji, tereny zabudowy usługowej,

- **UT/U/MN/RM** – tereny usług turystyki i rekreacji, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej,
- **U/UA/UK/US** – tereny zabudowy usługowej, tereny usług administracji, tereny usług kultury i kultu religijnego, tereny sportu i rekreacji,
- **US** – tereny sportu i rekreacji.
- **ML/MR/RM/US** – tereny zabudowy letniskowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny sportu i rekreacji.

Zlokalizowane są one w miejscowościach Dąbrowa, Kuślin, Michorzewo, Nowa Dąbrowa, Śliwno, Trzcianka i Wąsowo.

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

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

- **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- **ZD** – tereny ogrodów działkowych,
- **ZPP** – tereny parków zabytkowych,
- **ZC** – cmentarze,
- **ZCZ** – zabytkowe cmentarze.
- Ponadto w miejscowości wymysłowi wyznaczony został teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni urządzonej, który oznaczony została symbolem MN/ZP.

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

Nowe tereny zieleni publicznej, przez które należy rozumieć także zieleni towarzyszącą i izolacyjną, należałoby wprowadzić na obszary o zróżnicowanym sposobie zagospodarowania i użytkowania, na tereny położone wzdłuż cieków wodnych oraz przy tranzytowych i często uczęszczanych szlakach transportowych (zwłaszcza przy autostradzie A2 oraz projektowanej linii kolei dużej prędkości (do 300km/h).

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

Zachować należy również istniejące tereny ogrodów działkowych.

8 Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Wskazania zmiany Studium w zakresie systemu komunikacji i transportu w gminie Kuślin opierać się będą na trzech elementach – sieci dróg publicznych, projektowanej linii kolejowej dużej prędkości oraz sieci ścieżek rowerowych.

8.1 Kierunki rozwoju sieci dróg publicznych

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

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

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

- przyjęcie minimalnych odległości linii projektowanej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic zgodnie z przepisami odrębnymi,
- sukcesywne uzyskiwanie parametrów technicznych dróg zgodnych z obowiązującymi aktualnie warunkami technicznymi projektowania i sytuowania dróg przy zachowaniu rezerwy terenu na ich rozbudowę.

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

- utrzymuje się w zmianie Studium przebieg autostrady A2,
- dla istniejącego przebiegu drogi krajowej A2 należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy A, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku (Dz. U. nr 43 z roku 1999) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- należy dążyć do powiązania gminy z głównym korytarzem komunikacyjnym (trasą A2), np. poprzez budowę nowego węzła autostradowego 'Kuślin' czy drogi alternatywnej do A2, jako możliwości wielofunkcyjnego rozwoju gminy i łatwiejszego dostępu do atrakcyjnych obiektów pałacowo – parkowych,
- przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z autostradą należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiednich obszarów, zagrożenie dla upraw, budowl i oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego;
- tereny objęte ochroną akustyczną oraz obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem potencjalnego niekorzystnego oddziaływania drogi przekraczającego standardy jakości środowiska (m.in. hałasu);
- odległości lokalizowania obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową – autostradą A2 wynoszą odpowiednio:
 - min. 120 m dla jednokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - min. 150 m dla wielokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

- min. 50 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi;
- obsługa komunikacyjna terenów położonych przy autostradzie A2 możliwa jest wyłącznie poprzez układ dróg obsługujących z włączeniem do autostrady na istniejących i ewentualnie planowanych węzłach drogowych, wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do autostrady A2;
- dla prowadzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi zarezerwować należy teren poza pasem drogowym autostrady;
- nie wyraża się zgody na lokalizację parkingów w pasie drogowym drogi krajowej - autostrady,
- podczas dalszej eksploatacji drogi krajowej - autostrady konieczne jest uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa wynikających z przepisów odrębnych, w tym *'Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 lutego 2004 r. w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny oraz właściwości organów w tych sprawach'* i wydanego na jego podstawie *'Zarządzenia nr 11 Ministra infrastruktury z dnia 4 lutego 2008 r. w sprawie wdrażania wymagań techniczno-obronnych w zakresie przygotowania infrastruktury drogowej'*

8.2 Kierunki rozwoju terenów kolejowych

W chwili obecnej przez teren gminy Kuślin nie przebiega żadna normalnotorowa linia kolejowa. W planach jest jednak budowa linii kolejowej dużej prędkości (do 300 km/h), której orientacyjny przebieg został wyznaczony na rysunku zmiany Studium, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.

Przy zagospodarowywaniu terenów w sąsiedztwie planowanej linii kolejowej należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych, zwłaszcza w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

8.3 Kierunki rozwoju systemu ścieżek rowerowych

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

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

Do głównych kierunków rozwoju sieci tras rowerowych w gminie należą:

- budowa tras rowerowych łączących atrakcyjne elementy zainwestowania gminy,
- stworzenie spójnego systemu ścieżek i tras rowerowych, łączących wszystkie miejscowości w gminie, a także gminy sąsiednie gwarantujących łatwiejszy dostęp mieszkańców do placówek usługowych, handlowych, terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych,
- wykorzystanie w procesie budowy nowych ścieżek rowerowych istniejących dróg polnych i leśnych oraz dróg gminnych,
- uwzględnianie w modernizacji ulic i dróg gminnych budowy odrębnych pasów dla ruchu rowerowego lub ciągów pieszo-rowerowych,
- odpowiednie oznakowanie i zagospodarowanie szlaków rowerowych w tablice informacyjne, mapy, wiaty przeciwdeszczowe, miejsca postojowe, pojemniki na odpady,
- wprowadzenie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących wyznaczania tras ścieżek rowerowych o funkcjach turystycznych i komunikacyjnych, zgodnie z rysunkiem zmiany Studium; nie wyklucza się jednocześnie zmian i korekt wyznaczania przebiegu tras i szlaków rowerowych w odniesieniu do niniejszej zmiany Studium,
- wskazane jest przy budowie systemu tras rowerowych podejmowanie współpracy z władzami gmin sąsiednich.

8.4 Kierunki rozwoju gminnej komunikacji publicznej

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

9 Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

9.1 Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia ludności w wodę

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

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

9.2 Kierunki rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków

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

- rozbudowę i budowę sieci kanalizacyjnej w granicach całej gminy; (w przyjętych zadaniach inwestycyjnych jako pierwszoplanowe założono budowę sieci kanalizacji sanitarnej w Michorzewku, Michorzewie, i Głuponiach),
- unowocześnienie systemu oczyszczania ścieków w gminie m.in. poprzez rozbudowę i modernizację istniejącej oczyszczalni ścieków w Kuślinie oraz budowę nowych oczyszczalni w granicach gminy,
- modernizację sieci wodociągowej na terenie całej gminy.

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

- budowę komunalnych oczyszczalni ścieków wraz z budową zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby oczyszczania ścieków komunalnych,

- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- dopuszczenie na obszarach przewidzianych w zmianie Studium do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą, a do czasu jej wybudowania, odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych tylko jako rozwiązania tymczasowego,
- dopuszczenie docelowego indywidualnego oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenie ich do szczelnych zbiorników bezodpływowych, tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie stanowiło zagrożenia dla wód podziemnych i powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych),
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych,
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

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

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

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

9.3 Kierunki rozwoju zaopatrzenia w energię elektryczną

Gmina Kuślin w całości zasilana jest w energię elektryczną z rejonowej sieci średniego napięcia liniami napowietrznymi 15kV. W ramach zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej ustala się:

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

W związku z rozwojem społeczno-gospodarczym gminy, nowymi inwestycjami budowlanymi wystąpić może konieczność rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia obszaru w energię elektryczną. Niezbędne w tym przypadku będzie wygospodarowywanie powierzchni pod lokalizację nowych stacji transformatorowych. Konieczne jest również bieżące monitorowanie stanu sieci energetycznej, wraz z prowadzeniem inwestycji modernizacyjnych, w tym realizacja inwestycji

polegającej na stopniowej wymianie napowietrznych sieci energetycznych na sieci kablowe, zwłaszcza na terenach zabudowy mieszkaniowej.

W ramach rozwoju elektroenergetycznej sieci przesyłowej ustala się:

- dopuszcza się możliwość budowy fragmentu napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 2x400kV, wzgl. linii wielotorowej i wielonapięciowej relacji Plewiska – zachodnia granica Państwa, dla której rezerwuje się pas technologiczny o szerokości 70m (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach, w którym obowiązywać będą ograniczenia użytkowania i zagospodarowania jego terenu);
- w pasie technologicznym linii obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu:
 - nie należy lokalizować budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.:
 - zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej, np. szkół, szpitali, internatów, żłobków, przedszkoli i podobnych,
 - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
 - w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić gestor linii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z gestorem linii;
 - nie wolno tworzyć hałd oraz nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 16,5 m od osi linii w obu kierunkach.
- wszelkie zmiany w przeznaczeniu terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez gestora linii;
- zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z gestorem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów;

- lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień gestorem linii.
- z punktu widzenia potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, ważne jest wprowadzanie alternatywnych, odnawialnych źródeł energii elektrycznej, co wiąże się także z regulacjami prawnymi m.in. Unii Europejskiej.

Na rysunku Studium wyznaczono obszary, które predestynowane są do lokalizacji siłowni wiatrowych:

- tereny za zachód od Chraplewa,
- tereny w północno-wschodniej części gminy (tereny na północ od Trzcianki, Wymysłowa oraz na północny-zachód od Śliwna)
- tereny na południe od Wymysłowa i Śliwna,
- tereny na zachód od Turkowa,
- tereny pomiędzy Trzcianką a Michorzewem (nad trasą A2),
- tereny pomiędzy Głuponiami a Kuślinem,
- tereny na południe i południowy - wschód od Michorzewa,
- tereny na północ i północny - wschód od Kuślinia.

Są to obszary o korzystnym ukształtowaniu terenu, w odpowiedniej odległości od obszarów zabudowanych (500 m) i obszarów najcenniejszych przyrodniczo. Wszelkie inwestycje związane z budową siłowni wiatrowych odbywać się muszą na podstawie przepisów odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania akustycznego. Ponadto na etapie projektu budowlanego obowiązuje uzgodnienie lokalizacji turbin elektrowni wiatrowych z Dowództwem Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej z Głównym Inspektorem Lotnictwa Cywilnego, a także z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Należy przewidywać zapewnienie dostępu do urządzeń energetycznych w celu prowadzenia konserwacji i usuwania awarii. W miarę możliwości należy wyznaczyć niezbędne tereny dla lokalizowania stacji transformatorowych oraz należy rezerwować odpowiednie pasy terenów wolne od zabudowy i przeszkód terenowych na obszarze istniejących lub projektowanych dróg publicznych dla pobudowania linii energetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, miejsca w liniach rozgraniczających ulic na cele prowadzenia sieci elektroenergetycznych. Dla nowych obszarów wymagających dostawy energii elektrycznej (w szczególności osiedli

mieszkaniowych) należy wyznaczyć w miarę możliwości działki pod budowę stacji transformatorowych z uwzględnieniem zasady lokalizacji stacji w miejscach pozwalających na równomierny rozkład obciążenia wokół stacji. Ze względów technicznych i ekonomicznych nie zaleca się lokalizacji stacji na obrzeżach osiedli. Grunty na których będzie przewidziana lokalizacja stacji transformatorowych kubaturowych powinny być wydzielone w postaci samodzielnych działek o powierzchni ok. 50-60m².

9.4 Kierunki rozwoju sieci gazowej

Na terenie gminy Kuślin przebiega gazociąg przesyłowy w/c DN 500 relacji Grodzisk – Skwierzyna, którego operatorem jest GAZ-SYSTEM S.A, Oddział w Poznaniu, czynne gazociągi dystrybucyjne:

- gazociąg ekspedycyjny g200 relacji Duszniki-Grodzisk Wlkp., ciśnienie 6,3 MPa, rok budowy 1984
- gazociąg ekspedycyjny g150 relacji Cicha Góra – Jastrzębniki, ciśnienie 6,4 MPa, rok budowy 1985,

oraz nieczynne rurociągi:

- gazociąg g100 relacji KGZ Chraplewo (zlikwidowana jednostka) – Trzciana, rok budowy 1983
- gazociąg g76 i metanociąg i32 relacji zlikwidowany odwiert Chraplewo – 1 – KGZ Chraplewo, rok budowy 1983,
- gazociąg g76 i metanociąg i32 relacji zlikwidowany odwiert Chraplewo – 4 – KGZ Chraplewo, rok budowy 1983.

W zakresie ogólnych ustaleń dotyczących rozwoju sieci gazowej przewiduje się:

- zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejących, jak i sukcesywnie projektowanych i realizowanych gazociągów średniego ciśnienia na podstawie przepisów odrębnych;
- usytuowanie gazociągów zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- lokalizację gazociągów średniego i niskiego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg lub poza pasami jezdni, na podstawie przepisów odrębnych, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi; dopuszcza się

lokalizację gazociągu średniego i niskiego ciśnienia poza pasami dróg w sposób nie kolidujący z istniejącym i projektowanym zainwestowaniem;

- utrzymanie przebiegu istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 500 oraz czynnych gazociągów dystrybucyjnych;
- wybudowanie gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 relacji Terminal Ekspedycyjny Wierzbno – Odazotownia Grodzisk, którego planowana lokalizacja – wzdłuż istniejącego gazociągu DN500 przedstawiona została na rysunku zmiany Studium;
- lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN700 relacji Lwówek – Odolanów w sąsiedztwie istniejącego gazociągu DN500 relacji Grodzisk Wielkopolski – Skwierzyna, której projektowany przebieg nie został dotychczas określony,
- lokalizację projektowanego gazociągu odbocznego wysokiego ciśnienia od gazociągu DN500 relacji Grodzisk Wielkopolski – Skwierzyna do Turkowa oraz projektowanej stacji redukcyjno-pomiarowej w Turkowie, której projektowany przebieg przedstawiono na rysunku zmiany Studium,
- lokalizację stacji redukcyjno – pomiarowych gazu pierwszego stopnia, dla których obowiązują strefy bezpieczeństwa, określone w przepisach odrębnych,
- likwidację nieczynnych rurociągów, pod którą zajęty zostanie pas o szerokości 6 m,
- zachowanie odpowiednich odległości podstawowych, wzgl. stref ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przy projektowaniu sieci gazowych należy uwzględnić obowiązujące przepisy prawa oraz normy branżowe. Aktualnie lokalizację nowoprojektowanych gazociągów reguluje rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055).

Lokalizacja obiektów budowlanych względem zarówno istniejącej, jak i planowanej sieci gazowej w/c, powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w przepisach, wg których w/w sieć gazowa została wybudowana. Z w/w przepisów wynika, iż maksymalna odległość podstawowa lokalizacji obiektów budowlanych względem istniejącego gazociągu w/c DN500 relacji Grodzisk-Skwierzyna wynosi

65 m na stronę od jego osi. W związku z tym w przypadku jakichkolwiek planów lokalizowania obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia w odległości mniejszej niż wymieniona, zachodzi konieczność szczegółowego uzgodnienia wszelkich zbliżeń, kolizji oraz ingerencji w w/w odległość u Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Poznaniu oraz konieczność ścisłego nadzoru przedstawiciela Oddziału nad pracami budowlanymi w strefie.

Lokalizację obiektów budowlanych względem dystrybucyjnej sieci gazowej dla której pozwolenie na budowę wydano przed 10 sierpnia 1989 r. reguluje rozporządzenie Ministra Górnictwa z dnia 18 sierpnia 1978 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 21 poz. 94) oraz norma branżowa BN – 80/8976-31 „Odległości poziome gazociągów wysokiego ciśnienia od obiektów terenowych”. Odległości podstawowe, wzgl. strefy ochronne wynoszą:

- dla budynków użyteczności publicznej (szkoły, kościoły) – 35 m,
- dla oddzielnie stojących budynków mieszkalnych i zespołów budynków stanowiących gospodarstwo oddalone od innych podobnych obiektów o co najmniej 20 m – 20 m,
- dla oddzielnie stojących budynków niemieszkalnych i budowli pomocniczych (stodoły, szopy) – 15 m,
- dla obiektów zakładów przemysłowych – 25 m od granicy terenu.

W strefach tych zabrania się wznoszenia budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania jakichkolwiek działalności mogących zagrozić trwałości gazociągów podczas ich eksploatacji.

Ponadto należy uwzględnić że doprowadzenie gazu ziemnego do potencjalnych odbiorców na przedmiotowym rejonie może nastąpić, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczenia paliwa gazowego.

9.5 Kierunki i zasady zagospodarowania odpadów

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

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tekst jednolity z 2010 r., Dz. U. Nr 185, poz. 1243 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity z 2005 r., Dz. U. Nr 236, poz. 2008 z późn. zm.),

Gmina Kuślin nie dysponuje zorganizowanym składowiskiem odpadów. Odpady na podstawie umowy wywożone są do Zakładu Zagospodarowania Odpadów w Mnichach.

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

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

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

- podnoszenie świadomości społecznej obywateli, w szczególności w zakresie minimalizacji wytwarzania odpadów, kreowania zachowań konsumentów w kierunku zakupu produktów o minimalnej wielkości opakowań, produktów wykonanych z recyklingu oraz ograniczenia zakupu produktów jednorazowego użytku, a także popularyzacja stosowania materiałów wysokiej jakości,
- wprowadzanie systemowej gospodarki odpadami komunalnymi,
- podniesienie skuteczności selektywnej zbiórki odpadów, w szczególności wprowadzenie selektywnej zbiórki papieru w biurach i szkołach, recyklingu opakowań, tonerów z drukarek i kopiarek,

- wdrażanie i usprawnienie selektywnej zbiórki odpadów wielkogabarytowych, budowlanych i niebezpiecznych,
- rozszerzenie selektywnej zbiórki o opakowania wielowarstwowe tzw. tetrapaki,
- redukcja w odpadach kierowanych na składowiska zawartości składników biodegradowalnych, poprzez ich kompostowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- podjęcie działań zmierzających do rekultywacji dzikich składowisk odpadów,
- czasowe składowanie odpadów z grupy niebezpiecznych na terenie własnej nieruchomości i utylizowanie w wyspecjalizowanych zakładach przetwórstwa bądź składowanie w wyznaczonych do tego typu odpadów miejscach.

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

9.6 Kierunki rozwoju infrastruktury teletechnicznej

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

W zakresie rozwoju infrastruktury teletechnicznej przewiduje się:

- zachowanie istniejących elementów infrastruktury teletechnicznej oraz budowę nowych;
- możliwość wykorzystania wszelkich dostępnych środków łączności, jak i sieci telefonicznych i kablowych, telefonii radiowej i telefonii komórkowej,
- lokalizację nowych elementów tego typu infrastruktury, takich jak centrale czy szafy dostępowe zwłaszcza w pasach w granicach przestrzeni publicznych (np. dróg i ulic) po uzasadnieniu techniczno – ekonomicznym oraz z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z ochrony osi widokowych i krajobrazu, a także po uzgodnieniu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- lokalizację masztów telefonii komórkowej,
- obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych połączeń na warunkach określonych przez operatorów sieci,

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

9.7 Kierunki rozwoju ciepłownictwa

W zakresie rozwoju ciepłownictwa ustala się:

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

Część IV.

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

1. Ogólne zasady kształtowania polityki przestrzennej w gminie Kuślin

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

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

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

krajobrazem wraz z tradycyjnym budownictwem wiejskim oraz nowymi obiektami.

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

W tym celu konieczna jest skuteczna współpraca pomiędzy wszystkimi podmiotami zainteresowanymi rozwojem gminy Kuślin, wypracowaniem prawidłowych instrumentów organizacyjnych, planistycznych i finansowych oraz prowadzeniem dialogu ze społecznością lokalną.

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

2. Program działań związanych z realizacją polityki przestrzennej

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

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

- dna terenów dolin Mogilnicy oraz ich bezimiennych dopływów, znajdujące się poza obszarami predysponowanymi do lokalizacji siłowni wiatrowych, powinny być wyłączone z zabudowy; w obszary te należy wprowadzać łąkowe zadrzewienia i zieleń ponieważ tworzą one lokalny system ekologiczny gminy;

- wody opadowe i roztopowe mogą być kierowane do wód powierzchniowych poprzez zorganizowane systemy kanałów lub rowów, tworzonych wyłącznie dla terenów utwardzonych;
- całość zamierzeń inwestycyjnych w gminie, niezależnie od ich charakteru i funkcji, może być realizowana wyłącznie na następujących warunkach:
 - kierowania wytwarzanych przez nie ścieków do projektowanych systemów kanalizacyjnych; należy ograniczyć do minimum tzw. rozwiązania tymczasowe, które wobec warunków hydrograficznych gminy nie są do przyjęcia;
 - stosowanie we wznoszonych obiektach systemów grzewczych opartych o inne paliwa niż węgiel,
 - wyposażenia tych obiektów w takie systemy usuwania i unieszkodliwiania odpadów, które zagwarantują ochronę terenu gminy przed ich wpływem;
- projektowane na obszarze gminy obiekty usługowe i ewentualnie produkcyjne, winny być lokalizowane w sąsiedztwie tras komunikacyjnych;
- w strefy przylegające do tras komunikacyjnych, w przypadku ich niezabudowywania, należy wprowadzać pasy zieleni izolacyjnej;
- dla obszarów gromadzących zasoby przyrodnicze gminy już objętych prawnymi formami ochrony przyrody lub przewidywanych do objęcia taką ochroną należy zagwarantować ochronę przed nadmiernym zainwestowaniem;
- na terenach projektowanego parku krajobrazowego winny zdecydowanie przeważać funkcje ochronne; funkcje innego typu mogą być wprowadzane wyłącznie pod warunkiem nie naruszania w istotnym zakresie zasobów środowiska przyrodniczego;
- lasy gminy, niezależnie od ich stanu własnościowego, jako lasy pełniące także funkcje ochronne, winny być w całości utrzymane;
- należy obejmować ochroną konserwatorską obszary i obiekty ważne zarówno z punktu widzenia środowiska przyrodniczego, jak i kulturowego;
- należy dążyć do zmniejszenia stosowania paliw stałych, jako nośnika energii dla ogrzewania wszystkich przewidywanych w studium terenów przeznaczonych pod obiekty kubaturowe;
- należy unikać lokalizacji oraz rozbudowy obiektów obniżających walory przyrodnicze i krajobrazowe obszaru;

- wskazane jest opracowanie działań hamujących procesy degradujące i niszczące struktury i ekosystemy, poprzez podejmowanie przedsięwzięć rehabilitacyjnych, renowacyjnych i rewitalizacyjnych,
- należy utrzymywać i kontynuować racjonalne gospodarowanie terenów przestrzeni otwartej oraz zabudowanej,
- należy zapobiegać rozwojowi i wprowadzaniu do przestrzeni gminy elementów uciążliwych, które powodują znaczące przekroczenia standardów jakości środowiska i obniżają jakość życia na terenie gminy Kuślin.

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

- opracowanie szczegółowego programu ochrony, opartego na dokładnych, specjalistycznych opracowaniach ekologów, przyrodników,
- opracowanie szczegółowego programu rozwoju sieci infrastruktury technicznej, uwzględniającego możliwy rozwój obszarów zabudowanych na terenie gminy, w tym rozwój sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, systemu gospodarowania odpadami,
- opracowanie programu wprowadzania i uzupełniania pasów zieleni śródpolnej, glebochronnej, wodochronnej, izolacyjnej i przydrożnej,
- kontroli i egzekwowania wprowadzania elementów ochronnych od strony uciążliwych zakładów i obiektów,
- opracowanie programów restauracyjnych i modernizacyjnych zespołów podworskich, w tym parków podworskich, wiejskich oraz ogrodów,
- hamowanie i zapobieganie procesom degradacji gleb, w tym erozji, poprzez zapewnienie prawidłowej struktury gruntów rolnych, łąk, pastwisk i zadrzewień,
- wprowadzanie i promocja metod ekologicznego sposobu prowadzenia gospodarki rolnej, w tym ogólnie pojęta edukacja ekologiczna społeczeństwa,
- przygotowywanie terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wszelkiego typu, zabudowy usługowej i produkcyjnej, budowę dróg publicznych, uzbrajanie terenu w niezbędną infrastrukturę, rozbudowę infrastruktury społecznej, zagospodarowanie terenów zieleni i podnoszenie jakości przestrzeni publicznej,
- modernizację istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- promocję gminy jako obszaru atrakcyjnego w aspekcie zamieszkania, lokalizacji zakładów pracy itd.

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

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

Tab. 4. Ocena przydatności terenu dla poszczególnych funkcji użytkowania

FUNKCJA	STOPIEŃ PRZYDATNOŚCI	CZYNNIKI SPRZYJAJĄCE	OGRANICZENIA, ZAGROŻENIA, UCIAŹLIWOŚCI
Rekreacyjna /turystyczna/	obszar średnio przydatny	-liczne obiekty zabytkowe, -możliwość wytyczania ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych, - dobrze rozwinięta sieć dróg, - możliwość tworzenia baz turystycznych - nieograniczone możliwości wodociągowania obiektów,	- brak rozbudowanej bazy rekreacyjnej i turystycznej (usługi hotelowe, gastronomiczne, rozrywkowe itp.) - brak zorganizowanych parkingów, - brak tradycji gminnych, - brak sieci kanalizacyjnej
Rolnicza	obszar wysoce przydatny	- znaczny udział gleb wysokich i średnich klas bonitacyjnych, - niski stopień degradacji środowiska, - wielowiekowe tradycje gminy, - korzystne warunki geomorfologiczne i klimatyczne, - wysoki stopień zwodociągowania gminy	- erozja i splukiwanie gleb, - niedostateczny stopień wyposażenia w urządzenia melioracyjne i ich złe utrzymanie, - ograniczenia ekologiczne dotyczące możliwości stosowania nawozów i środków ochrony roślin, - brak obiektów małej i średniej retencji wodnej
Leśna	obszar niezbyt przydatny	- wskazane zalesienie powierzchni zagrożonych splukiwaniem i erozją oraz słabych gleb i nieużytków w celu zwiększenia lesistości gminy	- niski udział gleb niższych klas bonitacyjnych, - bariery finansowe, - niewielkie powierzchnie predysponowane do zalesienia

Mieszkaniowo – Usługowo – Przemysłowa	obszar przydatny	- potrzeba rozbudowy bazy usługowej dla rekreacji i wypoczynku i bazy ograniczającej bezrobocie, - istnienie terenów przydatnych do zabudowy, - położenie gminy na projektowanych, między-narodowych trasach komunikacyjnych, - wysoki stopień zwodociągowania gminy,	- brak systemów kanalizacyjnych, - brak zgazyfikowanych terenów, - znaczny udział gleb wysokich i średnich klas bonitacyjnych, - zagrożenie hałasem komunikacyjnym znacznego obszaru gminy
---	------------------	--	---

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Kuślin

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

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

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

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

- racjonalne gospodarowanie gminnymi zasobami gruntowymi.

Podstawą do prowadzenia gospodarki nieruchomościami i zarządzania zasobem gminnym jest m.in. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 r. Dz. U. Nr 106, poz. 651 z późn. zm.).

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

Z punktu widzenia racjonalnej gospodarki zasobem nieruchomości gminnych, konieczne będzie wprowadzenie cyfrowego systemu informacyjnego, który umożliwi m.in. prowadzenie monitoringu zmian zachodzących w strukturze zagospodarowania gminy Kuślin. Opracowany w ten sposób system wpłynąć może również na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej gminy, związany z lepszym dostępem do informacji dla potencjalnych inwestorów.

5. Zadania własne gminy wynikające ze zmiany studium

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

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

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

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

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

6. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

6.1. Zadania wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Zgodnie z obowiązującymi przepisami *Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* musi uwzględniać zapisy dotyczące inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, a odnoszące się do terenu na którym zmiana studium obowiązuje.

Zgodnie z w/w planu dla terenu gminy Kuślin zawarto propozycje zadań rządowych i samorządowych, które służyć mają realizacji celów publicznych o skali ponadlokalnej:

- budowa linii kolejowej dużych prędkości której przebieg wyznaczono na projekcie zmiany Studium,
- realizacja gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z przebiegiem wrysowanym na projekcie zmiany Studium,
- wyodrębnienie wzdłuż autostrady A2 strefy dynamicznego rozwoju społeczno – gospodarczego wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz obszaru pozamiejskiego o najwyższym potencjale rozwoju,
- wyznaczenie obszaru części gminy jako cennego przyrodniczo integrującego regionalną sieć ekologiczną ważną dla zachowania różnorodności florystycznej i faunistycznej,

6.2. Zadania wynikające z innych dokumentów planistycznych

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

- modernizacji dróg powiatowych;

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

7. Obowiązujące opracowania planistyczne dla terenów gminy

Na terenie **gminy Kuślin** obowiązuje następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (stan na listopad 2011 rok):

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin - Uchwała Nr VIII/45/2003 Rady Gminy w Kuślinie z dnia 29 maja 2003 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kuślin położonego w miejscowości Dąbrowa – Uchwała Nr V/25/2007/ Rady Gminy w Kuślinie z dnia 14 lutego 2007 roku;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek o nr ewid.: 365/3, 365/4, 365/5 w miejscowości Kuślin – Uchwała Nr XX/108/2008 Rady Gminy w Kuślinie z dnia 31 lipca 2008 roku;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki o nr ewid.: 107/2 w miejscowości Wąsowo – Uchwała Nr XX/107/2008 Rady Gminy w Kuślinie z dnia 31 lipca 2008 roku;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek o nr ewid.: 376/20 i 376/21 w miejscowości Kuślin – Uchwała Nr XX/109/2008 Rady Gminy w Kuślinie z dnia 31 lipca 2008 roku;
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin, dla gazociągu wraz z infrastrukturą towarzyszącą relacji Terminal Ekspedycyjny Wierzbno – Odazotownia Grodzisk, odcinek na terenie gminy Kuślin – Uchwała Nr VI/33/2011 Rady Gminy w Kuślinie z dnia 28 lutego 2011 roku.

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

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie planowania przestrzennego i prowadzenia polityki przestrzennej przez władze gminy, w niniejszej zmianie Studium określono tereny, dla których należy obowiązkowo sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obszary takie można podzielić na trzy kategorie:

1. wszystkie tereny, dla których opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisów odrębnych, w tym m.in. w przypadku zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i terenów leśnych na cele nieleśne,
2. obszary historycznej i współczesnej zabudowy, dla których konieczne jest przeprowadzenie działań rehabilitacyjnych, restrukturyzacyjnych i rewitalizacyjnych;
3. nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, dla obsługi których należy stworzyć nowy układ komunikacyjny (drogi, miejsca postojowe) oraz uzbroić teren w podstawowe elementy infrastruktury technicznej tj. sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna, sieć gazową, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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

Na całym obszarze gminy Kuślin obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin, który został podjęty uchwałą Nr VIII/45/2003 Rady Gminy w Kuślinie w dniu 29 maja 2003 r. W zależności od potrzeb i wpływających wniosków sporządzane będą zmiany ww. planu miejscowego.

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

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

11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na obszarze gminy Kuślin brak jest obszarów pomników zagłady w myśli ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 421 z późn. zm.), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezzasadne.

12. Tereny rozwojowe i obszary strategiczne

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

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

Wyznaczone na rysunku zmiany Studium tereny, przeznaczone pod zabudowę, oznaczają funkcję dominującą, a nie wyłączną. W związku z tym zabudowa ta może być uzupełniania innymi funkcjami z uwzględnieniem zasad i wskazówek określonych w zmianie Studium.

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

- rozwoju jakościowego jednostek osadniczych,

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

Na rysunku zmiany Studium oznaczono obszary o różnym przeznaczeniu, które stanowią generalne dominujące kierunki rozwoju obszarów przeznaczonych pod zabudowę:

1. RM – tereny zabudowy zagrodowej,
2. RM/MN– tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
3. MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
4. MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
5. MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
6. MN/MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
7. MN/P/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów,
8. ML/MR – tereny zabudowy lotniskowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - rezydencjonalnej,
9. U – tereny zabudowy usługowej
10. UO – tereny usług oświaty i edukacji,
11. UA – tereny usług administracji,
12. UK – tereny usług kultury i kultu religijnego,
13. UT – tereny usług turystyki i rekreacji,
14. US – tereny sportu i rekreacji,
15. P/U – tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów,
16. RU/P/U– tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów,
17. ZP – tereny zieleni urządzonej,
18. ZD – tereny ogrodów działkowych,

19. ZPP – tereny parków zabytkowych,
20. ZC – cmentarze,
21. ZCZ- zabytkowe cmentarze,
22. PG- tereny eksploatacji powierzchniowej,
23. IT – tereny infrastruktury technicznej,
24. IT/W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,
25. IT/K - tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków,
26. IT/O - tereny infrastruktury technicznej – składowisko odpadów przeznaczone do rekultywacji z dopuszczeniem działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów.

Na rysunku zmiany Studium wyznaczono także następujące nowoprojektowane, wzgl. planowane obiekty, obszary i granice:

1. obszary predestynowane do lokalizacji siłowni wiatrowych,
2. granicę strefy ochrony wokół obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii,
3. projektowaną linię kolejową dużej prędkości,
4. projektowaną dwutorową linię elektroenergetyczną 400kV, względnie linię wielotorową, wielonapięciową relacji Plewiska – zachodnia granica Polski wraz z granicami pasa technologicznego,
5. projektowane gazociągi wysokiego ciśnienia,
6. granicę projektowanego Zgierzynieckiego Parku Krajobrazowego,

12.1. Zasady zagospodarowania obszarów zabudowanych i podlegających zabudowie

Na obszarze gminy Kuślin wyznaczono nowe obszary przeznaczone pod rozwój konkretnych funkcji oraz typów zabudowy i zagospodarowania terenu. Są to głównie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz działalności gospodarczej. Sposób użytkowania i zagospodarowania terenów w poszczególnych miejscowościach przedstawiony został poniżej.

Nowe obszary przeznaczone pod zabudowę w poszczególnych miejscowościach gminy Kuślin.

Kuślin

- utrzymuje się dotychczasową funkcję terenu – mieszkalnictwo, tereny produkcyjne, usługi, w tym administracji, kultury i sportu, obiekty zabytkowe,
- nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową, zabudowę usługową oraz tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, magazynów i składów, wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej oraz wzdłuż dróg powiatowych nr 2739P, 2715P, 2716P,
- nowe tereny przeznaczone pod zabudowę usługową (w tym usługi turystyki) wyznacza się na zachód od Kuślina wzdłuż drogi powiatowej nr 2739P.

Chraplewo

- utrzymuje się istniejącą funkcję terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne i wielorodzinne, zabudowę usługową, w tym usługi oświaty,
- nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz usługową wyznacza się jako uzupełnienie już istniejącej zabudowy, głównie wzdłuż drogi powiatowej nr 2710P,
- nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową wyznacza się przede wszystkim w północnej części miejscowości jako uzupełnienie i poszerzenie już istniejących terenów mieszkalnych,
- tereny zabudowy usługowej, w tym usługi oświaty wyznacza się jako uzupełnienie dotychczasowej funkcji usługowej,
- utrzymuje się granice parku zabytkowego wraz obiektami zabytkowymi oraz granicami: strefy ochrony zewnętrznych powiązań widokowych parku, ochrony ekologicznej oraz ochrony krajobrazu.

Dąbrowa

- utrzymuje się dotychczasową funkcję terenu: głównie tereny zabudowy zagrodowej oraz usługowej,
- nowe tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, letniskową i mieszkaniową jednorodzinną - rezydencjonalną wyznacza się głównie w południowej części miejscowości w sąsiedztwie lasów,

- nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyznacza się w północno-wschodniej części miejscowości w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 2715P,
- nowoprojektowane tereny zabudowy usługowej, jako funkcji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej projektuje się we wschodniej części Dąbrowy pomiędzy drogą powiatową nr 2715P a granicą gminy.

Dąbrowa Nowa

- utrzymuje się istniejącą funkcję terenu – tereny zabudowy zagrodowej,
- nowe tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę letniskową wyznacza się na północ od drogi gminnej nr 390514,
- nowoprojektowane tereny zabudowy usługowej wyznacza się jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
- nowe tereny usług sportu projektuje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej przy drodze gminnej nr nr 390514.

Głuponie

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo (zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną oraz zagrodową), usługi, w tym oświaty i edukacji oraz działalność gospodarczą – głównie składy i magazyny,
- nowoprojektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej projektuje się jako uzupełnienie istniejącej już zabudowy wzdłuż drogi powiatowej nr 2738P,
- nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową oraz usługową jako funkcję uzupełniającą projektuje się wzdłuż drogi gminnej prowadzącej z Głuponi do Trzcianki Zachodniej oraz jako uzupełnienie istniejącej już zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- nowe tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów projektuje się na południe od drogi krajowej A2.

Krystianowo

- utrzymuje się istniejącą funkcję terenu – mieszkalnictwo, usługi,

- nowe tereny (RM/MN/U; RM/MN) przeznaczone pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną wyznacza się jako uzupełnienie istniejącej już zabudowy wzdłuż drogi powiatowej nr 2739P,
- utrzymuje się istniejące tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów (P/U) oraz tereny eksploatacji powierzchniowej we wschodniej części miejscowości (PG).

Michorzewko

- utrzymuje się istniejącą funkcję terenu – mieszkaniową (zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną),
- nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyznacza się wzdłuż drogi powiatowej nr 2716P oraz jako uzupełnienie istniejących ciągów zabudowy,
- nowe tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą projektuje się w zachodniej części miejscowości jako poszerzenie istniejącej zabudowy produkcyjnej, wzdłuż drogi powiatowej nr 2716P oraz gminnej nr 390519.

Michorzewo

- utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową (jednorodzinną i wielorodzinną), usługową (w tym m.in. usługi oświaty i edukacji, kultury i kultu religijnego, opieki zdrowotnej, turystyki i rekreacji, tereny sportu i rekreacji) oraz obiekty zabytkowe,
- nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (MN, MW/MN) wyznacza się jako uzupełnienie istniejącej już zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych w miejscowości,
- nowoprojektowane tereny zabudowy usługowej wyznacza się głównie jako funkcję uzupełniającą zabudowy mieszkaniowej (głównie tereny MN/U) oraz jako poszerzenie istniejących terenów usługowych,
- utrzymuje się istniejące tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów oraz produkcji rolnej w centralnej części miejscowości,

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

Śliwno

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, zagrodową, usługową (w tym usługi oświaty i edukacji) oraz tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów,
- nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową projektuje się w północnej części miejscowości wzdłuż drogi gminnej nr 383516, wzdłuż drogi powiatowej nr 2738P oraz w południowej części miejscowości wzdłuż dróg gminnych o nr 390523, 390524,
- wyznacza się nowe tereny pod usługi sportu zlokalizowane w sąsiedztwie terenów zieleni urządzonej,
- utrzymuje się istniejącą zabudowę produkcyjną (tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów) w centralnej części miejscowości,
- utrzymuje się granice parku zabytkowego wraz obiektami zabytkowymi oraz granicami: strefy ochrony zewnętrznych powiązań widokowych parku, ochrony ekologicznej oraz ochrony krajobrazu;

Trzcianka

- utrzymuje się istniejącą funkcję terenu – mieszkalnictwo (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, zagrodowa), obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, usługi, obiekty i obszary zabytkowe,
- nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) i wielorodzinną (MW) wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej wzdłuż drogi powiatowej o nr 2738P,
- nowe tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą oznaczone symbolem P/U wyznacza się przy drodze powiatowej nr 2738P w północnej części miejscowości oraz pomiędzy drogą powiatową nr 2711P oraz drogą

gminną o nr 390522 oraz jako funkcję uzupełniającą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w centralnej części miejscowości,

- utrzymuje się istniejącą tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich i rybackich (RU) oraz zabudowę usługową (U) pełniącą również funkcję uzupełniającą na terenach mieszkaniowych,
- utrzymuje się granice parku zabytkowego wraz z obiektami zabytkowymi oraz granicami: strefy ochrony zewnętrznych powiązań widokowych parku, ochrony ekologicznej oraz ochrony krajobrazu.

Turkowo

- utrzymuje się istniejącą funkcję terenu – mieszkalnictwo, obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich i rybackich, tereny działalności gospodarczej oraz usługi, obiekty i tereny zabytkowe,
- nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (głównie mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną wyznacza się jako uzupełnienie istniejącej już zabudowy głównie wzdłuż przebiegających przez miejscowość ciągów komunikacyjnych, tj. drogę powiatową nr 1885P oraz gminną nr 390523,
- nowe tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą wyznacza się w północnej części miejscowości, w sąsiedztwie terenów leśnych, a także na południu miejscowości przy drodze gminnej nr 390523 jako uzupełnienie istniejących już terenów działalności gospodarczej,
- utrzymuje się istniejące tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich i rybackich (RU) oraz zabudowę pełniącą jedynie funkcję uzupełniającą dla terenów mieszkaniowych,
- utrzymuje się granice parku zabytkowego wraz z obiektami zabytkowymi oraz granicami: strefy ochrony zewnętrznych powiązań widokowych parku, ochrony ekologicznej oraz ochrony krajobrazu.

Wąsowo

- utrzymuje się istniejącą funkcję terenu – głównie mieszkalnictwo, usługi, w tym handlu, a także obiekty i tereny zabytkowe,

- nowe tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (RM/MN) wyznacza się przede wszystkim jako uzupełnienie istniejącej już zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych przebiegających przez miejscowość (dróg powiatowych o nr 2736P, 2738P oraz gminnych o nr 390518, 390514, 376511,
- utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową (w tym usługi oświaty, kultury i kultu religijnego, turystyki i rekreacji),
- nowe tereny usługowe wyznacza się jako uzupełnienie funkcji głównie mieszkaniowej (np. RM/MN/U, MN/U/UT, MN/U),
- nowoprojektowane wielkopowierzchniowe tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową (RM/MN/U), wyznacza się w południowo-wschodniej części miejscowości pomiędzy drogą gminną nr 390514 a terenami leśnymi,
- nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, w tym usługi turystyki i rekreacji wyznacza się na północ od drogi gminnej nr 376511 a także pomiędzy drogą gminną nr 376511 a drogą powiatową nr 2736P,
- utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową oraz tereny działalności gospodarczej pełniące również funkcję uzupełniającą dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
- utrzymuje się granice parku zabytkowego wraz z obiektami zabytkowymi oraz granicami: strefy ochrony zewnętrznych powiązań widokowych parku, ochrony ekologicznej oraz ochrony krajobrazu.

12.2. Standardy wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego

Wskazanie standardów wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego oraz ich późniejsze uwzględnianie przy projektowaniu zabudowy i przeznaczania terenów pod nowe inwestycje, zapewni wysoką jakość przestrzeni, podniesie jakość życia lokalnej społeczności, zapewni ochronę interesów publicznych oraz umożliwi racjonalne prowadzenie gospodarki finansowej gminy

Kuślin. Standardy te nie są jednak wyraźnie sprecyzowane, a jedynie wskazują uśrednione wartości.

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

- maksymalne wykorzystanie istniejącej zabudowy i obszarów zainwestowanych, w szczególności wartościowej tkanki wiejskiej oraz funkcjonujących urządzeń technicznych i komunikacyjnych,
- położenie danego terenu względem sieci transportowej i infrastruktury technicznej,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny być wznoszone poza zasięgiem jakiegokolwiek negatywnych oddziaływań, które mogłyby powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
- należy zapewnić zachowanie odpowiedniej odległości linii wysokiego napięcia od budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, gwarantując ochronę przed szkodliwym promieniowaniem i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
- ustanowionych oficjalnie obszarów chronionych oraz zwyczajowo stanowiących szkielet systemu terenów zielonych i uznanych jako korytarze ekologiczne, obszary klimatyczne i rekreacyjne,
- niekonfliktowość lokalizacji przedsięwzięcia,
- wzajemne uzupełnianie i dopełnianie się funkcji,
- skupienie się na inwestycjach aktywizujących gospodarkę gminy Kuślin, które tworzą nowe miejsca pracy i podnoszą dochód gminy,
- wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego dla rozwoju funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych oraz dla celów turystyki i rekreacji.

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

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

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

Tab. 5. Standardy zamieszkania i zagospodarowania terenu

MIEJSCOWOŚĆ	Podstawowe przeznaczenie terenu	Powierzchnia działki budowlanej w m ²	Powierzchnia zabudowy kubaturowej	Min. szerokość frontu nowoprojektowanych działek	Stopień nachylenia połaci dachowych	Powierzchnia biologicznie czynna w %	Wysokość zabudowy (kondygnacje)
KUŚLIN	MN	ok 800	max 25% powierzchni terenu	min. 20	30°-40°	min 50%	1kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe
	MN/P/U	ok 2000	max 35% powierzchni terenu	ok 20	30°-40°	min.40%	do2 kondygnacji nadziemnych
	U w tym UT	ok 5000	max 40% powierzchni terenu	ok 40	30°-40°	min.70%	do2 kondygnacji nadziemnych
	P/U	min. 5000 z możliwością łączenia	max 40% powierzchni terenu	-	-	min 10%	do3 kondygnacji nadziemnych
NOWA DĄBROWA/ STARA DĄBROWA	MN	800	max 25% powierzchni terenu	min. 20	30°-40°	min 50%	1kondygnacja plus poddasze użytkowe
	MR/ML	min 1000	max 20% powierzchni terenu	min. 20	30°-40°	min 70%	1kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe
	RM	ok 800	max 25% powierzchni terenu	min.20	30°-40°	min.50%	1kondygnacja plus poddasze użytkowe

CHRAPLEWO	RM/MN	ok 800	max 25% powierzchni terenu	min. 20	30°-40°	min 50%	1kondygnacja plus poddasze użytkowe
	MW	zgodnie z przepisami odrębnymi	max 40% powierzchni terenu	zgodnie z przepisami odrębnymi	30°-40°	zgodnie z przepisami odrębnymi	do3 kondygnacji nadziemnych
GŁUPONIE	RM/MN	ok 800	max 25% powierzchni terenu	min. 20	30°-40°	min 50%	1kondygnacja plus poddasze użytkowe
	MN/P/U	ok 2000	max 35% powierzchni terenu	min 20	30°-40°	min.40%	do2 kondygnacji nadziemnych
	P/U	min. 5000 z możliwością łączenia	max 40% powierzchni terenu	-	-	min 10%	do3 kondygnacji nadziemnych
MICHORZEWO	MN	800	max 25% powierzchni terenu	min. 20	30°-40°	min 50%	1kondygnacja plus poddasze użytkowe
	MW	zgodnie z przepisami odrębnymi	max 40% powierzchni terenu	zgodnie z przepisami odrębnymi	30°-40°	zgodnie z przepisami odrębnymi	do3 kondygnacji nadziemnych
	P/U	min. 5000 z możliwością łączenia	max 40% powierzchni terenu	-	-	min 10%	do3 kondygnacji nadziemnych
	U w tym US, UO,	ok 2000 i więcej	max 40% powierzchni terenu	ok 40	30°-40°	ok. 70%	do2 kondygnacji nadziemnych
MICHORZEWO	RM/MN, MN	800	max 25% powierzchni terenu	min. 20	30°-40°	min 50%	1kondygnacja plus poddasze użytkowe
	MN/P/U	ok 2000	max 35% powierzchni terenu	ok 20	30°-40°	min.40%	do2 kondygnacji nadziemnych
	P/U	min. 5000 z możliwością łączenia	max 40% powierzchni terenu	-	-	min 10%	do3 kondygnacji nadziemnych

ŚLIWNO	RM/MN MN	ok 800	max 25% powierzchni terenu	min. 20	30°-40°	min 50%	1kondygnacja plus poddasze użytkowe
	MW	zgodnie z przepisami odrębnymi	max 40% powierzchni terenu	zgodnie z przepisami odrębnymi	30°-40°	zgodnie z przepisami odrębnymi	do3 kondygnacji nadziemnych
	U w tym US	ok 2000 i więcej	max 40% powierzchni terenu	ok 40	30°-40°	ok. 70%	do2 kondygnacji nadziemnych
TRZCIANKA	MN RM/MN/U	ok 800	max 30% powierzchni terenu	min. 20	30°-40°	min 50%	1kondygnacja plus poddasze użytkowe
	MW MW/MN	ok 800	max 25% powierzchni terenu dla MN max 40% powierzchni terenu dla MW	min. 20m	30°-40°	zgodnie z przepisami odrębnymi	do3 kondygnacji nadziemnych
	MN/P/U	ok 2000	max 35% powierzchni terenu	ok 20	30°-40°	min.40%	do2 kondygnacji nadziemnych
	P/U	min. 5000 z możliwością łączenia	max 40% powierzchni terenu	-	-	min 10%	do3 kondygnacji nadziemnych
	U w tym US	ok 2000 i więcej	max 40% powierzchni terenu	ok 40	30°-40°	ok. 70%	do2 kondygnacji nadziemnych
TURK	MN, RM/MN	ok 800	max 25% powierzchni terenu	min. 20	30°-40°	min 50%	1kondygnacja plus poddasze użytkowe

	MN/MW	min. 800	max 25% powierzchni terenu dla MN max 40% powierzchni terenu dla MW	min 20	30°-40°	zgodnie z przepisami odrębnymi	2-3 kondygnacje nadziemne
	P/U	min. 5000 z możliwością łączenia	max 40% powierzchni terenu	-	-	min 10%	do 3 kondygnacji nadziemnych
WĄSOWO	MN, RM/MN, RM/MN/U	ok 800	max 30% powierzchni terenu	min. 20	30°-40°	min 50%	1-2 kondygnacje plus poddasze użytkowe
	MW/MN	min. 800	max 25% powierzchni terenu dla MN max 40% powierzchni terenu dla MW	min 20	30°-40°	zgodnie z przepisami odrębnymi	2-3 kondygnacje nadziemne
	MN/P/U	ok 2000	max 35% powierzchni terenu	ok 20	30°-40°	min. 40%	do 2 kondygnacji nadziemnych
	U w tym US	ok 2000 i więcej	max 40% powierzchni terenu	ok 40	30°-40°	ok. 70%	do 2 kondygnacji nadziemnych
	ML/MR	min 1000	max 20% powierzchni terenu	min. 20	30°-40°	ok. 70%	1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe

Źródło: opracowanie własne

Wyżej wskazane parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu są orientacyjne i mogą ulec zmianie na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić następujące wskazania:

- formy budynków, gabaryty i kształty należy dostosowywać oraz harmonijnie komponować z otoczeniem i krajobrazem,
- zabudowę mieszkaniową należy lokalizować na wydzielonych działkach przestrzennych i zaprojektować tak, by tworzyła zwarte kwartały urbanistyczne,
- wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziom terenu, stanowią przeszkody lotnicze i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych, muszą być uzgadniane z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego (występuje konieczność zgłaszania do odpowiednich organów wojskowych wszelkich, planowanych na terenie gminy obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych przed wydaniem pozwolenia na budowę);
- zaleca się stosowanie cech architektonicznych typowych dla obszaru gminy Kuślin oraz rozważenie możliwości zastosowania tradycyjnej architektury na terenach wiejskich, która harmonijnie wkomponowana w krajobraz, wpłynie na ukształtowanie atrakcyjnego środowiska wizualnego i krajobrazowego gminy;
- nie należy zalesiać terenów znajdujących się w granicach stref ochrony zewnętrznych powiązań widokowych parku, określonych na rysunku Studium;
- wskazane jest przywrócenie nasadzeń drzew wzdłuż dróg publicznych w sposób nie kolidujący z zasadami bezpieczeństwa ruchu drogowego.

12.3 Etapowanie realizacji zabudowy terenów

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

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

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

12.4. Tereny zamknięte

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

12.5 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

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

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

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

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

12.6 Lokalizacja siłowni wiatrowych

Na rysunku zmiany Studium wyznaczono obszary predestynowane do lokalizacji siłowni wiatrowych, w granicach których dopuszcza się lokalizację turbin wiatrowych pod warunkiem zachowania minimalnej odległości 500 m od istniejącej i projektowanej zabudowy (wyznaczonej na rysunku zmiany studium). Strefy oddziaływania siłowni wiatrowych na środowisko nie mogą wykraczać poza granice ww. obszaru.

Na terenach predestynowanych do lokalizacji siłowni wiatrowych określonych na rysunku zmiany Studium zezwala się na realizację towarzyszących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych i stacji Głównego Punktu Zasilania (GPZ) oraz niezbędnej infrastruktury z zakresu obsługi komunikacyjnej (drogi, dojścia itp.).

Przy lokalizacji siłowni wiatrowych należy zwrócić uwagę na całkowitą wysokość projektowanych budowli wykorzystujących siłę wiatru i ich konstrukcję powodujących emitowanie różnych poziomów hałasu, a stanowiących źródło uciążliwości dla środowiska i najbliższego otoczenia. Należy ponadto ustalić:

- ilość wież elektrowni wiatrowych i podstawowe dane techniczne, w tym wysokość obiektów,
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla wież elektrowni wiatrowych i proponowane linie zabudowy dla poszczególnych wiatraków,
- miejsca lokalizacji GPZ,
- kierunek wyprowadzenia sieci energetycznej.

Ponadto przy lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie dróg oraz istniejących i projektowanych gazociągów wysokiego ciśnienia należy uwzględnić bezpieczeństwo funkcjonowania tych obiektów infrastruktury drogowej i technicznej w przypadku awaryjnego upadku wież elektrowni wiatrowych.

Ścisłą lokalizację określą nieprzekraczalne linie zabudowy. Poza ich wyznaczeniem, funkcja terenu powinna zostać utrzymana. Teren w obrębie wiatraków w liniach zabudowy utrzyma funkcje rolne z zakazem zabudowy obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

Spis tabel:

1.	Mocne i słabe strony rozwoju gminy Kuślin	6
2.	Szanse i zagrożenia rozwoju gminy Kuślin	7
3.	Funkcje główne i uzupełniające miejscowości w gminie Kuślin	8
4.	Ocena przydatności terenu dla poszczególnych funkcji użytkowania	66
5.	Standardy zamieszkania i zagospodarowania terenu	82