

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR XVII/101/08
RADY MIEJSKIEJ W KOBYLINIE
Z DNIA 31 MARCA 2008 R.

ZMIANA
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOBYLIN

ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ
SYNTEZA

Tekst jednolity

AGENCJA PROJEKTOWA
"KOLEKTOR - PROJEKT"

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

SPIS TREŚCI

1.	WPROWADZENIE.....	3
1.1.	PRZYCZYNY I ZAKRES OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBYLIN.....	4
1.2.	FORMA DOKUMENTU KOŃCOWEGO ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBYLIN.....	5
1.3.	CELE I ZADANIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBYLIN.....	5
1.4.	PROBLEMATYKA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBYLIN.....	6
2.	GŁÓWNE CELE ROZWOJU GMINY.....	7
2.1.	GŁÓWNY CEL ROZWOJU GMINY I CELE STRATEGICZNE.....	7
2.2.	UWARUNKOWANIA OSIĄGANIA CELÓW ROZWOJU GMINY.....	9
2.2.1.	Czynniki sprzyjające osiągnięciu celów – szanse rozwoju.....	9
2.2.2.	Czynniki utrudniające osiągnięcie celów - zagrożenia rozwoju.....	10
3.	KIERUNKI ROZWOJU GMINY.....	11
3.1.	KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.....	11
3.1.1.	Podstawowe cele ochrony środowiska przyrodniczego gminy.....	11
3.1.2.	Czynniki sprzyjające osiągnięciu celów.....	11
3.1.3.	Czynniki utrudniające osiągnięcie celów.....	12
3.1.4.	Tworzenie systemu lokalnych powiązań przyrodniczych.....	12
3.1.5.	Zabezpieczenie zasobów wód powierzchniowych i podziemnych w odpowiedniej ilości i dobrej jakości.....	13
3.1.6.	Eliminowanie czynników mogących wpływać na pogorszenie stanu czystości powietrza atmosferycznego.....	14
3.1.7.	Ochrona środowiska przed hałasem i wibracjami.....	15
3.1.8.	Przywrócenie pierwotnych walorów obszarom zdegradowanym, zapobieganie degradacji.....	15
3.1.9.	Ochrona przed skutkami powodzi.....	15
3.1.10.	Przyrodnicza struktura funkcjonalno – przestrzenna.....	15
3.1.10.1.	Strefa Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.....	16
3.1.10.2.	Strefa produkcji rolnej.....	16
3.1.10.3.	Strefa rekreacyjno – wypoczynkowa.....	16
3.1.11.	Zasady gospodarowania w wydzielonych strefach.....	17
3.1.11.1.	Strefa Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.....	17
3.1.11.2.	Strefa produkcji rolnej.....	17
3.1.11.3.	Strefa rekreacyjno - wypoczynkowa.....	18
3.2.	KIERUNKI ROZWOJU GOSPODARCZEGO GMINY.....	18
3.2.1.	Kierunki rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich.....	18
3.2.1.1.	Zasady ochrony gruntów rolnych.....	18
3.2.1.2.	Polityka gminy wobec rolnictwa.....	19
3.2.1.3.	Polityka gminy wobec obszarów wiejskich.....	21
3.2.2.	Działania stymulujące rozwój przedsiębiorczości.....	21
3.3.	POLITYKA SPOŁECZNA GMINY.....	22
3.4.	KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	24
3.4.1.	Zaopatrzenie w wodę.....	24
3.4.2.	Gospodarka ściekowa.....	25
3.4.3.	Gospodarka odpadami.....	25
3.4.4.	Gazownictwo.....	26
3.4.5.	Telekomunikacja.....	26
3.4.6.	Energetyka.....	27
3.5.	KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI.....	27

4.	STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ	29
4.1.	OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ	29
4.1.1.	Kompleksy gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych	29
4.1.2.	Strefy ochronne ujęć wody – ochrona zasobów wód podziemnych	30
4.1.3.	Ochrona zasobów przyrodniczych gminy	30
4.1.4.	Ochrona dóbr kultury	33
5.1.1.	Strefy ochronne liniowych obiektów infrastruktury technicznej	35
5.1.1.1.	Gazociągi	35
5.1.1.2.	Linie energetyczne	36
5.1.1.3.	Drogi	36
5.1.1.4.	Linie kolejowe	37
5.1.2.	Wymogi związane z obronnością	37
5.2.	OBSZARY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ	38
5.3.	TERENY ZABUDOWANE I OBSZARY PROPONOWANE DO REHABILITACJI	38
5.4.	TERENY PROPONOWANE DO ZAINWESTOWANIA	39
5.4.1.	Główne zasady wyboru terenów pod zabudowę	39
5.4.2.	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalno – usługową i zagrodową	40
5.4.3.	Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową w tym usługi handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m ²	41
5.4.4.	Tereny korzystne dla rozwoju turystyki i rekreacji	42
5.4.5.	Tereny korzystne dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej	43
5.4.6.	Wskaźniki zagospodarowania terenu	45
5.5.	OBSZARY INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	46
5.5.1.	Inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym	46
5.5.2.	Inwestycje o znaczeniu lokalnym	46
5.6.	OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKOWYM SPORZĄDZENIEM PLANÓW MIEJSCOWYCH	47

1. WPROWADZENIE

1.1. Przyczyny i zakres opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy kobylin

Od uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylin minęło 7 lat (Uchwała Nr XV/88/99 Rady Miasta i Gminy w Kobylinie z dnia 29 grudnia 1999 r.). Zmiana uwarunkowań prawnych - wymagana zgodność rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami studium, wynikająca z zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) znacznie utrudniła opracowanie planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych, które pozwalałyby na swobodny rozwój jednostek gospodarczych działających na terenie miasta i gminy. Ponadto zmiana wprowadzona ustawą z dnia 11 maja 2007r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (Dz.U. z 2007 r. Nr 127, poz.880) uniemożliwiła lokalizowanie na terenie miasta i gminy obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² (a zmiany wcześniejsze obiektów o powierzchni powyżej 2000 m²).

Z tych względów obecne studium nie pełniło już prawidłowo swej kreacyjnej roli.

W związku z powyższym Rada Miejska w Kobylinie w dniu 05 czerwca 2006 roku podjęła Uchwałę Nr XXXVI/266/06 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylin.

Celem opracowanej zmiany Studium jest dostosowanie problematyki i procedury sporządzania studium do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy (Dz.U. z 2004 r. nr 118 poz. 1233).

Zmiany Studium dotyczą :

1. Wyznaczenia II wariantu przebiegu lokalnej obwodnicy miasta Kobylina w ciągu drogi krajowej nr 36,
2. Wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług uciążliwych w m. Kobylin, Stary Kobylin i Rzemiechów,
3. Wyznaczenia nowych terenów zorganizowanej działalności gospodarczej w m. Kobylin, Stary Kobylin, Rzemiechów, Zalesie Małe i Zalesie Wielkie,
4. Wyznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych w m. Zalesie Małe,
5. Wskazanie terenów, na których możliwa będzie lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

Wszystkie wprowadzone zmiany oznaczone zostały w ujednoliconym tekście Studium tłem koloru żółtego, a na rysunkach studium wyróżnione obwódką odpowiedniego koloru i tłem opisu.

1.2. Forma dokumentu końcowego zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylin

Wynikiem końcowym prac związanych ze sporządzaniem „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kobylin” jest projekt Uchwały Rady Miejskiej w Kobylinie zatwierdzającej ustalenia „Zmiany Studium ...” wraz z załącznikami stanowiącymi jej integralną część.

Na załączniki graficzne w/w Uchwały składają się:

- Załącznik 1 – Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylin – Synteza – mapa w skali 1 : 25 000
- Załącznik 1A – Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylin – Tereny objęte zmianą studium
- Załącznik 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Kobylin – mapa w skali 1 : 5000

Na załączniki tekstowe w/w Uchwały składają się:

- Załącznik 3 – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy
- Załącznik 4 – Zasady polityki przestrzennej . Synteza
- Załącznik 5 – Kierunki rozwoju i zasady polityki przestrzennej gminy. Ustalenia szczegółowe dla jednostek osadniczych

1.3. Cele i zadania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylin

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest nowym rodzajem opracowania planistycznego, wprowadzonym przez ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do art. 67 ust. 3 tej ustawy, Rada Miasta i Gminy jest zobowiązana do uchwalania „Studium” w okresie najbliższych 5 lat od momentu wejścia ustawy w życie tj. do końca 1999 r.

Zadaniem „Studium” jest określenie kierunków rozwoju gminy – lokalnych uwarunkowań, celów rozwoju i polityki przestrzennej na jej terenie.

Zgodnie z art. 6 ust. 7 w/w ustawy, „Studium” nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyniki Studium, uchwalone przez Radę Miasta i Gminy mają więc charakter tzw. aktu kierownictwa wewnętrznego. Jego ustalenia obowiązują Radę, Zarząd Miasta i Gminy i jej organy wykonawcze, obowiązują też przy sporządzaniu planu miejscowego.

Określenie kierunków rozwoju gminy należy tym samym traktować jako niezbędne podbudowanie projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz deklarację władz odnośnie prowadzonej polityki przestrzennej.

Uchwalone przez Radę Miasta i Gminy cele i kierunki polityki przestrzennej mogą mieć również szersze znaczenie i zastosowanie, niż tylko stworzenie podstaw sporządzania planów miejscowych. Mogą być pomocne np. przy opracowaniu programów gospodarczych, budżetu i podejmowaniu innych działań stanowiących zadania gminy (np. działań promocyjnych dotyczących rozwoju, ustanowieniu przepisów porządkowych itp.).

„Studium” może wskazać na celowość ustanowienia przez Władze Miasta i Gminy również innych przepisów prawa lokalnego wspomagających zarządzanie, które mogą mieć istotny wpływ na warunki kształtowania ładu przestrzennego (m. in. w planach miejscowych).

Ponadto uwarunkowania i polityka przestrzenna sformułowana w „Studium” mogą stanowić materiał uwzględniany w decyzjach administracyjnych, odnoszących się do obszarów dla których nie sporządza się planu miejscowego.

1.4. Problematyka studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylin

Stosownie do wymagań określonych w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym w ramach „Studium” przeprowadzono analizę stanu istniejącego oraz określono uwarunkowania rozwoju miasta i gminy.

Ocenę stanu istniejącego wykonano w układzie branżowym analizując:

- stan środowiska przyrodniczego gminy
- istniejące zainwestowanie terenu
- rozwój i funkcjonowanie układu komunikacyjnego miasta i gminy
- rozwój gospodarczy gminy
- zagadnienia demograficzne i stosunki społeczne na terenie gminy
- stan gospodarki gruntami
- walory kulturowe miasta i gminy.

Wymienione wyżej analizy i oceny – pozwoliły na postawienie diagnozy stanu zagospodarowania i funkcjonowania gminy, stanowiących podstawę określenia celów jej rozwoju, ustalenia hierarchii tych celów oraz formułowania propozycji dotyczących generalnych zasad i kierunków zagospodarowania obszaru gminy (ustalenie kierunków polityki przestrzennej).

Ustalenia „Studium” oparte na przyjętej strategii rozwoju, uwzględniające m. in. uwarunkowania strukturalne, techniczne, ekonomiczne, społeczne, prawne, ekologiczne stanowią jej przestrzenne odzwierciedlenie i odnoszą się w sposób ogólny przede wszystkim do elementów decydujących o strukturze zagospodarowania przestrzennego gminy.

Stosownie do wymagań określanych w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym – w szczególności określają one:

- kierunki rozwoju przestrzennego z zasadami ich etapowania, uwzględniającymi w/w uwarunkowania oraz z określeniem środków i instrumentów ich realizacji,

- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków,
- zasady rozwoju miasta i gminy, opartego o zachowanie równowagi pomiędzy potrzebami społeczności lokalnej a środowiskiem przyrodniczym,
- zasady kształtowania struktury i krajobrazu miasta i gminy,
- obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz zasady ich zagospodarowania, w tym określenie wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagospodarowania środowiskowe,
- obszary zabudowane ze wskazaniem w miarę potrzeby terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę ze wskazaniem, obszarów przewidzianych dla lokalizacji działalności inwestycyjnej,
- obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych, lub ze względu na istniejące uwarunkowania oraz zasięgi przestrzenne,
- obszary przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz infrastruktury technicznej i komunikacji.
- obszary, na których możliwa jest lokalizacja obiektów o powierzchni handlowej powyżej 400 m²

2. GŁÓWNE CELE ROZWOJU GMINY

2.1. Główny cel rozwoju gminy i cele strategiczne

Koncepcja rozwoju miasta i gminy Kobylin powinna opierać się na zasadzie, że człowiek i przyroda oraz funkcjonalne, przestrzenne, techniczne i społeczne struktury gminne tworzą jeden złożony, współzależny i współdziałający system (uwzględniający zależności wynikające z położenia w określonym układzie osadniczym, przyrodniczym i technicznym rejonu).

Przy określaniu celów rozwoju miasta i gminy przyjęto za podstawę rozpoznane w trybie sporządzania Studium, uwarunkowania rozwoju zagospodarowania przestrzennego wynikające z:

- dotychczasowego zagospodarowania i uzbrojenia obszaru gminy,
- dotychczasowego przeznaczenia terenów i wniosków w sprawie zmiany przeznaczenia,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
- stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego,

- stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- prawa własności gruntów,
- oceny jakości życia mieszkańców,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- aspiracji i dążeń władz oraz mieszkańców gminy.

Warunki naturalne dla rozwoju rolnictwa i silne rolnictwo wsparte dorobkiem jednostek naukowo-badawczych (ZDHiAR w Smolicach) oraz rozwijająca się przedsiębiorczość (np. Bolsius-Polska sp. z o.o. w Zalesiu Małym) wyraźnie określają funkcje gminy Kobylin jako gminy rolniczo-usługowej.

Powyższe przesłanki, a przede wszystkim dokładna analiza uwarunkowań rozwoju pozwalają na próbę określenia celów i kierunków rozwoju jak również zaproponowania działań, których podjęcie zamierzone cele osiągnie.

Przyjęto więc, że:

GLÓWNYM CELEM ROZWOJU GMINY JEST POPRAWA WARUNKÓW ŻYCIA JEJ MIESZKAŃCÓW ORAZ ROZWÓJ PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W OPARCIU O ISTNIEJĄCY POTENCJAŁ SPOŁECZNY I GOSPODARCZY PRZY ZACHOWANIU WALORÓW PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWYCH I KULTUROWYCH.

Osiągnięcie celu głównego odbywać się musi poprzez realizację celów strategicznych, którymi są:

- 1. Rozwój rolnictwa oraz jego otoczenia. Podniesienie standardu cywilizacyjnego wsi.**
- 2. Rozwój małych i średnich przedsiębiorstw poprzez tworzenie tzw. klimatu dla przedsiębiorczości w gminie.**
- 3. Rozbudowa infrastruktury technicznej oraz wspieranie działań sprzyjających ochronie środowiska przyrodniczego.**
- 4. Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez rozwój sfery edukacji, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji w celu ukształtowania zdrowego i wykształconego, obywatelskiego społeczeństwa.**

Na realizację powyższych celów składać się będzie szereg działań w sferze rozwoju ekologicznego, kulturowego i gospodarczego gminy. Propozycje działań szczegółowych zawarto w następnych częściach niniejszego opracowania. Ich wdrożenie prowadzić winno do osiągnięcia właściwego poziomu życia mieszkańców gminy poprzez stworzenie odpowiednich parametrów przestrzennych i środowiskowych zagospodarowania terenu oraz zapewnienie równorzędnego dostępu do sieci infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i usług dla wszystkich mieszkańców.

2.2. Uwarunkowania osiągnięcia celów rozwoju gminy

Uwarunkowania osiągnięcia pożądaných celów rozwoju rozpatruje się w podziale na:

1. czynniki stymulujące osiągnięcie celów, w tym:
 - a) szanse, rozumiane jako uwarunkowania zewnętrzne, wynikające z warunków otoczenia, niezależnych od gminy
 - b) mocne strony gminy, rozumiane jako uwarunkowania wewnętrzne, w mniejszym lub większym stopniu zależne od gminy
2. czynniki hamujące osiągnięcie celów, w tym:
 - a) zagrożenia zewnętrzne
 - b) słabe strony stanowiące uwarunkowania wewnętrzne.

W działaniach gminy należy wykorzystać zewnętrzne szanse i własne, mocne strony gminy, starając się zniwelować wewnętrzne słabości i zewnętrzne zagrożenia.

Dokonana diagnoza Stanu Gminy w kontekście jej powiązań zewnętrznych i wewnętrznych oraz analiza przesłanek społecznych, ekonomicznych, przyrodniczych i infrastrukturalnych pozwoliła na identyfikację i ocenę czynników sprzyjających i zagrażających rozwojowi gminy.

2.2.1. Czynniki sprzyjające osiągnięciu celów – szanse rozwoju

- 1) *korzystne położenie na jednej z głównych osi rozwoju południowej Wielkopolski (wschód – zachód) w oparciu o drogę krajową nr 36 i linię kolejową nr 14 przebiegające przez centrum gminy,*
- 2) *duże kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II-III) sprzyjające rozwojowi rolnictwa i jego otoczenia,*
- 3) *wysoki poziom produkcji globalnej i towarowej rolnictwa,*
- 4) *bogate zasoby wód podziemnych – dodatni bilans zasobów wody pitnej,*
- 5) *rezerwy łatwodostępnych terenów budowlanych sprzyjające rozwojowi budownictwa mieszkaniowego oraz obiektów działalności gospodarczej, tworzących miejsca pracy,*
- 6) *ogólnie dobry stan obiektów budowlanych umożliwiających ich modernizację i adaptację,*
- 7) *dobrze rozwinięta sieć dróg powiatowych i gminnych o stosunkowo dobrych parametrach technicznych,*
- 8) *korzystne oddziaływanie Krotoszyna – ośrodka przemysłowo-usługowego na łagodzenie problemu bezrobocia w gminie,*
- 9) *przebieg przez teren gminy gazociągów w.c. relacji Krobia – Odolanów stanowiących źródło zasilania w gaz,*
- 10) *dwustronne zasilanie energetyczne miasta i niektórych wsi ,*
- 11) *pełne zwodociągowanie miasta i gminy oraz stopniowa realizacja nowoczesnych*

-
- systemów telekomunikacyjnych i zasilania w gaz ,
 - 12) uporządkowana gospodarka odpadowa na terenie gminy,
 - 13) korzystne warunki realizacji indywidualnych systemów oczyszczania ścieków na znacznym obszarze gminy- oczyszczalnie przydomowe,
 - 14) działania Władz Miasta i Gminy w kierunku uporządkowania gospodarki ściekowej- prowadzone prace projektowe,
 - 15)) urozmaicona rzeźba terenu i sieć hydrograficzna sprzyjająca ukształtowaniu powiązań przyrodniczo-ekologicznych - liczne lokalne łączniki ekologiczne,
 - 16) zachowanie w południowo-wschodniej części gminy wysokich walorów przyrodniczo-krajobrazowych sprzyjających również rozwojowi agroturystyki,
 - 17) kompleksy leśne o dużych walorach wodochronnych i rekreacyjnych.

2.2.2. Czynniki utrudniające osiągnięcie celów - zagrożenia rozwoju

- 1) większa atrakcyjność inwestycyjna pobliskiego Krotoszyna, ograniczająca napływ kapitału i inwestycji bezpośrednich,
- 2) nieregulowana gospodarka ściekowa na terenie miasta i wsi - brak systemów kanalizacyjnych na tych obszarach i wysokie koszty ich realizacji,
- 3) brak rezerw mocy dla potrzeb rozwoju gospodarczego i dekapitalizacja systemu energetycznego gminy,
- 4) ograniczenie możliwości rozwoju przestrzennego ze względu na konieczność ochrony dobrych gleb oraz przewagę prywatnej własności gruntów,
- 5) bardzo silne tendencje do realizacji rozproszonej zabudowy na terenie gminy, znacznie podnoszące koszty uzbrojenia,
- 6) znaczna dekapitalizacja i niskie parametry nawierzchni dróg,
- 7) nakładanie się ruchu tranzytowego na ruch lokalny w mieście – brak obwodnicy,
- 8) dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych przy spadku efektów budownictwa mieszkaniowego,
- 9) niskie kwalifikacje wolnych zasobów siły roboczej,
- 10) niska aktywność gospodarcza i inwestycyjna społeczności lokalnej,
- 11) brak regulacji w zakresie gospodarki wodnej i związane z tym ograniczenia w zagospodarowaniu ,
- 12) małe możliwości retencyjne i deficyt wody dla potrzeb produkcji rolniczej - szczególnie odczuwalny na obszarach intensywnego rolnictwa,
- 13) duże skażenie rzek i wód gruntowych,
- 14) niski stopień lesistości gminy negatywnie wpływający na warunki biotyczne i zmniejszający walory turystyczno-krajobrazowe,
- 15) brak lokalnych źródeł surowcowych,

3. KIERUNKI ROZWOJU GMINY

3.1. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego

3.1.1. Podstawowe cele ochrony środowiska przyrodniczego gminy

Zasadniczym kierunkiem wszelkich działań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego gminny powinno być:

- **Zapewnienie zrównoważonego rozwoju poprzez ochronę i poprawę stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody sprzyjające rozwojowi społeczno - gospodarczemu,**

a więc :

- ♦ stworzenie warunków sprzyjających właściwemu funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego
- ♦ wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego dla rozwoju funkcji społecznych i gospodarczych

Osiągnięcie ww zamierzenia uzależnione jest od realizacji szeregu celów szczegółowych, takich jak:

- racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego i respektowanie zasad jego ochrony
- zapewnienie ciągłości i sprawności funkcjonowania poszczególnych ekosystemów przy utrzymaniu względnej równowagi ekologicznej w środowisku przyrodniczym gminy.
- wykorzystanie istniejących korytarzy ekologicznych dla ukształtowania układu nawietrzania i przewietrzania terenu gminy oraz włączenie do układu wentylacyjnego gminy licznych drobnych rozcięć erozyjnych strefy krawędziowej wysoczyzny,
- poprawa niekorzystnego bilansu wodnego gminy (m.in. poprzez realizację ww. celów oraz projektowane zalesienia i zadrzewienia lokalnych stref wododziałowych)
- zachowanie różnorodności biologicznej występujących ekosystemów.

3.1.2. Czynniki sprzyjające osiągnięciu celów

- Powiązanie z EECONET poprzez Krajową Sieć Ekologiczną siecią lokalnych korytarzy ekologicznych. Powiązania przyrodnicze zapobiegają degradacji środowiska przyrodniczego, której jedną z przyczyn jest dzielenie przestrzeni na izolowane obszary. Środowiskotwórcze zadanie powiązań przyrodniczych polega między innymi na: umożliwianiu migracji organizmów żywych sprzyjającej bogactwu gatunkowemu, roli klimatotwórczej (przewietrzanie terenu, wpływ na temperaturę i wilgotność powietrza), zwiększonej retencyjności wód, zdolności do zasilania wód gruntowych.
- Kompleksy leśne wprowadzie niewielkie ale o szerokiej mozaice typów siedli-

skowych (kształtujące walory biotyczne a wraz z sąsiadującymi z nimi rozległymi łąkami dolin rzecznych pełniące funkcje powiązań ekologicznych sprzyjających zachowaniu równowagi w środowisku).

- Bogata sieć hydrograficzną traktowaną nie tylko jako źródło wody, lecz także jako element wpływający na atrakcyjność krajobrazową.
- Położenie w ramach czwartorzędowych struktur hydrogeologicznych, będących źródłem wody pitnej.
- Znaczne kompleksy dobrych gleb warunkujące rozwój rolnictwa.

3.1.3. Czynniki utrudniające osiągnięcie celów

- zły stan czystości wód powierzchniowych, związany z nieuregulowaną gospodarką ściekową (źródła zagrożeń dla czystości wód rozproszone są w granicach całej zlewni; również poza granicami gminy).
- tereny zalewowe,
- zbyt niski stopień lesistości (nie sprzyjający kształtowaniu warunków biotycznych),
- brak zieleni na obszarach rozległych agrocenoz,
- brak lokalnych źródeł surowcowych (zostały wyznaczone dwa obszary perspektywiczne kruszywa naturalnego lecz ich zasoby są nieznane),
- uciążliwość spowodowana hałasem komunikacyjnym (dotyczy miejscowości leżących przy drodze o dużym natężeniu ruchu (Rawicz - Krotoszyn).

3.1.4. Tworzenie systemu lokalnych powiązań przyrodniczych

Tworzenie terenów przyrodniczo czynnych ma na celu zapobiec dzieleniu przestrzeni na izolowane obszary. Zaleca się utworzenie wewnętrznego systemu terenów przyrodniczo czynnych będącego łącznikiem gminy z obszarami o wysokich walorach przyrodniczych.

Na terenie gminy za elementy kształtujące jej system przyrodniczy zapobiegający izolacji przestrzennej należy uznać:

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

Dla miasta Kobylin za elementy kształtujące jego system przyrodniczy uznać należy geosystemy zarówno w granicach miasta jak i poza nimi, a mianowicie: lasy i zieleń miejską, sady, zieleń łąkową, cieki. Do systemu przyrodniczego miasta zaliczyć należy:

- Węzły ekologiczne - kompleksy leśne leżące na północ i zachód od granic miasta, a także obszar łąkowo - leśny na południe i południowy wschód od Kobylina.
- Lokalne korytarze ekologiczne - uznano za nie doliny: Ochli, Rdęcy i Pasieki.
- Sięgacze - ich rolę pełnić mogą ciągi uliczne z zadrzewieniami.

Rozwiązania sprzyjające prawidłowemu funkcjonowaniu systemu powiązań przyrodniczych, których wprowadzenie leży w zakresie działania gminy to:

- ochrona przed zmianą użytkowania ww. ekosystemów uznanych za tworzące system przyrodniczy gminy i miasta,
- zwiększenie powierzchni leśnej poprzez proponowane dolesienia
- zwiększanie powierzchni zieleni poprzez podbudowę zielenią azurową ciągów dolinnych, uzupełnianie istniejących ciągów drzew wzdłuż dróg na obszarze całej gminy oraz ulic na terenie miasta,
- tworzenie nowych zadrzewień śródpolnych stanowiących lokalne łączniki uzupełniające podstawowy system przyrodniczy (dotyczy to zwłaszcza rozległych agrocenoz pozbawionych zieleni na terenie gminy a także obszarów miejskich użytkowanych rolniczo).

3.1.5. Zabezpieczenie zasobów wód powierzchniowych i podziemnych w odpowiedniej ilości i dobrej jakości

Bogata sieć hydrograficzna oraz udokumentowane zasoby wód podziemnych stanowią niezaprzeczalny atut gminy. Zapewnienie jednak zasobów wodnych w odpowiedniej ilości i jakości wymaga następujących działań:

- **Prawidłowe zagospodarowywanie ustanowionych stref ochronnych dla ujęć wód podziemnych .**

Na terenie gminy Kobylin ujęcie Kobylin - Rzemiechów, Łagiewniki oraz Smolice - Rebiechów posiadają strefę ochronną ustanowioną wg obowiązujących przepisów.

- **Intensyfikacja budowy systemów oczyszczania i odprowadzania ścieków.**

Spośród wszystkich cieków na terenie gminy tylko wody Orli były badane. Rzeka ta już na teren gminy wpływa silnie zanieczyszczona. Niewątpliwie jednak gmina Kobylin ma również swój udział w pogarszaniu jakości wód płynących przez jej teren;

wszystkie jednostki osadnicze na terenie gminy są zwodociągowane, natomiast żadna z nich nie jest skanalizowana. Ścieki komunalne zatem na terenie gminy stanowią główne źródło zanieczyszczenia wód.

Aby rozwiązanie problemu gospodarki ściekowej przyniosło wymierne efekty, powinno nastąpić na obszarze całej zlewni Orli. Zlewnia rzeki Orli terytorialnie leży w granicach dwóch województw: wielkopolskiego i dolnośląskiego. W województwie wielkopolskim obejmuje swym zasięgiem: powiat Gostyń (gminy: Krobia, Pępowo, Pogorzela, Borek Wlkp.), powiat Rawicz (gminy: Pakosław, Miejska Górka, Jutrosin), powiat Krotoszyn (gminy: Kobylin, Koźmin, Rozdrażew, Krotoszyn, Zduny); w województwie dolnośląskim zlewnia Orli swym zasięgiem obejmuje: powiat Milicz (gminy: Milicz i Cieszków), powiat Trzebnica (gmina Żmigród), powiat Góra (gmina Wąsosz). Poprawa stanu czystości wód wszystkich cieków wchodzących w skład dorzecza Orli jest zatem interesem wspólnym wszystkich gmin, które leżą w obszarze zlewni.

- **Ochrona rzeki Orli i jej dopływów przed zanieczyszczeniem związkami azotu ze źródeł rolniczych.**

Zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 10.12.2003 r. rzeka Orla uznana została na całej swej długości jako wody wrażliwe na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych. Cały obszar gminy Kobylin znajduje się w strefie szczególnie narażonej na zanieczyszczenie. Ze względu na sprzyjające warunki do prowadzenia intensywnej produkcji rolnej na terenie gminy niezbędne jest prowadzenie działań ochronnych wynikających z rozporządzenia Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 61, poz.1381)

- **Zwiększenie retencyjności wód.**

Dla zwiększenia retencyjności wód zaleca się:

- Wprowadzanie zieleni w strefach wododziałowych (problem dotyczy przede wszystkim części wododziałów przebiegających przez zwarte kompleksy gruntów rolnych). Ponieważ w przewadze są to grunty rolne chronione przed zmianą użytkowania, a więc niemożliwe do zalesienia, wprowadzana zieleń powinna przyjąć postać zadrzewień śródpolnych wzdłuż dróg, rowów, miedz itp.
- Ograniczanie spływów powierzchniowych z pól uprawnych poprzez tworzenie systemu zadrzewień śródpolnych.
- Zachowanie i odbudowa małych i okresowych zbiorników wodnych - głównie stawów wiejskich i oczek wodnych.

3.1.6. Eliminowanie czynników mogących wpływać na pogorszenie stanu czystości powietrza atmosferycznego

Źródłem zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego na terenie gminy jest tzw. *emisja niska*, pochodząca z palenisk indywidualnych. Na stan czystości powietrza może mieć także wpływ emisja ze źródeł mobilnych. Dotyczy to głównie drogi nr 36 (Rawicz - Krotoszyn).

Zapobiegać temu negatywnemu zjawisku można poprzez:

- Ograniczenie emisji zanieczyszczeń powstających ze spalania paliw stałych poprzez promowanie paliwa ekologicznego, gazyfikację jednostek osadniczych,

- Ograniczenie wpływu emisji zanieczyszczeń powodowanej przez komunikację na warunki życia ludzi poprzez kierowanie ruchu tranzytowego poza granice jednostek osadniczych (problem dotyczy wsi Smolice, Stary Kobylin, Wyganów, Kuklinów, oraz miasta Kobylin).

3.1.7. Ochrona środowiska przed hałasem i wibracjami

Źródłem hałasu na terenie gminy jest droga nr 36 (Rawicz - Krotoszyn), przy której leżą następujące jednostki osadnicze: Smolice, Stary Kobylin, Wyganów, Kuklinów, oraz miasta Kobylin).

Zapobiegać temu negatywnemu zjawisku można poprzez:

- kierowanie ruchu tranzytowego poza granice jednostek osadniczych
- budowanie ekranów akustycznych.

3.1.8. Przywrócenie pierwotnych walorów obszarom zdegradowanym, zapobieganie degradacji

Obszary wymagające unaturalnienia to obszary zdegradowane w wyniku działalności człowieka. Na terenie gminy można do nich zaliczyć:

- ♦ Wody powierzchniowe, których poprawa stanu czystości wymagać będzie przede wszystkim uregulowania gospodarki ściekowej na terenie gminy
- ♦ Zwarte kompleksy gruntów ornych na których zachwiana jest równowaga przyrodnicza. Są to tereny o zmniejszonej retencyjności, bez odpowiednich warunków dla bytowania organizmów żywych, zagrożone erozją gleb. Poprawy tego stanu rzeczy można oczekiwać wprowadzając system zadrzewień śródpolnych.

3.1.9. Ochrona przed skutkami powodzi

Jest to problem wymagający rozwiązania w obrębie całej zlewni Orli. Gmina może przyjąć jednak pewne założenia zakresie polityki przestrzennej zmniejszające skutki powodzi polegające na:

- nie lokalizowaniu na terenach zalewowych obiektów mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego w czasie powodzi np. wysypiska śmieci, stacje paliw itp.

3.1.10. Przyrodnicza struktura funkcjonalno – przestrzenna

Dla realizacji sformułowanych celów, przy występujących określonych uwarunkowaniach przyrodniczych określono przyrodniczą strukturę funkcjonalno- przestrzenną gminy Kobylin, wydzielając strefy o zróżnicowanych funkcjach, dla których określono różne sposoby gospodarowania.

3.1.10.1. Strefa Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych

W skład tej strefy wchodzi obszary leśne, ciągi dolinne cieków z kompleksami łąk, ciągi zadrzewień pełniące funkcję uzupełniających łączników ekologicznych a także zieleń parkowa i strefy wododziałowe. Wymienione elementy tworzą dość zwarty system lokalnych powiązań zapewniający łączność z Europejską siecią Ekologiczną (ECONET) poprzez Krajową Sieć Ekologiczną. Powiązania przyrodnicze zapobiegają dzieleniu przestrzeni na izolowane obszary a tym samym degradacji środowiska przyrodniczego. Podstawowe zadanie powiązań przyrodniczych polega między innymi na: umożliwianiu migracji organizmów żywych sprzyjającej bogactwu gatunkowemu, roli klimatotwórczej (przewietrzanie terenu, wpływ na temperaturę i wilgotność powietrza), zwiększonej retencyjności wód, zdolności do zasilania wód gruntowych.

3.1.10.2. Strefa produkcji rolnej

Strefa rolnicza zajmuje obszary położone wypowowo między elementami tworzącymi strefę ESOCH. Ze względu na zróżnicowane warunki glebowe podzielono ją na dwa rejony:

♦ Rejon intensywnej produkcji rolnej /Ri/

Rejon ten zajmuje głównie obszary wysoczyznowe i wyższych teras akumulacyjnych. Z uwagi na nieco odmienne warunki glebowe wyróżniono w nim dwa subrejon:

- Rejon intensywnej produkcji rolnej na zwartych kompleksach gleb wysokich klas bonitacyjnych. Obejmuje on tereny rolnicze w północnej części gminy oraz niewielki fragment na wschód od Smolic.
- Rejon intensywnej produkcji rolnej na obszarach mozaikowego występowania gleb wysokich klas bonitacyjnych z glebami słabszymi. Obejmuje on tereny w rejonie miejscowości Smolice i Raszewy oraz Rzemiechowa.

♦ Rejon rolniczy z możliwością rozwoju innych funkcji /R/

Obejmuje pozostałe tereny wykorzystywane rolniczo, głównie na glebach słabszych, w sąsiedztwie elementów tworzących system ESOCH. Stanowi on łagodne przejście od terenów bogatszych pod względem przyrodniczym do zwartych agrocenoz.

3.1.10.3. Strefa rekreacyjno – wypoczynkowa

Powstanie terenu rekreacyjno - wypoczynkowego uzależnia się od wybudowania na rzece Rdęcy zbiornika retencyjnego *Kromolice*.

Czasza zbiornika rozciągać się będzie od miejscowości Kromolice na terenie gminy Pogorzela, do Targoszyc na terenie gminy Kobylin. Oprócz funkcji rekreacyjnej i hodowlanej jego zadaniem będzie magazynowanie wody dla nawodnień rolniczych, spłaszczenie fali powodziowej.

3.1.11. Zasady gospodarowania w wydzielonych strefach

3.1.11.1. Strefa Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych

Przypisując tej strefie wiodącą funkcję ekologiczną ustala się dla niej następujące zasady gospodarowania:

- Zachowanie wielkości i wartości ekologicznej elementów tworzących system przyrodniczy gminy (lasów, kompleksów łąk, wszelkiego rodzaju zieleni, cieków itp.)
- Odtwarzanie i wzbogacanie wartości ekologicznych, które uległy degradacji (renaturalizacja cieków, dolesianie, uzupełnianie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień wszędzie, gdzie jest to możliwe.
- Tereny tworzące system ekologiczny gminy powinny być zwarte przestrzennie i powiązane bez barier z analogicznymi terenami w systemie.
- Zastosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracji gatunków (wysokość i lokalizacja budynków uwzględniająca kierunki przewietrzania, ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami).
- Unikanie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem niezbędnych tras komunikacyjnych.
- Dopuszcza się budowę obiektów pod warunkiem, że udział terenów otwartych (nie zabudowanych i nie przykrytych nawierzchnią nieprzepuszczalną) wyniesie co najmniej: 45 % działki na terenach o wysokiej intensywności zabudowy, 75 % działki na terenach o niskiej intensywności zabudowy.
- Dopuszcza się wprowadzanie obiektów związanych z obsługą rekreacji i turystyki.

3.1.11.2. Strefa produkcji rolnej

1. Rejon intensywnej produkcji rolnej

- Ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele. Ochrona ta dotyczy użytków rolnych klas I - III o powierzchni powyżej 0,5 ha, użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha, użytków rolnych klas V-VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego.
- Kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień wszędzie gdzie jest to możliwe.
- Unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych).

2. Rejon rolniczy z możliwością rozwoju innych funkcji

- Kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień .
- Preferowanie zabudowy zwartej na terenach zainwestowanych.
- Dopuszczenie realizacji poza terenami zainwestowanymi zabudowy rezydencjalnej.

- Dopuszczenie przeznaczenia terenu pod wszelkiego rodzaju działalność gospodarczą pod warunkiem ograniczenia do minimum negatywnego wpływu na jakość środowiska przyrodniczego.

3.1.11.3. Strefa rekreacyjno - wypoczynkowa

- Z uwagi na wyznaczenie strefy rekreacyjno - wypoczynkowej w sąsiedztwie lokalnego korytarza ekologicznego doliny Rdęcy proponuje się przyjąć zasady gospodarowania jak w strefie ESOCH, oraz z uwagi na charakter wypoczynkowy przyjąć wyższe kategorie ochrony przed hałasem.
- Zastosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracji gatunków (wysokość i lokalizacja budynków uwzględniająca kierunki przewietrzania, ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami).
- Wprowadzanie zieleni parkowej.
- Dopuszcza się wprowadzanie obiektów związanych z turystyką pobytową uwzględniając chłonność terenu.
- Dla zachowania komfortu wypoczynku normy dopuszczalnego hałasu przyjąć takie jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, a więc 55 dB w ciągu dnia i 45 dB w nocy.

3.2. Kierunki rozwoju gospodarczego gminy

3.2.1. Kierunki rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich

3.2.1.1. Zasady ochrony gruntów rolnych

Gmina Kobylin odznacza się wysoką jakością rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II-IIIb, uzupełnione lokalnie kl. IVa) zajmują rozległe powierzchnie wysoczyznowe w północnej oraz północno-wschodniej i południowo-zachodniej części terenu gminy. Dążenie do wysokiej jakości środowiska przyrodniczego a jednocześnie utrzymanie charakterystycznego krajobrazu rolniczego dużej części gminy były powodem wyznaczenia:

- strefy dominacji produkcji rolnej, obejmującej duże, zwarte powierzchnie ww. gleb wysokich klas bonitacyjnych – chronione, wyłączone spod zabudowy, z wyjątkiem wskazanych terenów rozwojowych niektórych jednostek osadniczych, bądź wyznaczonych obszarów aktywizacji gospodarczej;
- pozostałych terenów gospodarki rolnej, zajętych głównie przez gleby kl. IVa-V – na obszarze zdenudowanej wysoczyzny morenowej dostępne również dla zainwestowania, w północnej, młodoglacjalnej części gminy raczej chronione przed użytkowaniem nierolniczym;
- terenów użytkowanych rolniczo, ale o glebach słabych i bardzo słabych (kl. Vb-VI) oraz rolniczych nieużytków – wskazanych do przeznaczenia pod zalesienie lub, w uzasadnionych przypadkach, zainwestowanie (mieszkalnictwo, usługi turystyczne), pod warunkiem respektowania wszelkich ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska i krajobrazu;

- terenów z glebami szczególnie podatnymi na erozję i denudację (naturalną i uprawową), zajmujących silnie nachylone zbocza wysoczyzny – eksponowane widokowo, całkowicie wyłączone z zainwestowania, wskazane dla tradycyjnych metod uprawy np. z preferencjami dla ziół i roślin wieloletnich, barwnie kwitnących i jednoczesną podbudową biologiczną (zadrzewienia o strukturze ażurowej, zakrzewienia, założenie trwałych użytków zielonych), melioracjami agrotechnicznymi, fitomelioracją itp., ustalonymi na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- terenów otwartych o wartościach ekologicznych, zajętych przez łąki (i lokalnie grunty orne) na glebach chronionych, wytworzonych na podłożu organicznym, w większości zbieżne z systemem ponadlokalnych i lokalnych korytarzy ekologicznych – predestynowanych do przekształcenia w trwałe użytki zielone,
- terenów istniejących i proponowanych zadrzewień przydrożnych, przywodnych i śródpolnych, mogących pełnić rolę wododziałowych łączników ekologicznych.

Przed zmianą użytkowania należy chronić przede wszystkim grunty wysokich klas bonitacyjnych.. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej powinna polegać na:

- ochronie gleb wysokich klas bonitacyjnych (do IV kl. włącznie) przed zmianą użytkowania,
- ochronie gleb przed erozją i nadmiernym przesuszaniem poprzez wprowadzanie systemu zadrzewień śródpolnych.

3.2.1.2. Polityka gminy wobec rolnictwa

Prognozy przemian na wsi, poprawa konkurencyjności rolnictwa poprzez zwiększenie jego dochodowości wskazują na konieczność modernizacji rolnictwa jak i obszarów wiejskich.

Osiągnięcie tego celu możliwe będzie poprzez:

- 1) poprawę struktury wielkości gospodarstw poprzez wzrost gospodarstw farmerskich powyżej 20 ha,
- 2) podniesienie efektywności gospodarowania, zwiększenie dochodów rolników,
- 3) intensyfikację produkcji rolnej,
- 4) utrzymanie istniejących gospodarstw hodowlano-doświadczalnych w powiązaniu z ich przekształceniami własnościowymi,
- 5) dostosowanie produkcji rolnej do potrzeb rynku i przetwórstwa rolno-spożywczego,
- 6) rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego,
- 7) rozwój usług na potrzeby rolnictwa, tj. specjalistycznego doradztwa, obsługi technicznej, weterynaryjnej i sanitarnej.

Są to działania, za które gmina nie jest odpowiedzialna lecz ich realizacja leży w interesie gminy w związku z czym powinny być przez nią wspierane, a nawet stymulowane

Na terenie gminy powinny być wspierane następujące działania:

1) Poprawa struktury wielkości gospodarstw, a więc

- nabywanie przez rolników indywidualnych gruntów będących w dyspozycji Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa,
- komasacja i wymiana gruntów pomiędzy rolnikami,
- utrzymanie preferencyjnych kredytów na zakup gruntów.

2) Podniesienie efektywności gospodarowania, a więc

- rozwój systemu szkoleń i doradztwa rolniczego,
- popularyzacja i wprowadzanie nowoczesnych technologii upraw i hodowli,
- popularyzacja i wprowadzanie postępu biologicznego (genetycznego) i agrotechnicznego,
- organizacja grup producenckich,
- utrzymanie preferencyjnych kredytów na rozwój produkcji rolnej.

3) Intensyfikacja produkcji rolnej, poprzez :

a) - rozwój produkcji roślinnej

- utrzymanie powierzchni uprawy zbóż i buraków cukrowych na dotychczasowym poziomie - zwiększenie produkcji poprzez wzrost plonów,
- preferowanie upraw pszenic wysokojakościowych pod potrzeby przemysłu piekarniczego,
- rozwój upraw metodami biodynamicznymi (produkcja "zdrowej żywności" preferowana w małych gospodarstwach),
- rozwój upraw ogrodniczych i sadowniczych, szczególnie pod potrzeby ośrodków miejskich (Krotoszyn, Kobylin).

b) - rozwój produkcji zwierzęcej

- rozwinięcie chowu bydła mięsnego (uruchomienie produkcji wysokiej jakości mięsa wołowego, coraz częściej poszukiwanego na rynku),
- wzrost produkcji mleka poprzez zwiększenie wydajności jednostkowej i poprawa jego jakości - konsekwentna realizacja rządowego Programu Restrukturyzacji i Modernizacji Mleczarstwa (program taki został opracowany i przyjęty do realizacji w roku 1995 dla b. woj. leszczyńskiego,
- zwiększenie mięsności trzody chlewnej - realizacja programu poprawy mięsności wdrożonego w b. woj. leszczyńskim,
- wprowadzanie klasyfikacji poubojowej trzody chlewnej.

3.2.1.3. Polityka gminy wobec obszarów wiejskich

Podstawowym warunkiem wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich jest szeroko rozumiany rozwój lokalnej przedsiębiorczości pozwalający wzbogacić i różnicować przestrzeń gospodarczą wsi o funkcje alternatywne i komplementarne względem rolnictwa:

- drobna działalność produkcyjna, w tym przetwórstwo rolno-spożywcze,
- budownictwo,
- szeroko pojęta działalność usługowa ułatwiająca życie na wsi.

1) Rozwój lokalnej przedsiębiorczości na wsi w kierunku tworzenia nowych, dodatkowych źródeł dochodu rolników.

Rozwój usług agroturystycznych stanowić może jeden z elementów poprawy jakości życia na wsi, jest więc pożądanym kierunkiem rozwoju zwłaszcza w południowej części gminy. Proponuje się więc podjęcie przez Władze Gminy następujących działań:

- *Stymulowanie rozwoju gospodarstw agroturystycznych* we współpracy z ośrodkami doradztwa rolniczego, samorządu rolniczego oraz instytucji wspomagających finansowanie procesu restrukturyzacji rolnictwa - opracowanie programu rozwoju agroturystyki w gminie,
- *Stymulowanie rozwoju produkcji zdrowej żywności*, a także kierunków działalności nastawionych głównie na turystę (np. jeździectwo, przetwórstwo własnych płodów rolnych, itp.)
- *Podniesienie ogólnego stanu estetycznego i sanitarnego wsi* (inwestycje komunalne, organizacja różnych konkursów, np. na najładniejszą zagrodę, itp.).

2) Organizację infrastruktury otoczenia rolnictwa, a w szczególności:

- udzielanie pomocy w tworzeniu grup producenckich, grup marketingowych, spółdzielni, spółek kapitałowych i innych podmiotów mających wpływ na wzrost efektywności produkcji rolnej.

3) Podnoszenia jakości lokalnych zasobów siły roboczej, a w szczególności:

- organizacja szkoleń obejmujących: tworzenie i funkcjonowanie małych firm, zasady księgowości, zasady marketingu, przygotowanie biznesplanów, wniosków kredytowych, itp.

3.2.2. Działania stymulujące rozwój przedsiębiorczości

Rozwój działalności produkcyjnej w gminie odbywać się może poprzez:

- **Tworzenie stref aktywności gospodarczej na terenach mało przydatnych dla prowadzenia intensywnej gospodarki rolnej (pozyskiwanie terenów atrakcyjnych dla potencjalnych inwestorów) oraz rozwój działalności usługowej.**

Realizacja powyższego zadania pozwolić może na osiągnięcie następujących rezultatów :

- zmiana niekorzystnej struktury zatrudnienia,
- zmniejszenie liczby bezrobotnych,
- wzrost dochodów gminy.

Tworzenie warunków sprzyjających rozwojowi przedsiębiorczości wymagać będzie od Władz Gminy prowadzenia działań na rzecz:

- tworzenie zasobów gruntów komunalnych,
- wyznaczenie terenów pod tzw. zorganizowaną działalność gospodarczą,
- uzbrojenie terenów przeznaczonych pod inwestycje,
- stworzenie preferencji podatkowych,
- przygotowanie pakietu informacyjnego o gminie zawierającego ofertę inwestycyjną,
- stworzenie banku danych o nieruchomościach (tereny, budowle, obiekty przemysłowe i handlowe) pozwalające na szybkie przygotowanie ofert dla potencjalnych inwestorów,
- przygotowanie kadry posiadającej umiejętność pozyskiwania środków i realizacji przedsięwzięć z funduszy europejskich,
- opracowanie oferty inwestycyjnej gminy,
- promocja gminy, w tym jej oferty inwestycyjnej,
- wspieranie tworzenia instytucji z "otoczenia biznesu",
- utworzenie instytucji wspierającej rozwój gminy.

3.3. Polityka społeczna gminy

Strategiczny program rozwoju edukacji, ochrony zdrowia, kultury, sportu, turystyki i rekreacji powinien zmierzać do:

1. Podniesienia poziomu wykształcenia społeczeństwa, poprzez:

- poprawa warunków nauki w szkolnictwie podstawowym (modernizacja obiektów szkolnych, budowa sal gimnastycznych, tworzenie nowoczesnych pracowni językowych i komputerowych – umożliwienie młodzieży dostępu do *internetu*, dążenie do zapewnienia ww. warunków w uruchamianych gimnazjach
- poszerzenie możliwości zdobycia wykształcenia średniego drogą edukacji ustawicznej,
- tworzenie warunków do powstawania szkolnictwa niepublicznego,
- tworzenie warunków materialnych i technicznych umożliwiających wyrównywanie szans rozwojowych dzieci i młodzieży w środowiskach lokalnych o zróżnicowanym poziomie życia.

2. Dostosowania kierunków i poziomu wykształcenia dla potrzeb rynku pracy, przez:

- tworzenie warunków do zdobywania kwalifikacji zawodowych zgodnych z wymogami nowoczesnej gospodarki i potrzebami lokalnymi (np. uruchamianie nowych kierunków kształcenia),
- rozwój form kształcenia ustawicznego dla dorosłych związanych z potrzebą zmian kwalifikacji zawodowych, uzyskania nowych umiejętności,
- stworzenie efektywnego systemu doradztwa zawodowego na wszystkich szczeblach edukacji.

3. Poprawy stanu zdrowia mieszkańców poprzez rozbudowę i modernizację bazy służby zdrowia, poprzez :

- poprawa dostępności do usług podstawowej opieki zdrowotnej oraz podniesienie jakości świadczonych usług (modernizacja obiektów, wyposażenia, zwiększenie zatrudnienia lekarzy),
- dostosowanie oferty świadczeń medycznych do aktualnych potrzeb zdrowotnych mieszkańców.

4. Poprawy funkcjonowania systemu pomocy społecznej, poprzez ;

- opracowywanie i wdrażanie programów na rzecz wyrównywania poziomu życia mieszkańców gminy,
- rozwój pracy socjalnej skierowanej na pomoc osobom i rodzinom we wzmocnieniu lub odzyskaniu zdolności do funkcjonowania w społeczeństwie,
- rozwój usług opiekuńczych, poradnictwa specjalistycznego i profilaktyki społecznej.

5. Ograniczenia bezrobocia, poprzez :

- sukcesywne zmniejszanie stopnia bezrobocia poprzez wzrost aktywności gospodarczej, rozwój aktywnych form przeciwdziałania bezrobociu w tym prowadzenie prac interwencyjnych i robót publicznych na rzecz rozwoju infrastruktury gminnej,

6. Ochrony i wykorzystania dziedzictwa kulturowego gminy, poprzez :

- wspieranie wszelkich inicjatyw rewaloryzujących istniejące obiekty zabytkowe,
- tworzenie warunków do wszechstronnej działalności zespołów folklorystycznych, grup śpiewaczych, twórców sztuki ludowej, imprez folklorystycznych poprzez opiekę merytoryczną , finansową i organizacyjną gminnych instytucji kultury.
- stworzenie systemu edukacyjnego rozwijającego u dzieci i młodzieży poczucia odpowiedzialności, miłości do ojczyzny, poszanowania dla dziedzictwa kulturowego.

7. Upowszechniania sportu masowego i rekreacji wśród dzieci i młodzieży, poprzez

- tworzenie warunków do szerokiego dostępu do obiektów kultury, sportu i rekreacji, propagowanie aktywnych form wypoczynku, organizacja masowych imprez integrujących społeczność gminy,
- umacnianie i rozwój sieci stowarzyszeń kultury fizycznej o charakterze lokalnym i środowiskowym prowadzących działalność z dziećmi i młodzieżą,
- promocja różnych systemów współzawodnictwa sportowego na szczeblu lokalnym i środowiskowym,
- rozbudowa bazy rekreacyjnej i sportowej oraz dbałość o jej stan.

8. Podniesienie poziomu dostępności do mieszkań, poprzez :

- stworzenie programu budownictwa mieszkaniowego uwzględniającego pozyskiwanie gruntów do zasobów komunalnych, kompleksowe uzbrajanie terenów, promocji budownictwa jednorodzinnego (w tym szeregowego), nawiązywania i rozwinięcia kontaktów z wyspecjalizowanymi inwestorami (develope-rami) i jednostkami obsługującymi (głównie finansowymi),
- powołanie towarzystwa budownictwa społecznego,
- poprawa stanu istniejących zasobów mieszkaniowych poprzez kapitalne i bieżące remonty w kierunku podniesienia standardów wyposażenia poprzez przeznaczenie w budżetach gminy większych środków na remont i modernizację gminnych zasobów mieszkaniowych,
- zwiększenie zasobów mieszkań socjalnych dla rodzin najuboższych stosownie do sytuacji budżetowej gminy.

Realizacja tych kierunków jest jednym z kluczowych elementów osiągania rozwoju w sferze społecznej. Podnoszenie świadomości obywatelskiej, poziomu wykształcenia i kultury powinno znajdować swój wyraz w rozwijaniu instytucji samopomocowych, oraz w aktywnym udziale mieszkańców w życiu publicznym miasta i gminy.

3.4. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

3.4.1. Zaopatrzenie w wodę

Znaczne dyspozycyjne zasoby wody oraz rozwinięte, prawidłowo funkcjonujące systemy zaopatrzenia w wodę na terenie gminy w dużym stopniu narzucają kierunki działań. Proponuje się podjęcie przez Władze Miasta i Gminy realizacji następujących celów:

- Poprawa efektywności działania istniejących systemów zaopatrzenia w wodę pitną na terenie gminy, poprzez:
 - uściślenie zasięgu i rodzaju działań niezbędnych dla ochrony zasobów wody pitnej na terenie gminy,
 - ewentualną eliminację istniejących elementów zagospodarowania terenu, zagrażających jakości ujmowanej wody,
 - ustalenie odpowiednich warunków i ograniczeń lokalizacji przyszłych inwestycji w granicach wyznaczonych stref ochronnych.
- Zapewnienie w zakresie zaopatrzenia w wodę korzystnych warunków dla potencjalnych dużych inwestycji produkcyjnych na terenie gminy, poprzez:
 - stopniową rozbudowę istniejących systemów - zaopatrzenie w wodę nowych terenów dla budownictwa mieszkaniowego i działalności gospodarczej,

Ochrona przed degradacją obszarów zasobowych wody pitnej na terenie Gminy jest niezbędnym warunkiem zapewnienia w okresie perspektywicznego zaopatrzenia mieszkańców w dobrą jakościowo wodę pitną. Wpłynie również na koszty uzdatniania wody poprzez eliminację napływu zanieczyszczeń wymagających dodatkowego oczyszczania.

3.4.2. Gospodarka ściekowa

Brak systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków gospodarczo – bytowych w jednostkach osadniczych na terenie gminy obniża znacznie atrakcyjność inwestycyjną gminy. Stanowi również zagrożenie dla środowiska przyrodniczego i obniża znacznie standard życia mieszkańców.

Z tych względów działania inwestycyjne – porządkujące gospodarkę ściekową proponuje się uznać za najważniejsze dla dalszego rozwoju gminy.

W związku z powyższym proponuje się podjęcie przez Władze Gminy realizacji następujących celów:

- Uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy, poprzez:
 - budowę systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- Tworzenie korzystnych warunków dla upowszechniania na terenie gminy alternatywnych sposobów utylizacji ścieków, poprzez:
 - rozwój indywidualnych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków na terenach, gdzie rozproszona zabudowa powoduje brak opłacalności budowy kanalizacji oraz panują sprzyjające warunki gruntowo – wodne.
 - prowadzeniu akcji edukacyjno-informacyjnej zapoznającej mieszkańców gminy z możliwościami zastosowania indywidualnych metod utylizacji ścieków,
 - wprowadzeniu ułatwień dla inwestorów podejmujących realizację indywidualnych oczyszczalni przydomowych (np. częściowe dofinansowanie inwestycji, zwolnienia z podatków lokalnych itp.).

Realizacja ww. zadań inwestycyjnych pozwoli na uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy, a ponadto:

- podniesie atrakcyjność inwestycyjną gminy,
- podniesie znacznie standard życia mieszkańców gminy,
- zahamuje postępującą degradację środowiska przyrodniczego, a w szczególności zanieczyszczenia wód powierzchniowych i gruntowych.

3.4.3. Gospodarka odpadami

Na terenie gminy funkcjonuje Punkt Przeładunkowy Odpadów Komunalnych zlokalizowany na gruntach wsi Rzemiechów, na terenie zrekutywowanego wysypiska. Odpady wywożone są na składowisko w Krotoszynie.

Na terenie gminy prowadzona jest również selekcja odpadów komunalnych i działa zorganizowany system zbiórki i wywozu odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych.

Wymagane są dalsze działania porządkujące i usprawniające gospodarkę odpadami a więc:

- Likwidacja pozostałych nielegalnych składowisk poprzez wywóz zgromadzonych odpadów na wysypisko do Krotoszyna,

- Dalsze wyposażanie jednostek osadniczych w pojemniki do segregacji odpadów i propagowanie segregacji odpadów „u źródła”, m.in. jako dodatkowego źródła dochodów (odzysk surowców wtórnych)
- Prowadzenie szerokiej akcji propagującej ograniczanie ilości odpadów produkowanych przez gospodarstwa domowe

3.4.4. Gazownictwo

Przez teren gminy przebiegają trzy gazociągi wysokiego ciśnienia Dn 500 mm relacji :

- ODOLANÓW – KROBIA wybudowany w 1979 r. , którego operatorem jest Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. – Oddział w Poznaniu.
- KROBIA – ODOLANÓW , którego operatorem jest PGNiG S.A. – Oddział w Odolanowie.
- GARKI – KROBIA , którego operatorem jest PGNiG S.A. – Oddział w Odolanowie.
- oraz gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 50 mm zasilający gminę Jutrosin wybudowany w 1974 r. Stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I° o przepustowości 4000 m³/h zlokalizowana jest w Starym Kobylinie. Stacja gazowa całkowicie zmodernizowana została w 2001 r.

Brak przewodowego systemu gazowniczego w wielu jednostkach osadniczych na terenie gminy i ograniczenie w dostępie do gazu przewodowego z którego korzystają tylko mieszkańcy miasta Kobylin oraz wsi : Stary Kobylin, Długoleś, Sroki, Górka, Zalesie Małe, Zalesie Wielkie, Smolice, Zdzietawy i Raszewy, stawia przed jej Władzami zasadniczy cel :

- Zapewnienie dostawy gazu dla potrzeb bytowych wszystkich mieszkańców na terenie gminy, poprzez :
 - działania na rzecz rozbudowy istniejących sieci gazowych w ramach opracowanego programu gazyfikacji gminy.

Realizacja tych zamierzeń nie będzie wymagać nakładów finansowych lecz współpracy z odpowiednimi jednostkami gazowniczymi w zakresie koordynacji i dostosowania planów inwestycyjnych do potrzeb lokalnych.

3.4.5. Telekomunikacja

Istniejący na terenie gminy, zmodernizowany w ostatnich latach, system telekomunikacyjny nie obejmuje swym zasięgiem wszystkich jednostek osadniczych. W związku z tym w dziedzinie telekomunikacji Władze Gminy mają podstawowe zadanie:

- Zapewnienie dostępności systemu telekomunikacyjnego we wszystkich jednostkach osadniczych na terenie gminy, poprzez:
 - działania na rzecz rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu telekomunikacyjnego gminy.

Realizacja tych zamierzeń nie będzie wymagać nakładów finansowych lecz współpracy z Telekomunikacją w zakresie koordynacji i dostosowania planów rozwoju i modernizacji sieci do potrzeb lokalnych.

3.4.6. Energetyka

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

Na terenie gminy istnieje również rozbudowana sieć energetyczna średniego i niskiego napięcia. Jednak część stacji transformatorowych i linii przesyłowych S.N. jest wyeksploatowana. Powoduje to brak rezerw mocy i ogranicza rozwój gospodarczy gminy.

Zapewniona jest natomiast dostawa energii dla potrzeb bytowo-gospodarczych mieszkańców.

Proponuje się więc podjęcie przez Władze Gminy realizacji następujących celów

- Utrzymanie prawidłowej wielkości dostaw energii dla potrzeb socjalno-bytowych mieszkańców i zapewnienie korzystnych warunków w zakresie możliwości dostaw energii elektrycznej dla potencjalnych inwestycji gospodarczych na terenie gminy, poprzez:
 - egzekwowanie realizacji przez Energetykę „Szczegółowego planu reelektryfikacji wsi w zakresie sieci SN i nn”,
 - zgłoszenie własnych potrzeb i wniosków do ww. planu,

3.5. Kierunki rozwoju komunikacji

Układ komunikacyjny gminy, poza miastem Kobylin, nie wymaga zasadniczych zmian. Zarówno powiązania komunikacyjne (zewnętrzne i wewnętrzne) jak również skala zainwestowania terenu, jego rozwój, a także przekształcenia, wymagają głównie modernizacji istniejącej sieci drogowej i urządzeń, oraz przede wszystkim poprawy standardu poszczególnych tras.

Głównym celem rozwoju komunikacji drogowej na terenie gminy jest stwarzanie warunków materialnych, prawnych i organizacyjnych dla realizacji systemu transportowego gminy zapewniającego:

- efektywność i bezpieczeństwo połączeń w transporcie publicznym
- ograniczenie uciążliwości komunikacji dla otoczenia

Realizacja celów głównych wymaga podjęcia następujących działań :

- Zapewnienie sprawności funkcjonowania układu przy rosnącym poziomie motoryzacji, oraz planowanym rozwoju przestrzennym gminy, poprzez:
 - zahamowanie degradacji całej istniejącej infrastruktury drogowej
 - modernizacja układu komunikacyjnego poprzez doprowadzenie do stanu zgodnego z normatywem technicznym dróg powiatowych i gminnych
 - utworzenie funkcjonalnych ciągów „głównych” dróg powiatowych dla obsługi planowanych obszarów gospodarczych, oraz powiązań zewnętrznych gminy
 - systematyczne podnoszenie stanu dróg gminnych
- Wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza miasto Kobylin poprzez:
 - realizację nowej południowej obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 36
- Utrzymanie istniejących linii PKP,
- Ograniczenie negatywnego wpływu komunikacji na środowisko naturalne; warunki życia i bezpieczeństwo mieszkańców, poprzez:
 - zabezpieczenie obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej przed oddziaływaniem transportu,
 - działania na rzecz zaostrzenia wymogów dotyczących stanu technicznego pojazdów,
 - intensyfikacji działań policji na rzecz porządku i bezpieczeństwa ruchu na drogach,
 - uwzględnianie wymogów osób niepełnosprawnych poprzez eliminowanie barier architektonicznych,
 - dbanie o dobry stan techniczny istniejących chodników oraz dążenie do ich budowy w wszystkich miejscowościach,
 - oddzielanie chodników od jezdni pasami zieleni,
 - wyznaczanie bezpiecznych przejść przez jezdnię,
 - promowanie i wdrażanie realizacji ścieżek rowerowych, turystycznych i komunikacyjnych.

W związku z planowaną modernizacją linii kolejowej AGTC relacji Żary – Leszno – Krotoszyn, objętej międzynarodową umową o przewozach transportem kombinowanym do prędkości 120 km/h, w miejscach skrzyżowań ważniejszych dróg publicznych z tą linią należy zarezerwować tereny na przebudowę dróg i pod ewentualne bezkolizyjne skrzyżowania dwupoziomowe.

4. STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

4.1. Obszary objęte ochroną prawną

4.1.1. Kompleksy gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych

Według ustawy z 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów ornych i leśnych* (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami) ochrona gruntów polega na:

- ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne,
- zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji oraz szkodom w produkcji rolniczej,
- rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze,
- zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych.
- Przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art.7 ww. ustawy wyłączenie z produkcji rolnej:

- zwartych obszarów gruntów rolnych kl. I – III o powierzchni powyżej 0,50 ha i gruntów leśnych Skarbu Państwa wymaga uzyskania zgody Ministra
- zwartych obszarów gruntów rolnych kl. IV i gruntów organicznych kl. V - VI o powierzchni powyżej 1,0 ha oraz pozostałych gruntów leśnych wymaga uzyskania zgody Marszałka

Na załącznikach graficznych, zaznaczono gleby II i III klasy bonitacyjnej a także gleby wykształcone na podłożu organicznym wyłączone z możliwości zabudowy.

Wyrazem polityki gminy w zakresie ochrony gruntów rolnych jest ograniczanie ich przeznaczenia pod zabudowę. Wyjątek mogą stanowić przeznaczone pod zabudowę działki rolnicze, leżące w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę.

Przez bezpośrednie sąsiedztwo rozumie się działki o pow. do 0,5 ha, leżące nie dalej niż 50 m od granic zwartej zabudowy wsi.

Zakaz rozpraszania zabudowy pozwala na ochronę cennych gruntów rolnych przy jednoczesnej możliwości wykorzystania urządzeń infrastruktury technicznej bez ponoszenia znacznych kosztów ze środków publicznych. Zakaz nie dotyczy obiektów uciążliwych bądź mogących pogorszyć stan środowiska, które stosownie do przepisów o ochronie środowiska nie mogą być realizowane w granicach zabudowy wsi. Mogą być realizowane na glebach o niskich klasach bonitacyjnych (V-VI), po spełnieniu warunków wynikających z przepisów prawa i uzyskaniu pozytywnej opinii zarządu gminy oraz właściwej merytorycznie komisji rady.

Na terenach o niższej klasie bonitacyjnej możliwe jest, zamienne z rolniczym, leśne użytkowanie tych terenów.

4.1.2. Strefy ochronne ujęć wody – ochrona zasobów wód podziemnych

Zgodnie z wymogami ustawy z 18.07.2002 r. *Prawo wodne* (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późniejszymi zmianami)

ujęcia wody zlokalizowane na terenie gminy posiadają wyznaczone strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej i pośredniej.

Zgodnie z wymogami ochrony ujęć wody pitnej w strefie ochrony pośredniej zabrania się prowadzenia działalności, która może przyczynić się do zanieczyszczenia wód podziemnych, a w szczególności :

- lokalizowania nowych ujęć wody, poza wierceniami służącymi dla potrzeb istniejących ujęć,
 - wykonywania szamb bez zapewnienia szczelności dna i ścian,
 - wydobywania kopalin, bez uzgodnienia z Urzędem Wojewódzkim,
 - wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
 - rolniczego wykorzystania ścieków,
 - lokalizowania magazynów ropopochodnych i innych substancji chemicznych, stacji paliw oraz rurociągów do transportu tych produktów,
 - lokalizowania nowych warsztatów i myjek samochodowych,
 - lokalizacji nowych cmentarzy,
 - lokalizacji ferm chowu zwierząt,
 - lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
 - przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
 - budowy nowych zakładów przemysłowych szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska,
 - lokalizacji grzebielisk, w tym grzebania odpadów poubojowych i padliny,
 - wykonywania odwodnień budowlanych i robót melioracyjnych bez zgody Urzędu Wojewódzkiego,
 - lokalizacji składowisk i hurtowni środków chemicznych,
 - budowa nowych nie skanalizowanych bloków i osiedli mieszkaniowych,
 - urządzania parkingów i obozowisk,
 - składowania śmieci i wylewania nieczystości do istniejących dołów pożwirowych i poglinowych,
 - stosowania nawozów sztucznych ponad dawkę określoną odpowiednimi przepisami.

Ochrona przed degradacją obszarów zasobowych wody pitnej jest bardzo ważnym elementem działań mających na celu zapewnienie w okresie perspektywicznym zaopatrzenie mieszkańców gminy w dobrą jakościowo wodę pitną.

4.1.3. Ochrona zasobów przyrodniczych gminy

Polityka przestrzenna gminy w zakresie ochrony środowiska podporządkowana jest zasadom określonym w ustawie z 27.04.2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. nr 129, poz. 902 z późniejszymi zmianami.) oraz

ustawy oraz ustawy z 16.04.2004 r. *O ochronie przyrody* (Dz.U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami) :

- utrzymaniu procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów,
- racjonalnym gospodarowaniu zasobami przyrody,
- zachowaniu różnorodności biologicznej,
- zachowaniu dziedzictwa geologicznego,
- przywracaniu do stanu właściwego zasobów i składników przyrody ,
- kształtowaniu właściwych postaw wobec przyrody
- jest częścią polityki ekologicznej państwa.

Realizację powyższych celów ułatwić mają szczególne formy ochrony przyrody. Na obszarze gminy Kobylin są to:

- a) **Obszary leśne** , dla których ustawa z 28.09.1991 r. *O lasach* (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435 z późniejszymi zmianami) określa zasady zachowania , ochrony i powiększania zasobów leśnych w powiązaniu z innymi elementami środowiska i z gospodarką narodową.

Grunty leśne zajmują tylko 11 % powierzchni gminy. Stanowią bardzo cenny element środowiska przyrodniczego gminy, pełniąc różnorodne funkcje – wodochronne, glebochronne, klimatyczne, gospodarcze itd. W związku z tym winny być objęte szczególną ochroną.

Na terenie gminy nie wyznaczono obszarów leśnych, które Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska , Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. *w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej* (Dz.U.z 1992 r. nr 67, poz.337) określa jako lasy ochronne.

Lasy, które uznać można za spełniające kryteria w/w Rozporządzenia w zakresie funkcji wodochronnych położone są na terenie obszaru zasobowego Smolice-Rębiechów i w dolinie Orli.

Ochrona gruntów leśnych polega generalnie na:

- ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze,
- zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej (...),
- przywracaniu wartości ornej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych
- przeznaczaniu pod zalesienie gruntów ornych o niskich klasach bonitacyjnych.

Wyrazem polityki gminy w zakresie ochrony lasów będzie prowadzenie wspólnych ze służbami leśnymi działań określonych w REGIONALNYM PROGRAMIE OPERACYJNYM POLITYKI LEŚNEJ PAŃSTWA z 2004 r. zmierzających ochrony istniejących i powiększania areалу gruntów leśnych . Sposobem powiększenia zasobów jest zalesienie wskazanych w studium terenów o niskich klasach bonitacyjnych.

b) **Pomniki przyrody żywej**, obejmujące głównie okazałe drzewa, w większości dęby wymienione w Rozporządzeniu Wojewody Leszczyńskiego nr 9/98 z 8 grudnia 1998 r.:

- ♦ 201 – skupisko dębów szypułkowych o powierzchni 2,93 ha, na tzw. Długiej Grobli w Kobylinie, składające się ze 148 drzew o obwodach od 100 do 335 cm i wysokości od 18 do 23 m,
- ♦ 382 – dąb szypułkowy o obwodzie 510 cm i wysokości 20 metrów we wsi Raszewy,
- ♦ 383 – dąb szypułkowy o obwodzie 482 cm i wysokości 20 metrów we wsi Raszewy,
- ♦ 384 – dąb szypułkowy o obwodzie 496 cm i wysokości 20 metrów we wsi Raszewy.

Ochrona pomników przyrody polega na wprowadzeniu licznych zakazów i ograniczeń, typu:

- zakaz wycinania, niszczenia i uszkodzania drzew,
- zakaz pozyskiwania pączków, kwiatów, owoców i liści z drzew,
- zakaz zanieczyszczania i niszczenia gleby w zasięgu korony i korzeni drzew,
- zakaz wzniecania ognia w pobliżu drzew,
- zakaz wznoszenia wszelkich budowli w zasięgu korony i korzeni drzew,
- zakaz umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną pomnika, bezpośrednio na nim lub w zasięgu korony drzewa,
- zakaz wchodzenia na drzewa, z wyjątkiem wykonywania zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych (...)

c) **Parki wiejskie** objęte ochroną na podstawie Rozporządzenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 5 września 1980 r. w sprawie uznawania terenów zadrzewionych na obszarach wsi za parki wiejskie, ochrony tych parków i zarządzania nimi (Dz. U. nr 21, poz. 80 z 1980 r) :

- ♦ Smolice, o pow. 18,15 ha
- ♦ Starygród, o pow. 3,38 ha
- ♦ Kuklinów, o pow. 7,29 ha
- ♦ Łagiewniki, o pow. 8,13 ha

Ich ochrona polega m.in. na:

- zakazie dokonywania wszelkich zmian zagospodarowania parku, powodujących naruszenie jego układu przestrzennego,
- zakazie wznoszenia na terenie parku lub w jego otoczeniu budowli albo wykonywania robót budowlanych, które mogłyby szkodzić roślinności parkowej,
- usunięciu z parku obiektów budowlanych i urządzeń wpływających szkodliwie na jego stan,
- zakazie prowadzenia na obszarze parku określonych rodzajów działalności itd.

Nie objęte taką ochroną są natomiast parki wiejskie w Targoszycach i Górcie.

4.1.4. Ochrona dóbr kultury

Zgodnie z ustawą z 23.07.2003 r. *O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*. (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz.1568 z późniejszymi zmianami) na terenie gminy wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej oraz objęto ochroną pojedyncze obiekty zabytkowe.

Ochronie konserwatorskiej podlegają :

1. Kobylin

- strefa „A” - granice zabytkowego zespołu budowlanego i założenia urbanistycznego (obejmuje ul. Rynek , Wolności, Powstańców Wlkp. Kopernika, Krotoszyńską, Zamkową Baszkowską, Wałową, Kościelną, Krobską, Krótką, 3 Maja, Rawicką, Strzelecką)
- strefy ochrony widokowej :
 - z ul. Baszkowskiej w kierunku Klasztoru Bernardynów i historycznej części miasta
 - z ul. Krotoszyńskiej w kierunku Klasztoru Bernardynów i historycznej części miasta
 - z ul. Rawickiej w kierunku historycznej części miasta

2. Długoleka - strefa „B” - cmentarz poewangelicki

3. Górka - strefa „B” - Zespół dworsko – folwarczny wraz z parkiem

4. Kuklinów - strefa „B” - Zespół folwarczny wraz z parkiem

5. Łagiewniki - strefa „A” - Zespół pałacowo - folwarczny wraz z parkiem

6. Rzemiechów - strefa „B” - zespół dworsko - folwarczny z reliktem parku

7. Smolice

- strefa - „A” - pld. – wsch. część miejscowości wraz z historyczną zabudową, w tym:
 - kolonia budynków mieszkalnych (dawniej budynki mieszkalne służby folwarcznej)
 - zespół pałacowo – parkowy
 - zespół kościelny
 - zespół folwarczny
- Strefa – „B”
 - centralna część wsi, od skrzyżowania z droga Stary Kobylin – Dłoń w kierunku założenia pałacowego
 - Cmentarz parafialny

8. Sroki - strefa „B” - Zespół dworsko – folwarczny

9. Starkowiec - strefa „A” - Zespół dworsko – parkowy

10. Starygród –

- strefa „A”
 - zespół dworsko – parkowy
 - zespół kościelno – cmentarny
- strefa „B”
 - Zespół folwarczny

- Cmentarz parafialny

11. Wyganów

- Strefa - „A”
 - Zespół kościelno – cmentarny
 - Zespół dworsko – parkowy
- Strefa - „B” - Zespół parafialny

12. Zalesie Wielkie - strefa „B” - Zespół kościelny

13. Stary Kobylin - strefa ochrony krajobrazowej (widokowej)

- na skrzyżowaniu drogi Smolice – Kobylin z drogą do Długołęki

Na terenie gminy istnieją 3 ścisłe strefy ochrony archeologicznej:

- W sołectwie Starygród – w północnej części
- W sołectwie Starkowiec – przy pñ. – zach. granicy wsi
- W sołectwie Zalesie Wielkie – w północnej części

Na terenie gminy znajduje się również kilkaset stref „W” ochrony archeologicznej.

Należy przyjąć, że strefą archeologiczną „W” objęty jest teren całej gminy.

Zarówno w strefach ochrony konserwatorskiej jak i archeologicznej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu :

1) **W strefie konserwatorskiej „A”** należy bezwzględnie zachować wszystkie obiekty wpisane do rejestru zabytków, a wszelkie działania inwestycyjne i zmiany w architekturze wymagają uzgodnień z WKZ na etapach koncepcji i projektu.

2) **W strefie konserwatorskiej „B”** należy zachować historyczny układ przestrzenny, w tym zachowanie podziału terenu na ulice, place i kwartały zabudowy oraz działki a także gabaryty zabudowy, układ i kształt otoczenia, tradycyjne materiały i podziały architektoniczne elewacji.

3) **W strefie ochrony archeologicznej „W”** występuje zakaz prowadzenia prac ziemnych bez uzgodnienia konserwatorskiego oraz wymóg prowadzenia tych prac pod nadzorem archeologicznym.

Strefy ochrony konserwatorskiej naniesiono na wszystkie części graficzne studium.

Ze względu na znaczną ilość – kilkaset stanowisk archeologicznych, w części graficznej studium przedstawiono jedynie stanowiska wpisane do rejestru zabytków.

Szczegółowe lokalizacje stref ochrony archeologicznej „W” i wynikające z nich obowiązki inwestorów uwzględniane muszą być na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Szczególną uwagę należy zwracać na możliwość modernizacji obiektów zabytkowych, w stosunku do których wszelkie działania należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Ponadto przy wydawaniu decyzji związanych z zagospodarowaniem przestrzennym terenów znajdujących się w pobliżu miejsc historycznych należy uwzględnić ich szczególne znaczenie w przestrzeni gminy oraz wymóg uzgodnień z urzędem konserwatorskim wszelkich inwestycji naruszających strukturę gruntów , łącznie z zalesieniami.

5.1.1. Strefy ochronne liniowych obiektów infrastruktury technicznej

5.1.1.1. Gazociągi

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z 30.07.2001 r. *w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe* (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055) obiekty liniowe zaopatrzenia w gaz mają określone strefy ochronne tj. dopuszczalne odległości gazociągów od obiektów terenowych.

Natomiast istniejące gazociągi oraz stacja gazowa wysokiego ciśnienia I stopnia mają strefy bezpieczeństwa zgodne z wymaganiami zawartymi w przepisach, według których te sieci były wybudowane. Dla gazociągów zlokalizowanych na terenie gminy Kobylin obowiązują:

- Rozporządzenie Ministra Górnictwa z 18.08.1978 r. *w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe* (Dz. U. z 1978 r. nr21, poz. 94),
- Norma branżowa B-71/8976-31,

Dla istniejącej stacji gazowej obowiązuje natomiast Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z 14.11.1995 r. *w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe* (Dz. U. z 1995 r. Nr 139, poz. 686)

Na ich podstawie określono dopuszczalne odległości obiektów budowlanych w stosunku do stacji gazowej i gazociągów przebiegających przez teren gminy Kobylin :

- ODOLANÓW – KROBIA wybudowany w 1979 r. ma wyznaczoną strefę ochronną wynoszącą po 65 m z każdej strony (od osi gazociągu) ,
- gazociągi przesyłowe wysokiego ciśnienia Dn 2 x 500 mm relacji Odolanów – Krobia mają wyznaczoną strefę ochronną wynoszącą po 65 m z każdej strony (od osi gazociągu) .
- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia Dn 500 mm relacji Garki – Krobia ma wyznaczoną strefę ochronną wynoszącą po 65 m z każdej strony (od granicy terenu).
- gazociąg przesyłowy średniego ciśnienia Dn 50 mm – odgałęzienie do Jutrosina którego strefa ochronna wynosi po 35 m z każdej strony (od granicy terenu).
- stacja redukcyjno-pomiarowa gazu w/c w Starym Kobylinie. której strefa ochronna wynosi 35 m (od granicy terenu)

Lokalizacja obiektów budowlanych oraz wszelkie prace prowadzone w odległości mniejszej niż podane wyżej, wymagają szczegółowego uzgodnienia Operatora gazociągu tj. Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. - Oddział w Poznaniu i PGNiG S.A. w Warszawie .- Oddział w Odolanowie oraz ścisłego nadzoru Operatora nad pracami budowlanymi prowadzonymi w strefie bezpieczeństwa.

5.1.1.2. Linie energetyczne

Ustawa z 27.04.2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. nr 129, poz. 902 z późniejszymi zmianami.) i Rozporządzenie Ministra Środowiska z 30.10.2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U. z 2003 r. Nr192, poz. 1883) określają sposoby eliminowania zagrożeń wywoływanych promieniowaniem elektromagnetycznym.

Przez teren gminy przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Leszno – Gostyń – Krotoszyn stanowiąca potencjalne źródło wytwarzania pola elektromagnetycznego.

Ewentualna strefa bezpieczeństwa, w której nie należy lokalizować obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, określona być musi po przeprowadzeniu badań określonych ww. przepisami.

5.1.1.3. Drogi

Zasady lokalizacji obiektów budowlanych w stosunku do dróg publicznych reguluje ustawa *O drogach publicznych* z 21.03.1985 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz.115).

Zgodnie z art. 43 ww. ustawy obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległościach nie mniejszych niż:

a) Na terenach zabudowanych :

- dla dróg krajowych - 10,0 m
- dla dróg wojewódzkich i powiatowych – 8,0 m
- dla dróg gminnych – 6,0 m

b) Na terenach poza zabudową :

- dla dróg krajowych - 25,0 m
- dla dróg wojewódzkich i powiatowych – 20,0 m
- dla dróg gminnych – 15,0 m

Odległość od drogi obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi (powyżej 4 godz. dziennie) ustalać należy w oparciu o badania i opracowania określające uciążliwość drogi a więc pozwalające na wyznaczenie rzeczywistej strefy uciążliwości.

W przypadku braku danych o rzeczywistym oddziaływaniu drogi stosować należy Zarządzenie Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z 31.03.1995 r. podaje odległości lokalizacji obiektów budowlanych uwzględniające strefę uciążliwości drogi. Dla drogi krajowej nr 36 – klasa drogi GP (główna ruchu przyspieszonego) wynosić one będą:

- dla obiektów mieszkalnych: jednokondygnacyjnych – 50,0 m
- wielokondygnacyjnych – 70,0 m
- dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 25,0 m

Połączenia komunikacyjne nowych terenów budowlanych wykonywane muszą być za pomocą projektowanych dróg lokalnych i zbiorczych z wykluczeniem bezpośredniej obsługi komunikacyjnej od strony drogi krajowej nr 36.

Odległości włączeń do planowanej obwodnicy wynoszą:

- min. 1,0 km na terenie zabudowanym,
- min. 2,0 km na terenie niezabudowanym

Dla prowadzenia nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg wyznaczać należy tereny poza pasem drogowym tzw. pasy infrastruktury technicznej.

5.1.1.4. Linie kolejowe

Lokalizację obiektów budowlanych na obszarach sąsiadujących z terenami PKP reguluje ustawa z dnia 28.03.2003 r. *O transporcie kolejowym* (tekst jednolity Dz.U. z 2007 r. Nr 16, poz.94).

Zgodnie z art. 53 ww. ustawy odległość usytuowania budynków i budowli :

- nie może być mniejsza niż 10 m od granicy obszaru kolejowego
- nie może być mniejsza niż 20 m od osi skrajnego toru.

Ze względu na normy dopuszczalnego poziomu hałasu , odległości te powinny być większe dla budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi (szpitale , DPS-y, szkoły , przedszkola itp.)

Ponadto przy lokalizowaniu obiektów budowlanych i prowadzeniu prac w rejonie torowisk uwzględniać należy postanowienia Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 10.11.2004 r. *w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych* (Dz.U. z 2004 r. nr 249, poz. 2500)

W przypadku braku możliwości zachowania wymogów ww. rozporządzenia, uzyskać należy zgodę na odstępstwo od niego a wszelkie prace wykonywane na terenach kolejowych uzgadniać z odpowiednią jednostką PKP S.A. – Oddziałem Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu.

5.1.2. Wymogi związane z obronnością

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25.06.2003 r. *w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych* (Dz.U. z 2003 r. nr 130, poz. 1193 ze zmianami) wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 50,0 m wymagają zgłoszenia do właściwego Dowództwa Sił Powietrznych.

Nakazuje się dokonywanie takiego zgłoszenia dla planowanych obiektów na terenie gminy Kobylin i uzgodnienia ich na etapie opracowania planu miejscowego lub projektu

5.2. Obszary proponowane do objęcia ochroną

Proponuje się objęcie ochroną konserwatorską parków wiejskich w Targoszycach i Górcie. W parkach tych przeprowadzić należy inwentaryzację dendrologiczną. Ułatwi ona uporządkowanie i stosowne zagospodarowanie terenu parków.

5.3. Tereny zabudowane i obszary proponowane do rehabilitacji

Tereny zabudowane przedstawiono na załącznikach graficznych :

- mapach poszczególnych sołectw w skali 1 : 10000,
- mapie miasta Kobylina w skali 1 : 5000

Granice istniejących terenów zabudowanych, powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, oraz o nowe wyznaczone tereny, przyjmuje się w Studium jako granicę zwartej zabudowy wsi.

Zasoby mieszkaniowe w gminie są w większości własnością prywatną. Mimo iż wymagają często remontów, Gmina nie ma wpływu na tempo ich modernizacji. Niewiele jest również obszarów wymagających kompleksowych procesów rehabilitacji zasobów.

Tereny zabudowy i obiekty wymagające przeprowadzenia prac modernizacyjnych wyznaczono we wsiach:

1	KOBYLIN	Obszar obejmujący zabudowę przemysłowo-składową zlokalizowaną po wschodniej i zachodniej stronie ul. Kolejowej (m. in. tereny byłej mieszalni pasz, i młyna gospodarczego) – wymaga kompleksowych działań związanych z uporządkowanym zagospodarowaniem terenu oraz obiektów.
2	TARGOSZYCE	Obszar obejmujący nie użytkowany zespół gospodarstwa rolnego w Targoszycach, wymagający działań remontowych i porządkowych.
3	LIPOWIEC	Obszar obejmujący zespół dworsko - folwarczny wraz z reliktem parku oraz gospodarstwo rolne. Wymaga gruntownych zabiegów remontowych i modernizacyjnych i to zarówno w zakresie istniejącej zabudowy jak i otaczającego terenu. Zespół objęty jest strefą - „B” ochrony konserwatorskiej.
4	RZEMIECHÓW	Wyznacza się teren obejmujący zespół dworsko - folwarczny z reliktem parku objęty strefą – „B” ochrony konserwatorskiej. Wymaga gruntownych zabiegów remontowych i modernizacyjnych i to zarówno w zakresie istniejącej zabudowy jak i otaczającego terenu.
5	STARKOWIEC	Wyznacza się obszar obejmujący teren i zabudowę byłego zespołu dworsko - parkowego zespół objęty strefą - „A” - ochrony konserwatorskiej . Wymaga gruntownych zabiegów remontowych i modernizacyjnych i to zarówno w zakresie istniejącej zabudowy jak i otaczającego terenu.

5.4. Tereny proponowane do zainwestowania

5.4.1. Główne zasady wyboru terenów pod zabudowę

Możliwości lokalizacji nowych obiektów określono poprzez eliminację terenów, które ze względu na uwarunkowania wykluczone są z zabudowy. Są to:

- zbiorniki wód powierzchniowych
- kompleksy i tereny leśne
- obszary udokumentowanych złóż surowców naturalnych
- obszary szczególnie cenne przyrodniczo
- obiekty archeologiczne
- obszary zalewowe

Ponadto uwzględniono ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, związane z występowaniem:

- gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych i innych gruntów podlegających ochronie,
- obszarów chronionych ze względów sanitarnych i ekologicznych np. stref ochronnych ujęć wody,
- obszarów objętych szczególnymi formami ochrony, związanymi z zakazami i nakazami w zakresie gospodarki przestrzennej, ujętymi w stosownych dokumentach dot. objęcia terenów ochroną lub planach ochrony, które są wiążące przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów,
- obszarów uznanych w trakcie opracowania za szczególnie cenne przyrodniczo i proponowanych do objęcia ochroną,
- stref uciążliwości lub stref bezpieczeństwa istniejących obiektów, dla których obowiązują zakazy i ograniczenia lokalizacyjne np. strefy uciążliwości obiektów infrastruktury technicznej, tras komunikacyjnych itp.,
- stref ścisłej ochrony archeologicznej oraz „W”
- stref ścisłej ochrony konserwatorskiej („A” i „B”)
- strefa konserwatorskiej ochrony krajobrazowej (widokowej)
- wyrobisk poeksploatacyjnych,
- braku możliwości lub utrudnień w zakresie uregulowania gospodarki wodno – ściekowej,
- zagrożenia hałasem komunikacyjnym (dot. miejscowości leżących przy trasach komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu).

Przyjęto również zasadę adaptacji w Studium terenów wyznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach ogólnych zagospodarowania przestrzennego, jeżeli lokalizacje te nie kolidowały z w/w ograniczeniami.

W stosunku do dróg i linii kolejowych zachować należy zasady lokalizacji zabudowy mieszkalno – usługowej, zagrodowej i przeznaczonej pod działalność gospodarczą określone w punkcie 4.1.5.3. i 4.1.5.4.

W związku z planowaną modernizacją linii kolejowej AGTC relacji Żary – Leszno – Krotoszyn, objętej międzynarodową umową o przewozach transportem kombinowanym do prędkości 120 km/h, w miejscach skrzyżowań ważniejszych dróg publicznych z tą linią należy zarezerwować tereny na przebudowę dróg i pod ewentualne bezkolizyjne skrzyżowania dwupoziomowe.

W związku z tym, że opracowanie dotyczy gminy o zróżnicowanych uwarunkowaniach przestrzennych, szczegółowe kierunki zagospodarowania przestrzennego przedstawione zostały w odniesieniu do 21 sołectw i zawarte w odrębnym tomie p.n. „Kierunki rozwoju i zasady polityki przestrzennej gminy. Ustalenia szczegółowe dla jednostek osadniczych”.

Ilustrację graficzną w/w kierunków stanowią plansza miasta Kobylin w skali 1 : 5000 plansze sołectw w skali 1 : 10 000 (mapy nr 2 ÷ 19) oraz plansza zbiorcza gminy w skali 1 : 25000.

5.4.2. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalno – usługową i zagrodową

Pod zabudowę należy przeznaczyć przede wszystkim działki niezabudowane, leżące w granicach zwartej zabudowy wsi o której mowa w pkt. 4.3.

Dla leżących w ww. granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, dla których nie określono:

- zasad podziału na działki budowlane,
- zasad zabudowy
- zasad obsługi komunikacyjnej,

ustala się obowiązek sporządzenia nowego planu miejscowego.

Na pozostałych terenach, leżących w granicach zwartej zabudowy wsi, uzupełnianie zabudowy wsi może następować bez wcześniejszego sporządzania planu.

Pod zabudowę mogą być również przeznaczane grunty rolne w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę pod warunkiem stosowania w/w zasad.

Przeznaczenie pod zabudowę gruntów rolnych, dla których wcześniej nie uzyskano zgody na wyłączenie z produkcji rolnej, wiąże się z obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym uwzględnione być muszą uwarunkowania wykluczające i ograniczające zabudowę a także działania przyjęte jako polityka przestrzenna gminy.

Tereny już zabudowane, znajdujące się poza granicami zwartej zabudowy wsi, mogą być włączone do tych granic, jeżeli leżą w bezpośrednim ich sąsiedztwie.

Ustala się zakaz rozpraszania zabudowy przez realizację nowej zabudowy kolonijnej lub powiększanie istniejących już kolonii, a także przez ograniczenie procesów liniowej urbanizacji przy drogach krajowych, wojewódzkich i powiatowych.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych i produkcyjnych, pod warunkiem, że ich uciążliwość nie może przekraczać granic działki inwestora. Warunek ten musi być każdorazowo zamieszczany w wydawanych decyzjach administracyjnych dotyczących tych obiektów.

Przy realizacji zabudowy należy uwzględnić następujące czynniki wpływające na formę budynku:

- tradycja budowlana,
- możliwość wykorzystania materiałów miejscowych,
- poziom kwalifikacji miejscowych rzemieślników,
- uwarunkowania krajobrazowe
- warunki środowiska,
- ograniczenia fizjograficzne,
- kontekst przestrzenny,

Ustala się następujące generalne zasady zabudowy:

- forma dachów – dwuspadowa (symetryczna) lub kopertowa
- zachowanie istniejącej linii zabudowy przy zabudowie plombowej,
- budynki gospodarcze - realizowane do wysokości max 4,50 m - od poziomu terenu do okapu.

Współczesna architektura wsi powinna wynikać z tradycji budowlanej.

Ponadto dla obiektów lokalizowanych wzdłuż dróg i terenów kolejowych zachować należy odległości określone w punktach 4.1.5. 3. i 4.1.5.4.

5.4.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową w tym usługi handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²

Przy realizacji obiektów usługowych uwzględniać należy zasady określone w punkcie 1.1.2. Na terenie gminy pod zabudowę usługową przeznaczono następujące tereny:

- we wsi Fijałów – tereny ozn. 3.3.U
- we wsi Kuklinów – teren ozn. 6.4.U
- we wsi Łagiewniki – tereny ozn. 7.6.U, 7.7.U, 7.9.UKS
- we wsi Raszewy – teren ozn. 9.3.U
- we wsi Rębiechów – teren ozn. 10.4.U
- we wsi Rzemiechów – teren ozn. 12.2.U
- we wsi Smolice – teren ozn. 13.11.U
- we wsi Sroki – teren ozn. 15.5.U
- we wsi Starygród – teren ozn. 17.3.U
- we wsi Stary Kobylin – tereny ozn. 18.3.U, 18.4.U
- we wsi Wyganów – teren ozn. 19.10.UKS

Ponadto w ramach poniższych obszarów wyznacza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² :

- w mieście Kobylin – tereny ozn. 1.38 MUR,
- we wsi Stary Kobylin – tereny ozn. 18.9. MUR, 18.10. MUR i 18.11. PSB

5.4.4. Tereny korzystne dla rozwoju turystyki i rekreacji

Na terenie gminy Kobylin niewiele jest obszarów korzystnych dla rozwoju turystyki, głównie z uwagi na brak jezior, a także większych kompleksów leśnych przydatnych pod te cele.

Na obszarze gminy można wyróżnić dwa rejony predystynowane do rozwoju turystyki:

- **Północna część gminy** – w przypadku realizacji planowanego zbiornika retencyjnego Kromolice – mogą powstać obiekty turystyczne w rejonie wsi Targoszyce.

W studium wyznaczono tereny proponowane pod rozwój bazy turystycznej indywidualnej i zbiorowej, zlokalizowane przy ww. zbiorniku.

Jednak ich uruchomienie nastąpić może dopiero po realizacji zbiornika.

W celu późniejszej ochrony walorów przyrodniczych zbiornika Kromolice nakazuje się uwzględnianie przy lokalizacji przyszłej zabudowy rekreacyjnej następujących warunków:

- dostosowanie wielkości ośrodków rekreacyjnych i zespołów działek letniskowych do pojemności środowiska przyrodniczego,
- wprowadzenie niezainwestowanego pasa terenu o szerokości min. 100 m od linii brzegowej zbiornika;
- **Południowa część gminy** – rejon wsi Rojew, Lipowiec, Rzemiechów, ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe predysponowany jest do rozwoju agroturystyki.

Rozwój turystyki na terenie gminy wymaga jednak podjęcia określonych działań:

- zaangażowania organizacyjnego i finansowego w celu stworzenia taniej bazy noclegowej i gastronomicznej
- upowszechniania systemu niskoprocentowanych kredytów na rozwój turystyki wiejskiej udzielanych przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa,
- upowszechniania systemu szkoleń organizowanych przez agencje turystyczne oraz ośrodki doradztwa rolniczego w ramach restrukturyzacji rolnictwa i obszarów wiejskich,
- popularyzacji i rozwoju sieci gospodarstw agroturystycznych – głównie w rejonie, wsi Lipowiec, Rojew, Rzemiechów
- podniesienia standardu obiektów sportowych i rekreacyjnych,
- poprawy funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim komunalnej i systemu łączności,
- promocji w celu pozyskania turystów, poprzez opracowanie i sprzedaż biuletynów i folderów promujących walory turystyczne gminy .

Ponadto rozwój form turystyki aktywnej wymaga :

- w zakresie turystyki pieszej:
 - oznakowania i opisanie szlaków turystycznych,
 - opracowania i udostępnienia ścieżek dydaktycznych, szczególnie na terenach chronionego krajobrazu,
 - promocji szlaków turystycznych,
- w zakresie turystyki rowerowej
 - podjęcia współpracy z sąsiednimi gminami w wytyczaniu sieci ścieżek rowerowych
 - stymulowania rozwoju wzdłuż tras rowerowych taniej bazy noclegowej (schroniska) i gastronomicznej,
 - promocja tras rowerowych,
- w zakresie turystyki konnej
 - stymulowanie rozwoju jeździectwa w oparciu o bazę gospodarstw agroturystycznych,

Natomiast turystyka pobytowa rozwijać się powinna głównie w formie agroturystyki, co wymaga :

- stymulowania rozwoju gospodarstw agroturystycznych we współpracy z ośrodkami doradztwa rolniczego, samorządu rolniczego oraz instytucji wspomagających finansowanie procesu restrukturyzacji rolnictwa - opracowanie programu rozwoju agroturystyki w gminie,
- rozwoju produkcji zdrowej żywności, a także kierunków działalności nastawionych głównie na turystę (np. jeździectwo, przetwórstwo własnych płodów rolnych, itp.)
- podniesienia ogólnego stanu estetycznego i sanitarnego wsi (inwestycje komunalne, organizacja różnych konkursów, np. na najładniejszą zagrodę, itp.).

Wszelkie inwestycje z zakresu rekreacji i turystyki uwzględniać muszą warunek dostosowania wielkości ośrodków rekreacyjnych i zespołów działek letniskowych do pojemności środowiska przyrodniczego.

5.4.5. Tereny korzystne dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej

Na terenie gminy wyznaczono kilka obszarów dla potrzeb zorganizowanej działalności gospodarczej. Na obszarach tych lokalizować można obiekty , których uciążliwość lub wielkość wyklucza lokalizację w obrębie zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Znaczną część terenów inwestycyjnych wyznaczono w m. Kobylin i Stary Kobylin przy drodze krajowej nr 36. Lokalizacje te są zgodne z wytycznymi opracowanego w 2001 roku „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego” , który określił tereny wzdłuż tej drogi jako „strefę przyspieszonego rozwoju społeczno-gospodarczego”.

Za najbardziej korzystne dla rozwoju działalności produkcyjnej uznano tereny:

Obszar P1 – zlokalizowany w południowo – wschodniej części wsi Stary Kobylin. Teren uznany za najbardziej korzystny dla lokalizacji dużych inwestycji produkcyjnych, również uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, ze względu na:

- położenie przy granicy z miastem Kobylinem
- dobre połączenia komunikacyjne,
- istniejące uzbrojenie (woda, gaz, energetyka, telekomunikacja) i łatwa możliwość jego rozbudowy,
- stosunkowo małe nakłady inwestycyjne wymagane dla realizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków (bliskość odbiornika). Możliwość odprowadzenia ścieków podczyszczonych w urządzeniach lokalnych do planowanej miejsko-gminnej oczyszczalni „Długoleka”
- lokalizację nie naruszającą zasad ochrony środowiska :
 - położenie poza wyznaczonymi korytarzami ekologicznymi,
 - położenie na gruntach niskich klas bonitacyjnych,
- łatwość pozyskania rąk do pracy.

Mankamentem proponowanej lokalizacji jest :

- prywatna własność gruntów,
- położenie na granicy obszaru zasobowego ujęć Długoleka-Smolice.

Obszar P1 stanowić może atrakcyjną ofertę Gminy dla inwestorów krajowych i zagranicznych. Za celowe uznać należy działania, które zmierzałyby do wykupu przez gminę tego terenu i uzyskania zgody na wyłączenie z produkcji rolnej.

Uruchomienie terenu wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar P2 - zlokalizowany w południowo – zachodniej części sołectwa Wyganów.

Teren uznany za najbardziej korzystny dla lokalizacji dużych inwestycji produkcyjnych, również uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, ze względu na:

- położenie przy drodze krajowej nr 36,
- położenie przy linii kolejowej – możliwość budowy bocznicy,
- stosunkowo małe nakłady inwestycyjne wymagane dla realizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków (bliskość odbiornika),
- lokalizacja nie naruszająca zasad ochrony środowiska :
 - położenie poza wyznaczonymi korytarzami ekologicznymi,
 - położenie na gruntach niskich klas bonitacyjnych,
 - położenie poza obszarami zasobowymi wód podziemnych.

Mankamentami tego obszaru są :

- wysokie nakłady inwestycyjne na przygotowanie terenu ze względu na konieczność uzbrojenia terenu - doprowadzenia wody, energii elektrycznej, itd.

- strefa od przebiegającej przez teren linii energetycznej WN,
- prywatna własność gruntów.

Ze względu na znaczne koszty uruchomienia, **obszar P 2** stanowi mniej atrakcyjną ofertę dla inwestorów. Jednak pełnić on może funkcję stymulatora rozwoju południowo-wschodniej części gminy.

Ponadto na terenie gminy wyznaczono kilka mniejszych obszarów pod przemysł i zorganizowaną działalność gospodarczą, które szczegółowo omówiono w tomie zawierającym ustalenia szczegółowe dla jednostek osadniczych.

Ww. tereny wyznaczono w rejonie wsi :

- Kobylin – tereny ozn. 1.7, 1.8, 1.26, 1.27, 1.28, 1.29, 1.30, 1.37, 1.40 PSB
- Długoleka – teren ozn. 2.4. PSB
- Górka – teren ozn. 5.4 PSB
- Kuklinów – teren ozn. 6.5 PSB
- Rzemiechów – tereny ozn. 12.8, 12.9 PSB
- Smolice – teren ozn. 13.13 PSB
- Sroki – teren ozn. 15.4 PSB
- Stary Kobylin – tereny ozn. 18.8, 18.11, 18.12 PSB
- Zalesie Małe – tereny ozn. 20.7, 20.8 PSB
- Zalesie Wielkie – tereny ozn. 21.4, 21.6 PSB

Na terenie gminy wyznaczono również tereny, na których obok zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej dopuszcza się prowadzenie działalności uciążliwej.

Są to tereny :

- w mieście Kobylin – tereny ozn. 1.3 PMU, 1.38, 1.39 MUR,
- we wsi Rzemiechów – tereny ozn. 12.6, 12.7 MUR
- we wsi Sroki – teren ozn. 15.3 MU/PSB
- we wsi Starygród – teren ozn. 17.2 MU/PSB
- we wsi Stary Kobylin – tereny ozn. 18.9, 18.10 MUR
- we wsi Zalesie Wielkie – tereny ozn. 21.11 MU/PSB

Uruchomienie terenów pod zorganizowaną działalność gospodarczą wymagać będzie opracowania planów miejscowych, które określić muszą zasady zagospodarowania tych obszarów i wymogi w zakresie ochrony środowiska.

5.4.6. Wskaźniki zagospodarowania terenu

Przyjęto następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej :
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 45% powierzchni działki

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i atrialnej :
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 45% powierzchni działki
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35% powierzchni działki
3. Dla terenów zabudowy usługowej :
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 45% powierzchni działki
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% powierzchni działki
4. Dla terenów zorganizowanej działalności gospodarczej:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 45% powierzchni działki
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% powierzchni działki
5. Lokalizacja zabudowy na terenach przewidzianych do ochrony – ESOCH :
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 75% powierzchni działki

5.5. Obszary inwestycji celu publicznego

5.5.1. Inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym

W „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego” opracowanym przez WBPP w Poznaniu w 2001 r. oraz w innych opracowaniach dotyczących obszaru województwa wielkopolskiego, przewidziano realizację na rzece Rdęcy zbiornika retencyjnego KROMOLICE.

Jest to jedyna inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zlokalizowana na terenie gminy Kobylin (niewielka część zbiornika położona jest na północnym skraju gminy, na gruntach wsi Targoszyce).

5.5.2. Inwestycje o znaczeniu lokalnym

Na terenie gminy Kobylin dla realizacji lokalnych celów publicznych wyznaczono tereny pod lokalizację :

- a) Lokalnej obwodnicy miasta Kobylina w ciągu drogi krajowej nr 36
 - tereny 1.35. K, 1.36. K na terenie miasta Kobylina
 - Wariant I - tereny 18.7. K oraz Wariant II lokalizacji na terenie wsi Stary Kobylin
- b) Lokalnej drogi dojazdowej do terenów usług turystycznych
 - tereny 7.11. K na terenie wsi Targoszyce
- c) Gminnego Punktu Przeładunkowego Odpadów
 - tereny 12.5. NUw na terenie wsi Rzemiechów
- d) Gminnej oczyszczalni ścieków komunalnych
 - tereny 12.4. NOs na terenie wsi Rzemiechów

e) Lokalnych oczyszczalni ścieków komunalnych:

- tereny 5.5. NOs na terenie wsi Górka
- tereny 15.6. NOs na terenie wsi Sroki
- tereny 17.5. NOs na terenie wsi Starygród
- tereny 19.8. NOs na terenie wsi Wyganów
- tereny 21.7. NOs na terenie wsi Zalesie Wielkie
- tereny 6.9. NOs na terenie wsi Kuklinów (istniejąca)

f) Lokalnych pompowni ścieków komunalnych:

- tereny 7.8. NO_s na terenie wsi Łagiewniki
- tereny 10.5. NO_s na terenie wsi Rębiechów
- tereny 12.3. NO_s na terenie wsi Rzemiechów

g) Cmentarzy komunalnych:

- tereny 1.5. Zc na terenie miasta Kobylin
- tereny 13.12. Zc na terenie wsi Smolice
- tereny 17.4. Zc na terenie wsi Starygród
- tereny 21.8. Zc na terenie wsi Zalesie Wielkie

5.6. Obszary objęte obowiązkowym sporządzeniem planów miejscowych

Zgodnie z art.10 ust.2 pkt.8 i 9 Ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami) w niniejszym studium wyznaczono tereny dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

I tak ze względu na występujące uwarunkowania obowiązkowym sporządzeniem planu objęto :

- **Miasto Kobylin**

1.2. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
1.3.PMU	Tereny zabudowy przemysłowej, usługowej z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej
1.10. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
1.12. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
1.13. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
1.15. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

1.16. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
1.17. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
1.25. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
1.26. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą
1.27. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą
1.28. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą
1.29. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą
1.30. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą
1.31. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
1.35. K	Tereny komunikacji – obwodnica miasta Kobylna
1.36. K	Tereny komunikacji – obwodnica miasta Kobylna
1.37. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą
1.38. MUR	Tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług uciążliwych
1.39. MUR	Tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług uciążliwych
1.40. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą

- wieś Długoleka**

2.3. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
2.4. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą

- wieś Górka**

5.3. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
5.4. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą
5.5. NOs	Tereny usług komunikacji

- wieś Kuklinów**

6.5. PSB	Teren pod zorganizowaną działalność gospodarczą
6.7. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych

- wieś Łagiewniki i wieś Targoszyce**

7.3. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
7.5. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
7.9. UKS	Tereny usług komunikacji
7.10. UT	Tereny usług turystycznych
7.11 K	Tereny komunikacji - droga

- wieś Raszewy**

9.2. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
---------	--

- wieś Rzemiechów**

12.6. MUR	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług uciążliwych
12.7. MUR	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług uciążliwych
12.8. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą
12.9. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą

- wieś Smolice**

13.2. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
13.5. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
13.7. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
13.8. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
13.9. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
13.13. PSB	Teren pod zorganizowaną działalność gospodarczą

- **wieś Sroki**

15.2. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
15.3. MU/PSB	Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem produkcji i usług uciążliwych (hodowla itp.)
15.4. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą
15.6. NOs	Tereny oczyszczalni ścieków

- **wieś Starkowiec**

16.3. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
----------	--

- **wieś Starygród**

17.2. MU/PSB	Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem produkcji i usług uciążliwych (hodowla itp.)
17.5. NOs	Tereny oczyszczalni ścieków

- **wieś Stary Kobylin**

18.1. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
18.5. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą
18.6. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą
18.7. K	Tereny komunikacji – obwodnica miasta Kobylina
18.8. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą
18.9. MUR	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług uciążliwych
18.10MUR	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług uciążliwych
18.11PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą
18.12 PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą

- **wieś Wyganów**

19.4. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
19.7. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą
19.8. NOs	Tereny oczyszczalni ścieków
19.9. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej

- wieś Zalesie Małe**

20.4. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
20.6. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą
20.7. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą
20.8. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą

- wieś Zalesie Wielkie**

19.4. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą
19.5. MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych
19.6. PSB	Tereny pod zorganizowaną działalność gospodarczą
19.7. NOs	Tereny oczyszczalni ścieków

Przyjmuje się że, plany sporządzane będą:

- w miarę pojawiających się możliwości inwestycyjnych gminy oraz inwestorów,
- w związku z koniecznością przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze,
- w związku z koniecznością scalania i podziału terenów rolnych przekształconych na tereny budowlane.

Kolejność podejmowania prac planistycznych powinna być określona w stosownym programie gminnym, zależnym od możliwości gminy w zakresie wyprzedzającego podjęcia prac związanych z uzbrojeniem technicznym i komunikacją.

W opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego konieczne jest uwzględnienie uzbrojenia (energetycznego, telekomunikacyjnego itd.).

Granice obszarów objętych obowiązkiem opracowania planów miejscowych oznaczone są na mapie miasta Kobylin w skali 1:5000 i mapie gminy Kobylin w skali 1 : 25 000 .

Opracowanie Studium

w 1999 r zespół :

mgr inż. arch. Marian Lewandowski

mgr inż. arch. Jacek Boncler

mgr inż. Małgorzata Janiak

mgr Maria Dobroń

mgr Andrzej Dobroń

tech. Urszula Stróżyk

Opracowanie Zmiany

Studium w 2008 r :

mgr inż. arch. Marian Lewandowski

mgr inż. Małgorzata Janiak