

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOTLIN

## Część B



### KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/15/2011 Rady Gminy Kotlin z dnia 27.01.2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotlin, wraz z rysunkami:

- Nr 2A „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego gminy Kotlin”

**KOTLIN 2011r.**

Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kotlin

## ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM:

### Główny Projektant

mgr inż. arch. Marian Kopliński  
(POIU Nr G-083/2002)

### Projektanci

mgr inż. Łukasz Szymański  
mgr inż. Arkadiusz Świder  
mgr inż. arch. kraj. Mariusz Antolak  
mgr inż. Justyna Kucharewicz

Opracowanie wykonano w:



D O R A D Z T W O  
I N W E S T Y C Y J N E

**INPLUS Doradztwo Inwestycyjne**

10-686 Olsztyn

ul. Wilczyńskiego 25E/220

[biuro@inplus.pl](mailto:biuro@inplus.pl)

[www.inplus.pl](http://www.inplus.pl)



## Spis treści:

|       |                                                                                                                   |          |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1     | Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów .....                                | 5        |
| 1.1   | Cele i zadania polityki przestrzennej gminy .....                                                                 | 5        |
| 1.2   | Kierunki i zasady rozwoju przestrzennego gminy .....                                                              | 10       |
| 2     | Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów .....                                    | 12       |
| 2.1   | Struktura funkcjonalno – przestrzenna gminy .....                                                                 | 12       |
| 2.2   | Kierunki zagospodarowania przestrzennego .....                                                                    | 13       |
| 2.3   | Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu .....                                                                 | 22       |
| 2.4   | Tereny proponowane do objęcia ograniczeniem zabudowy i zakazem zabudowy .....                                     | 23       |
| 3     | Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk ..... | 24       |
| 3.1   | Elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną z tytułu przepisów o ochronie przyrody .....                    | 24       |
| 3.1.1 | Pomniki przyrody .....                                                                                            | 24       |
| 3.2   | Obszary objęte prawnymi formami ochrony środowiska na podstawie przepisów odrębnych ..                            | 24       |
| 3.2.1 | Obszary objęte ochroną z tytułu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych .....                              | 24       |
| 3.2.2 | Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów Ustawy Prawo Wodne .....                                            | 25       |
| 3.3   | Lokalne wartości środowiska przyrodniczego .....                                                                  | 25       |
| 3.3.1 | Krajobraz .....                                                                                                   | 25       |
| 3.3.2 | Rzeźba terenu i zasoby geologiczne .....                                                                          | 26       |
| 3.3.3 | Wody powierzchniowe .....                                                                                         | 27       |
| 3.3.4 | Wody podziemne .....                                                                                              | 29       |
| 3.3.5 | Fauna i flora .....                                                                                               | 29       |
| 3.3.6 | Gleby .....                                                                                                       | 30       |
| 3.3.7 | Korytarze ekologiczne .....                                                                                       | 31       |
| 3.3.8 | Powietrze atmosferyczne .....                                                                                     | 32       |
| 3.3.9 | Klimat akustyczny, ochrona przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym ...                                | 32       |
| 3.4   | Zagrożenia środowiskowe .....                                                                                     | 33       |
| 4     | Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ..                     | 34       |
| 4.1   | Obiekty wpisane do rejestru zabytków .....                                                                        | 34       |
| 4.2   | Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków .....                                                               | 36       |
| 4.3   | Stanowiska archeologiczne i strefy ich ochrony .....                                                              | 47       |
|       | <b>Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kotlin</b> .....                                                | <b>3</b> |



|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.4                          | Strefy ochrony konserwatorskiej.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 48 |
| 5                            | Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 49 |
| 5.1                          | Układ drogowy.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 49 |
| 5.2                          | Transport kolejowy.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 51 |
| 5.3                          | Zaopatrzenie w wodę.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 52 |
| 5.4                          | System kanalizacji sanitarnej.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 52 |
| 5.5                          | Gospodarka odpadami .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 55 |
| 5.6                          | Sieć gazowa .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 56 |
| 5.7                          | Elektroenergetyka.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 58 |
| 5.8                          | Telekomunikacja.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 59 |
| 6                            | Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 60 |
| 7                            | Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .....                                                                                                                                                                                                                                                               | 61 |
| 8                            | Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej..... | 62 |
| 9                            | Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....                                                                                                                                                       | 63 |
| 10                           | Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 64 |
| 11                           | Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 65 |
| 12                           | Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....                                                                                                                                                                                                                                                                              | 66 |
| 13                           | Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady .....                                                                                                                                           | 66 |
| 14                           | Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji .....                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 66 |
| 15                           | Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 66 |
| 16                           | Obszary problemowe .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 67 |
| SPIS TABEL: .....            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 68 |
| WYKORZYSTANE MATERIAŁY:..... |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 68 |

## **1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

Głównym celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest określenie polityki przestrzennej gminy z uwzględnieniem elementów środowiska przyrodniczego, uwarunkowań społeczno – gospodarczych oraz potrzeb rozwojowych mieszkańców gminy. Analiza uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych gminy Kotlin pozwoliła na określenie kierunków jej rozwoju.

### **1.1 Cele i zadania polityki przestrzennej gminy**

Diagnoza stanu gminy obejmowała uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne, a na ich podstawie określone zostały kierunki rozwoju gminy. Istniejący stan zidentyfikowany został w oparciu o dokumenty strategiczne, które przedstawiają możliwości rozwoju gminy nie tylko w aspekcie lokalnym, lecz także w odniesieniu do możliwości rozwojowych gminy w aspekcie powiatowym, wojewódzkim i krajowym.

Cele i kierunki rozwoju gminy Kotlin uwzględniają uwarunkowania ponadlokalne określone w:

- Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do roku 2020;
- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego;
- Wielkopolski Regionalny Program Operacyjny;
- Strategia Powiatu Jarocińskiego;

oraz uwarunkowanie wewnętrzne określone w:

- Strategii rozwoju Gminy Kotlin;
- Planie Rozwoju Lokalnego Gminy Kotlin;

#### **Uwarunkowania ponadlokalne:**

Strategia Rozwoju Województwa Wielkopolskiego wyznacza cele operacyjne dotyczące obszaru całego województwa. Cele określone w strategii wynikają nie tylko z aktualnej oceny sytuacji społeczno-gospodarczej w województwie oraz z analizy strategicznej, w tym analizy SWOT. Najistotniejsze cele wynikające ze strategii to:

- Cel strategiczny 1. Dostosowanie przestrzeni do wyzwań XXI wieku realizowany przez cele operacyjne:
  - Cel operacyjny 1.1. - Poprawa stanu środowiska i racjonalne gospodarowanie zasobami przyrodniczymi – poprawa stanu środowiska przyrodniczego i ograniczenie negatywnego wpływu działalności gospodarczej na środowisko m. in. przez zwiększenie udziału energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych w ogólnym bilansie energetycznym;



- Cel operacyjny 1.2. - Wzrost spójności komunikacyjnej oraz powiązań z otoczeniem – poprawa jakości systemu infrastruktury drogowej w tym wspieranie rozwoju najważniejszych ciągów komunikacyjnych relacji północ – południe (droga krajowa nr 11 i planowana budowa drogi ekspresowej S11);
- Cel operacyjny 1.3. - Wzrost znaczenia i zachowanie dziedzictwa kulturowego – dziedzictwo kulturowe stanowiące element integracji społecznej, instrument promocji regionu i sprzyjające rozwojowi gospodarczemu;
- Cel operacyjny 1.4. - Poprawa jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej – ze względu na typowo rolniczy charakter gminy, istotnym jest dostosowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w takim stopniu, aby mogła stać się konkurencyjna dla innych regionów;
- Cel operacyjny 1.5. - Przygotowanie i racjonalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych – przyciągnięcie inwestorów jako istotny czynnik sprzyjający rozwojowi społeczno - gospodarczemu;
- Cel strategiczny 2. Zwiększenie efektywności wykorzystania potencjałów rozwojowych województwa:
  - Cel operacyjny 2.2. - Wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw – wspieranie przedsiębiorstw innowacyjnych, przedsiębiorstw, które zgodnie z wymogami środowiska, wykorzystują regionalne zasoby;
  - Cel operacyjny 2.4. - Zwiększenie udziału usług turystycznych i rekreacji w gospodarce regionu – zwiększenie udziału usług turystycznych w regionie, szczególnie gdzie udział tych usług jest niewielki (gmina Kotlin charakteryzuje się słabo rozwiniętą infrastrukturą turystyczną).
- Cel strategiczny 3. Wzrost kompetencji mieszkańców i promocja zatrudnienia:
  - Cel operacyjny 3.4. Poprawa organizacji rynku pracy – bieżące monitorowanie i prognozowanie zmian na rynku pracy.

Generalnym celem strategii rozwoju województwa jest *„Poprawa jakości przestrzeni województwa, systemu edukacji, rynku pracy, gospodarki oraz sfery społecznej skutkująca wzrostem poziomu życia mieszkańców”*. Wszystkie cele strategiczne i operacyjne są podporządkowane realizacji celu generalnego. Warunkiem kształtowania polityki przestrzennej i społeczno – gospodarczej gminy powinna być konieczność wpisania się w cele wyznaczone w Strategii Rozwoju Województwa.



W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego Kotlin zakwalifikowany został do wsi o znaczeniu lokalnym – ośrodków gminnych. Gmina jest jedną z niewielu w województwie gdzie gęstość zaludnienia wynosi poniżej 100 osób na km<sup>2</sup> (86,21).

Zapisy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego określają gminę Kotlin jako ośrodek gminny – lokalny, zlokalizowany w strefie wielofunkcyjnego rozwoju terenów otwartych. Strefa ta obejmuje tereny, które nie kwalifikują się do intensywnej produkcji rolnej, ani nie stanowią terenów odpowiednich na lokalizację obszarów rekreacji o znaczeniu ponadlokalnym. Plan województwa zakłada w tej strefie wspieranie rozwoju rolnictwa (w chwili obecnej głównej gałęzi gospodarki), a także pozarolniczej działalności produkcyjnej i usługowej. Rozwój tych obszarów opiera się na aktywizacji lokalnego potencjału kulturowego i społecznego z uwzględnieniem lokalnych zasobów środowiska. Wielofunkcyjność obszarów zlokalizowanych we wspomnianej strefie, wynikająca z ich aktualnego zagospodarowania, a także z potencjalnych możliwości rozwoju przestrzennego, jest podstawą do ich dalszego rozwoju. Jedną z możliwości rozwoju w strefie wielofunkcyjnego rozwoju terenów otwartych jest zwiększenie produkcji energii ze źródeł odnawialnych (m. in. lokalizacja elektrowni wiatrowych).

Plan województwa wskazuje gminę Kotlin jako gminę o niekorzystnych warunkach społeczno – gospodarczych i gminę o wysokim wskaźniku bezrobocia. Tym samym zalicza ją do obszaru polityki wspierania rozwoju. Gmina Kotlin położona jest we wschodnim obszarze polityki wspierania rozwoju, który zgodnie z planem zagospodarowania województwa opiera się na realizacji działań mających na celu:

- wspieranie inicjatyw lokalnych, zmierzających do poprawy standardów życia oraz likwidację bezrobocia;
- pomoc w ubieganiu się o środki na inwestycje, w tym szczególnie te związane z gospodarką komunalną oraz komunikacją;
- zwiększanie dostępności do usług, w tym szczególnie nauki i szkolnictwa wyższego;
- zachęcanie do inwestowania oraz wykorzystywania lokalnego potencjału ludzkiego;
- zmianę systemu gospodarowania w rolnictwie mającą wpływ na wzrost efektywności produkcji rolnej;
- zmniejszenie liczby osób utrzymujących się z rolnictwa poprzez wspieranie polityki społecznej, dążącej do przekwalifikowania i zmiany zawodu;
- kierowanie bezpośrednio środków finansowych wspomagających lokalne budżety gmin.



Szansę na potencjalny rozwój stanowi położenie gminy w paśmie zintensyfikowanego rozwoju. Gmina według ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa jest jedną z gmin położonych w paśmie dynamicznego rozwoju społeczno – gospodarczego. Wynika to z usytuowania gminy w ciągu jednego z najważniejszych szlaków komunikacyjnych Wielkopolski – przyszłej drogi ekspresowej nr 11. Pasma dynamicznego rozwoju, w którym położona jest gmina Kotlin, stanowi potencjalną szansę na zintensyfikowanie rozwoju społeczno gospodarczego. Tranzytowy charakter drogi S11, stwarza możliwości rozwoju działalności gospodarczej i usługowej. Dynamika rozwoju w tej strefie kształtować się będzie zależnie od przygotowanie formalno – techniczne tych terenów oraz od aktywności lokalnych samorządów. Duże znaczenie mają również decyzje planistyczne podejmowane na tych obszarach.

Generalnym celem Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego jest „*Wzmocnienie potencjału rozwojowego Wielkopolski na rzecz wzrostu konkurencyjności i zatrudnienia*”. Wzmocnienie potencjału odbędzie się poprzez realizację następujących celów szczegółowych:

- poprawa warunków inwestowania;
- wzrost aktywności zawodowej mieszkańców;
- wzrost udziału wiedzy i innowacji w gospodarce regionu.

Realizacja tych celów dotyczy przestrzenie całego województwa i tym samym wpisuje się również w zasady kształtowania polityki przestrzennej w gminie Kotlin.

WRPO nie przewiduje na terenie gminy Kotlin żadnych zadań indykatorynych.

Strategia Rozwoju Powiatu Jarocińskiego zawiera listę celów strategicznych (z rozbiciem na szereg celów operacyjnych), których realizacja przyczyni się do sukcesywnego wzrostu poziomu rozwoju powiatu. Strategia ujmuje gminę Kotlin, jako miejsce lokalizacji wielu kluczowych inwestycji na terenie powiatu, a polityka przestrzenna praktykowana w gminie powinna odnosić się do celów zawartych w strategii. Do celów strategicznych zawartych w strategii należą:

- poprawa stanu środowiska;
- rozwój gospodarczy i infrastrukturalny w zakresie komunikacji i bezpieczeństwa;
- promocja i ochrona zdrowia oraz rozwój opieki społecznej;
- rozwój lokalne przedsiębiorczości jako warunek zmniejszenia bezrobocia i wzrostu zamożności mieszkańców;
- rozwój edukacji dostosowanej do bieżących i przyszłych potrzeb.



## Uwarunkowania lokalne:

Strategia Gminy Kotlin określa cele strategiczne i cele operacyjne, których realizacja przyczynia się do poprawy jakości stanu infrastruktury technicznej, środowiska naturalnego i sytuacji społeczno – gospodarczej. Strategia wyodrębnia następujące cele strategiczne:

- rozwój społeczności lokalnej;
- zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej;
- wzrost gospodarczy.

Powyższe cele strategiczne realizowane są poprzez cele operacyjne, którymi są:

- poprawa stanu oświaty i wychowania - ;
- wzmocnienie opieki społecznej;
- rozwój kultury w gminie;
- działania na rzecz rozwoju ekologii;
- polepszenie stanu infrastruktury;
- rozwój rolnictwa i jego otoczenia;
- zwiększenie napływu inwestorów.

Realizacja wymienionych celów odbywa się przez realizację zadań cząstkowych. Do najistotniejszych zadań zapisanych w strategii gminy należy inicjatywa wspierania budowy drogi ekspresowej S11, która stanowi jeden z najważniejszych ciągów komunikacyjnych w województwie oraz budowa obwodnicy Kotliny, która zmniejszyłaby natężenie ruchu na terenach najintensywniej zabudowanych. Droga S11 stanowi potencjalne szanse na rozwój gospodarczy gminy Kotlin. Ponadto gminna strategia rozwoju wskazuje na konieczność budowy zbiorników retencyjnych na rzece Lutyni oraz na budowę sieci kanalizacji sanitarnej i gazowej w miejscowościach, które nie są wyposażone w te elementy infrastruktury technicznej.

Dokumentem, na podstawie którego określono kierunki zagospodarowania gminy jest Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Kotlin. Przedstawia on zadania w układzie hierarchicznym, służące realizacji celów lokalnych, które wyznaczyła sobie gmina. Poszczególne grupy zadań, mające kluczowe znaczenie dla rozwoju gminy przedstawiają się następująco:

1. Budowa i modernizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Rozwój komunikacji w tym poprawa stanu technicznego dróg publicznych.
3. Ochrona i wzmocnienie zasobów środowiska przyrodniczego.
4. Wykreowanie korzystnego urbanistycznego wizerunku gminy.



5. Aktywna gospodarka nieruchomościami.
6. Rozwój istniejących i wprowadzenie innych nowoczesnych działalności gospodarczych zarówno produkcyjnych jak i usługowych.
7. Rozwój infrastruktury turystycznej i wypoczynkowej.

Powyższe cele i zadania wynikające ze wspomnianych dokumentów, ukierunkowane są na poprawę sytuacji społeczno gospodarczej i jakości zagospodarowania przestrzeni w obszarach jednostek administracyjnych, których dotyczą. Polityka przestrzenna gminy w aspekcie do tych dokumentów powinna uwzględniać przede wszystkim:

- realizację poszczególnych zadań z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska i właściwym wykorzystaniem zasobów przyrody;
- konieczność budowy jak i modernizacji sieci infrastruktury technicznej;
- stworzenie i promocja sprawnie działającego systemu przyciągania inwestorów oraz wspieranie inicjatyw lokalnych przedsiębiorców;
- planowany przebieg drogi ekspresowej S11, która potencjalnie może się stać czynnikiem determinującym przyspieszenie wzrostu potencjału społeczno – gospodarczego gminy i niwelującego różnice w poziomie jej rozwoju w porównaniu do innych obszarów województwa;
- potrzebę rozwoju turystyki na terenie gminy;
- konieczność zmniejszenia deficytu wody występującego na obszarze gminy m. in. przez wspieranie przez lokalne władze budowy zbiorników wodnych na rzece Lutyni.

## 1.2 Kierunki i zasady rozwoju przestrzennego gminy

Schematy planistyczne wsi na terenie gminy Kotlin są w większości efektem XIX wiecznych zmian w strukturze własnościowej gruntów oraz regulacji dróg wiejskich, podczas których najstarsze owalnicowe układy ruralistyczne zmieniano na ulicówki, regularne rzędówki liniowe lub wielodrożnicowe. W większości są to układy wsi rzędowych. Uregulowanymi rzędówkami liniowymi są: Twardów, Racendów, Wola Książęca i Wilcza. Wsiami o układzie wielorzędowym są: Kotlin, Sławoszew, Magnuszewice, Orpiszewek i Wyszki. Przykładem wsi folwarcznych są: Kurcew, Parzew.

Wyraźnie zaznaczony jest ośrodek gminny – Kotlin, w którym skupione są wszystkie usługi gminy i który pełni rolę lokalnego ośrodka społeczno – gospodarczego.



Główną zasadą kształtowania zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy będzie rozwój poszczególnych funkcji w oparciu o istniejące zainwestowanie. Ich rozwój będzie koncentrował się w obrębach poszczególnych miejscowości. Główne zasady kształtowania polityki przestrzennej gminy można sformułować następująco:

- minimalizacja negatywnego wpływu na strukturę przestrzenną i społeczno – gospodarczą wcześniejszych zasad polityki przestrzennej gminy i poprawa jakości życia mieszkańców gminy;
- wyrównanie różnic w poziomie rozwoju społeczno – gospodarczego gminy w porównaniu do innych regionów województwa;
- wspieranie lokalnych przedsięwzięć inwestycyjnych, a przy lokalizacji nowych inwestycji uwzględnianie lokalnych zasobów środowiska naturalnego;
- promocja gminnych terenów inwestycyjnych;
- tworzenie wysokiej jakości miejsc pracy, co, z jednej strony, stwarza korzystny klimat gospodarczy, a więc przyczynia się do dynamizacji rozwoju, z drugiej zaś bezpośrednio prowadzi do pełniejszego zaspokojenia potrzeb mieszkańców;
- wykreowanie wizerunku gminy jako terenu atrakcyjnego dla rozwoju osadnictwa.

Przyjęta w studium polityka przestrzenna gminy Kotlin koncentruje się, w związku z alokacją przestrzenną inwestycji celu publicznego (w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), na kształtowaniu następujących elementów struktury zagospodarowania przestrzennego gminy:

- **obszarów zabudowanych do kontynuacji i uzupełnień zabudowy na cele** – kształtowanie zabudowy na tych terenach powinno opierać się na uzupełnieniach zabudowy zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem terenu oraz na kontynuacji zabudowy z zachowaniem rodzaju zabudowy na danym terenie. Rozwój perspektywiczny gminy polegający na rozwoju jakościowym będzie miał miejsce na już zainwestowanych terenach, poprzez modernizację, rozbudowę, a także wprowadzanie niekolizyjnego uzupełniającego zainwestowania nawiązującego do otoczenia oraz powiązań komunikacyjnych.:
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej ;
  - zabudowy produkcyjno – usługowej;
  - zabudowy usługowej w tym usług publicznych;
  - zieleni urządzonej;



- **obszarów wskazanych pod rozwój zabudowy na cele** – obszary te wyznaczone zostały na podstawie analizy aktualnych uwarunkowań, analizy wniosków osób prywatnych złożonych do studium oraz na podstawie intencji i zapotrzebowania władz gminy na tereny wskazane pod zabudowę:
  - zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej – w ramach podstawowego przeznaczenia tereny te wskazane powinny być pod rozwój budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem lokalizowania zabudowy zagrodowej, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację nieuciążliwej zabudowy usługowej;
  - zabudowy usługowej – zagospodarowanie terenów wskazanych pod rozwój zabudowy usługowej powinno związane być z lokalizacją zabudowy typowo usługowej, służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkańców gminy (związanych z administracją i bezpieczeństwem publicznym, kulturą, oświatą i nauką, zdrowiem);
  - zabudowy produkcyjno – usługowej – w ramach podstawowego przeznaczenia tereny wskazane są pod rozwój zabudowy produkcyjnej (i składowej), jako funkcję uzupełniającą przewiduje się zabudowę usługową, której lokalizacja stworzy realne szanse na przyciągnięcie inwestorów;
  - zabudowy usług turystycznych i rekreacji indywidualnej – tereny wskazane pod lokalizację zabudowy rekreacji indywidualnej oraz pod usługi związane z szeroko pojętą obsługą turystyczną ;
  - terenów sportu i rekreacji – tereny, które zgodnie z zamierzeniami władz gminy, przeznaczone zostały pod rozwój terenów sportowych (boiska sportowe);
  - powierzchniowej eksploatacji kopalin – jako podstawową i jedyną funkcję wskazuje się eksploatację kopalin, której lokalizacja związana jest z zapotrzebowaniem mieszkańców na taki rodzaj zagospodarowania;
  - zieleni urządzonej (w tym zieleni izolacyjnej);
- obszarów wskazanych pod lokalizację elektrowni wiatrowych;
- obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

## 2 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

### 2.1 Struktura funkcjonalno – przestrzenna gminy

Na terenie gminy Kotlin dominuje funkcja rolno i mieszkaniowa uzupełniona funkcjami usługową i produkcyjno składową. W związku z niewielką dynamiką procesów urbanizacyjnych zakłada się, że



nowa zabudowa będzie realizowana poprzez uzupełnianie i intensyfikację istniejących zespołów osadniczych (w tym zabudowę terenów przyległych jako obszarów wskazanych pod rozwój zabudowy).

Na potrzeby jak najlepszego zaszeregowania poszczególnych jednostek osadniczych w strukturze zagospodarowania przestrzennego, obszar gminy podzielony został na strefy funkcjonalno – przestrzenne, których delimitacja wynikała z analizy dotychczasowych procesów funkcjonalno – przestrzennych oraz konieczności kreowania jednolitych i charakterystycznych struktur przestrzennych:

**Strefa A – rolna północna** – usytuowana na północ od ośrodka gminnego, obejmująca jednostki osadnicze: Parzew, Racendów, Sławoszew, Twardów, Wysogotówek;

**Strefa B – turystyczno – rekreacyjna** – w północno – zachodniej części gminy, obejmuje wieś Wola Książęca;

**Strefa C – aktywizacji gospodarczej** – lokalizuje się przy planowanym przebiegu drogi ekspresowej S11, obejmuje ośrodek gminny Kotlin i wieś Wyszki;

**Strefa D – rolna południowa** – obejmująca swoim zasięgiem południową część gminy i skupiająca miejscowości: Magnuszewice, Orpiszewek i Wilczę.

## 2.2 Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określone zostały oddzielnie dla poszczególnych stref w celu uczynienia odmiennych kierunków i zasad zagospodarowania. Ponadto, w ramach stref wydzielone zostały niektóre jednostki osadnicze, na obszarze których należało uwzględnić ich odmienny charakter, wynikający z ich istniejącego zagospodarowania i funkcji jaką pełnią.

Tabela 1 – Kierunki zagospodarowania dla strefy funkcjonalno – przestrzennej A

| Lp.                         | Strefa                                                    | Jednostka osadnicza                                           | Kierunki zagospodarowania                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>S T R E F A A</u></b> |                                                           |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.                          | Strefa o rolniczym charakterze, położona na północy gminy | Parzew,<br>Racendów,<br>Sławoszew,<br>Twardów,<br>Wysogotówek | <u>podstawowe kierunki zagospodarowania</u> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa;<br><u>uzupełniające kierunki zagospodarowania</u> – rozwój działalności rolniczych<br>– kontynuacja i uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych; |



|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>–na obszarze oznaczonym jako „rolnicza przestrzeń produkcyjna” kontynuacja rolniczego wykorzystania obszaru;</li> <li>–na obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej umożliwia się lokalizację zabudowy zagrodowej;</li> <li>–na obszarach wskazanych pod rozwój zabudowy mieszkaniowo – usługowej dopuszczenie lokalizacji obiektów usługowych zapewniających podstawową obsługę mieszkańców;</li> <li>–utrzymanie kompozycji zabudowy w poszczególnych jednostkach osadniczych;</li> <li>–budowa systemu kanalizacji sanitarnej w jednostkach osadniczych strefy (Twardów posiada system kanalizacji sanitarnej) zgodnie z planami rozwoju lokalnego gminy oraz rozporządzeniem w sprawie aglomeracji ściekowej;</li> <li>–kontynuacja i uzupełnienie zabudowy produkcyjno – usługowej w oparciu o istniejące tereny przeznaczone na ten cel oraz oznaczone na rysunku studium;</li> <li>–zagospodarowania terenów zieleni urządzonej zlokalizowanych w poszczególnych jednostkach osadniczych;</li> <li>–możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących oraz budowa nowych terenów sportu i rekreacji (boisk sportowych) zlokalizowanych w poszczególnych miejscowościach;</li> <li>–zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszarów wskazanych pod rozwój zabudowy;</li> <li>–przebudowa dróg gminnych (nr 614528P, nr 614526P) w celu dostosowania ich do natężenia ruchu kołowego;</li> </ul> |
|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>–budowa lokalnych ścieżek rowerowych usytuowanych w obrębie strefy zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku studium;</p> <p>–w obrębie strefy przewiduje się eksploatację kruszywa naturalnego (surowców ilastych ceramiki budowlanej) – zgodnie z rysunkiem studium;</p> <p>–na obszarach wskazanych pod rozwój powierzchniowej eksploatacji kopalin prowadzić działalność górnictwem zgodnie z przepisami odrębnymi, po uzyskaniu odpowiednich koncesji;</p> <p>–ochrona istniejących kompleksów leśnych;</p> <p>–wprowadzenie zalesień (zgodnie z rysunkiem studium) w sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych;</p> <p>–możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych, na obszarach wskazanych pod lokalizację elektrowni wiatrowych (wyznaczonych na rysunku studium), z zachowaniem przepisów odrębnych.</p> |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Źródło: opracowanie własne

Tabela 2 - Kierunki zagospodarowania dla strefy funkcjonalno – przestrzennej B

| Lp.                         | Strefa                                                                                         | Jednostka osadnicza | Kierunki zagospodarowania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>S T R E F A B</u></b> |                                                                                                |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.                          | Strefa turystyczno – rekreacyjna, zlokalizowana w sąsiedztwie projektowanego zbiornika wodnego | Wola Książęca       | <p><u>podstawowe kierunki zagospodarowania</u> – zabudowa usług turystycznych i rekreacji indywidualnej; budowa zbiornika wodnego na rzece Lutyni;</p> <p><u>uzupełniające kierunki zagospodarowania</u> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa;</p> <p>–lokalizowanie zabudowy usług turystycznych i zabudowy rekreacji indywidualnej w najbliższym otoczeniu zbiornika wodnego na rzece Lutynia na</p> |



|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>obszarach wskazanych pod rozwój zabudowy usług turystycznych i rekreacji indywidualnej;</p> <p>–kontynuacja zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem istniejącej kompozycji wsi Wola Książęca;</p> <p>–na terenach wskazanych w studium możliwość lokalizacji zabudowy usługowej z ograniczeniem lokalizacji inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko;</p> <p>–możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących oraz budowa nowych terenów sportu i rekreacji (boisk sportowych) zlokalizowanych w poszczególnych miejscowościach;</p> <p>–zaleca się zachowanie istniejących kompleksów leśnych i wprowadzenie nowych zalesień (zgodnie z rysunkiem studium) w ramach podniesienia atrakcyjności turystycznej w obrębie strefy z zastrzeżeniem rezerwy terenu pod planowaną drogę ekspresową S11;</p> <p>–uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów strefy Transwielkopolskiej Trasy Rowerowej – odcinek południowy i wykorzystanie jej na potrzeby wzmacniania potencjału turystycznego na obszarze strefy;</p> <p>–wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie bezpośrednio przyległym do projektowanej drogi ekspresowej S11;</p> <p>–budowa systemu kanalizacji zgodnie z planami rozwoju lokalnego gminy i rozporządzeniem w sprawie aglomeracji ściekowej;</p> <p>–zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu przeznaczonego pod zabudowę;</p> |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>–w obrębie strefy umożliwia się lokalizację gospodarstw agroturystycznych;</li> <li>–budowa infrastruktury związanej z rekreacją i turystyką;</li> <li>–przy zagospodarowaniu terenów uwzględnić projektowany węzeł drogowy na planowanej drodze ekspresowej S11;</li> <li>–w obrębie strefy przewiduje się eksploatację kruszywa naturalnego (surowce ilaste ceramiki budowlanej);</li> <li>–przebudowa drogi gminnej 614526P;</li> <li>–zapewnić ochronę przed powodzią na obszarach zalewowych;</li> <li>–możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych, na obszarach wskazanych pod lokalizację elektrowni wiatrowych (wyznaczonych na rysunku studium), z zachowaniem przepisów odrębnych</li> </ul> |
|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Źródło: opracowanie własne

Tabela 3 - Kierunki zagospodarowania dla strefy funkcjonalno – przestrzennej C

| Lp.                         | Strefa                                                                                    | Jednostka osadnicza | Kierunki zagospodarowania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>S T R E F A C</u></b> |                                                                                           |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.                          | Strefa aktywizacji gospodarczej spowodowanej planowanym przebiegiem drogi ekspresowej S11 | Kotlin              | <p><u>podstawowa funkcja</u> - główny ośrodek koncentracji funkcji mieszkaniowych, gospodarczych i społeczno – kulturowych w gminie, w tym usług publicznych;</p> <p><u>podstawowe kierunki zagospodarowania:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;</li> <li>–zabudowa usługowa;</li> <li>–zabudowa produkcyjno - usługowa;</li> <li>–tereny zieleni urządzonej;</li> <li>–lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej za</li> </ul> |



|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>zasadzie kontynuacji i uzupełnień istniejącej;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–rehabilitacja zabudowy i poprawa jakości substancji budynkowej, w tym estetyki zabudowy na terenach zabudowy wielorodzinnej;</li> <li>–rozwój zabudowy usługowej głównie w centrum jednostki osadniczej oraz wzdłuż istniejącej drogi krajowej nr 11 na zasadzie kontynuacji i uzupełnień;</li> <li>–kontynuacja i uzupełnienie zabudowy produkcyjno – usługowej w oparciu o istniejące tereny przeznaczone na ten cel oraz oznaczone na rysunku studium: <ul style="list-style-type: none"> <li>. obszary wskazane pod rozwój zabudowy produkcyjno – usługowej wzdłuż rzeki Kotlinki;</li> <li>. rozwój zabudowy produkcyjno – usługowej w rejonie projektowanego węzła Kotlin na projektowanej drodze ekspresowej S11, jako obszaru, w którym potencjalnie najszybciej nastąpi intensyfikacja procesów aktywizacji gospodarczej;</li> </ul> </li> <li>–na terenach, przeznaczonych na funkcje produkcyjno – usługowe (w obrębie byłych Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych), postuluje się wprowadzenie zakazu prowadzenia towarowej hodowli zwierząt;</li> <li>–lokalizowanie nowej zabudowy z zachowaniem istniejącej kompozycji miejscowości;</li> <li>–na terenach wskazanych w studium możliwość lokalizacji zabudowy usługowej z ograniczeniem lokalizacji inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko;</li> <li>–wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej na</li> </ul> |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|    |  |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|--|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |  |        | <p>obszarach wzdłuż projektowanej drogi ekspresowej S11 najbardziej narażonych na negatywne oddziaływanie tej trasy;</p> <p>–zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej wraz z lokalizacją niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>–zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę;</p> <p>–uzupełnienie i modernizacja systemów infrastruktury technicznej;</p> <p>–na obszarach wskazanych pod rozwój powierzchniowej eksploatacji kopalin prowadzić działalność górnictw zgodnie z przepisami odrębnymi, po uzyskaniu odpowiednich koncesji;</p> <p>–uwzględnienie, przy lokalizacji inwestycji wzdłuż pierwszorzędnej linii kolejowej, przyszłej modernizacji tej linii;</p> |
| 2. |  | Wyszki | <p><u>podstawowe kierunki zagospodarowania</u> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa;</p> <p>–uzupełnienia i kontynuacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem charakteru zabudowy istniejącej;</p> <p>–zapewnienie dostępności komunikacyjnej na obszarach wskazanych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej;</p> <p>–na obszarach przyległych do planowanej drogi ekspresowej S11 wprowadzać pasy zieleni</p>                                                                                                                                                                                                                                        |



|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>izolacyjnej w celu minimalizacji niedogodności akustycznych<sup>1</sup>;</p> <p>–w obrębie strefy przewiduje się eksploatację kruszywa naturalnego (surowców ilastych ceramiki budowlanej);</p> <p>–na obszarach wskazanych pod rozwój powierzchniowej eksploatacji kopalin prowadzić działalność górnictw zgodnie z przepisami odrębnymi, po uzyskaniu odpowiednich koncesji;</p> <p>–przebudowa oczyszczalni ścieków w Wyszach zgodnie z wymaganiami Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych;</p> <p>–zaleca się zachowanie istniejących kompleksów leśnych z zastrzeżeniem rezerwy terenu pod planowaną drogę ekspresową S11;</p> <p>–możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych, na obszarach wskazanych pod lokalizację elektrowni wiatrowych (wyznaczonych na rysunku studium), z zachowaniem przepisów odrębnych.</p> |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Źródło: opracowanie własne

Tabela 4 - Kierunki zagospodarowania dla strefy funkcjonalno – przestrzennej D

| Lp.                         | Strefa                                                  | Jednostka osadnicza              | Kierunki zagospodarowania                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>S T R E F A D</u></b> |                                                         |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.                          | Strefa rolno – zlokalizowana w południowej części gminy | Magnuszewice, Orpiszewek, Wilcza | <p><u>podstawowe kierunki zagospodarowania</u> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa; tereny zabudowy produkcyjno - usługowej;</p> <p><u>uzupełniające kierunki zagospodarowania</u> – zabudowa usługowa, zabudowa usług turystycznych i rekreacji indywidualnej;</p> |

<sup>1</sup> Niedogodności akustyczne – utrudnienia dla mieszkańców konkretnego terenu związane z nadmiernym poziomem hałasu, wywołane sąsiedztwem obszarów lub obiektów generujących ten hałas.



|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>–lokalizacja zabudowy usług turystycznych i rekreacji indywidualnej w otoczeniu projektowanego zbiornika na rzece Lutynia, na obszarach wskazanych pod rozwój zabudowy usług turystycznych i rekreacji indywidualnej;</li> <li>–zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa na zasadzie kontynuacji i uzupełnień oraz na obszarach wskazanych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem kompozycji istniejącej zabudowy;</li> <li>–na terenach wskazanych w studium możliwość lokalizacji zabudowy usługowej z ograniczeniem lokalizacji inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko;</li> <li>–na obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej umożliwia się lokalizację zabudowy zagrodowej;</li> <li>–budowa systemów kanalizacji sanitarnej, w pierwszej kolejności na obszarach objętych aglomeracją ściekową, a następnie na pozostałych terenach (dotyczy wsi Orpiszewek);</li> <li>–zapewnienie dostępności komunikacyjnej na obszarach wskazanych pod rozwój zabudowy;</li> <li>–zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej wraz z lokalizacją niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>–w obrębie strefy przewiduje się eksploatację gazu ziemnego na obszarze kopalni Wilcza (teren objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego);</li> <li>–przewiduje się tereny wskazane do rehabilitacji, które w obrębie strefy stanowią stara cegielnia (przy drodze gminnej 614567P) oraz obszar byłego PGR we wsi Magnuszewice; zaleca się kompleksową rehabilitację tych obszarów ze wskazaniem tych obszarów jako potencjalnych terenów produkcyjno – składowych;</li> </ul> |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>–lokalizacja terenów produkcyjno – składowych koncentrować powinna się na zasadzie kontynuacji, uzupełnień i modernizacji istniejących terenów produkcyjno – składowych, a także na obszarze wskazanym pod rozwój zabudowy produkcyjno – składowej (dotyczy wsi Orpiszewek), z ograniczeniem lokalizacji inwestycji, które mogą negatywnie wpływać na środowisko;</p> <p>–uwzględnienie, przy lokalizacji inwestycji wzdłuż pierwszorzędnej linii kolejowej, przyszłej modernizacji tej linii;</p> <p>–możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych, na obszarach wskazanych pod lokalizację elektrowni wiatrowych (wyznaczonych na rysunku studium), z zachowaniem przepisów odrębnych;</p> <p>–budowa dolinowego, retencyjnego zbiornika wodnego na rzece Lutynia w miejscowości Wilcza, zgodnie z lokalizacją wskazaną na rysunku</p> |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Źródło: opracowanie własne

## 2.3 Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu określone w studium nie są bezwzględnymi wytycznymi do sporządzanych na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a jedynie propozycją w zakresie kształtowania parametrów zabudowy. W zagospodarowaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę przyjmuje się następujące wskaźniki zabudowy:

- optymalna wielkość działki budowlanej dla budynku wolnostojącego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m<sup>2</sup>;
- optymalna wielkość działki budowlanej dla budynku wolnostojącego w zabudowie rekreacji indywidualnej – 1500 m<sup>2</sup>;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej powinien wynosić:
  - 40% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej,
  - 25% dla zabudowy usługowej,
  - 60% dla zabudowy rekreacji indywidualnej,



- 15% dla zabudowy produkcyjnej,
- optymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej powinien wynosić:
  - 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej,
  - 45 % dla zabudowy usługowej,
  - 25% dla zabudowy rekreacji indywidualnej,
- maksymalna wysokość zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne,
- miejsca parkingowe:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zapewnienie 1 miejsca parkingowego dla każdej działki,
  - dla zabudowy usługowej oraz produkcyjnej - zapewnienie 25 parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
- ogranicza się lokalizację prowizorycznych form użytkowania letniskowego (budki, przyczepy campingowe, itp.) na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

## 2.4 Tereny proponowane do objęcia ograniczeniem zabudowy i zakazem zabudowy

- obszary w pasach oddziaływania linii infrastruktury technicznej;
- tereny przeznaczone w studium na funkcje związaną z wytwarzaniem energii elektrycznej (fermy wiatrowe);
- grunty stanowiące użytki klas I – III oraz grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia organicznego i torfowisk w związku z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie przeznaczone w studium pod zabudowę, z wyjątkiem lokalizacji zabudowy zagrodowej;
- grunty stanowiące użytki leśne, w związku z przepisami o lasach;

Ponadto proponuje się wprowadzenie ograniczenia zabudowy dla terenów dolin rzecznych i strumieni, korytarzy ekologicznych, o ile rysunek studium nie wskazuje inaczej.

Na obszarach tych możliwa jest lokalizacja systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Na terenach proponowanych do ograniczenia zabudowy i wyłączonych spod zabudowy zezwala się na lokalizację (w uzasadnionych przypadkach) inwestycji celu publicznego.



### **3 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

#### **3.1 Elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną z tytułu przepisów o ochronie przyrody**

##### **3.1.1 Pomniki przyrody**

W granicach administracyjnych gminy położone są 34 obiekty objęte ochroną konserwatorską. W celu ich ochrony należy wyznaczyć wokół nich strefy ochronne i chronić je do ich samoistnego, całkowitego rozpadu, o ile nie zagrażają one ludności ani ich mieniu.

Przepisy ustawy z 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody, w kwestii dotyczącej ochrony pomników przyrody, wskazują na możliwość wprowadzenia następujących zakazów:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- uszkodzenia i zanieczyszczania gleby, dokonywania zmian stosunków wodnych;
- zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt,
- umieszczania tablic reklamowych.

#### **3.2 Obszary objęte prawnymi formami ochrony środowiska na podstawie przepisów odrębnych**

##### **3.2.1 Obszary objęte ochroną z tytułu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych**

Zgodnie z regionalizacją przyrodniczo- leśną, lasy Gminy Kotlin położone są w VII Krainie Wielkopolsko- Kujawskiej. Łączna powierzchnia gruntów leśnych na terenie Gminy Kotlin zajmuje 922,7 ha, co stanowi 11% powierzchni gminy. Największą lesistość odnotowano w miejscowościach Racendów i Wola Książęca. Niewielkie zalesione powierzchnie znajdują się w północnej części gminy, przy granicy z gminami Jarocin i Żerków, a także na zachodzie, w rejonie Kotlin- Twardowa- Wyszek oraz na wschodzie- przy granicy z gminą Pleszew. Wszystkie lasy w gminie zaliczają się do lasów ochronnych. Przeważają tu siedliska boru mieszanego świeżego, lasu świeżego, lasu mieszanego



świeżego oraz boru świeżego. Tereny leśne podlegają dwóm nadleśnictwom: Nadleśnictwu Jarocin i Taczanów. Granica między nadleśnictwami przebiega z północy na południe na linii Parzew-Sławoszew- Kotlin- Ruda.

Powierzchnia gruntów leśnych w gminie jest niewielka, dlatego bardzo istotnym staje się konieczność ochrony istniejących kompleksów. W ramach ochrony gruntów leśnych należy przede wszystkim ograniczać ich przeznaczenie na cele nieleśne, minimalizować szkodliwą działalność, będącą wynikiem działalności nieleśnej oraz dążyć do poprawy wartości użytkowej i zwiększania produktywności.

Instrumentem wspierającym ochronę gruntów leśnych jest obowiązek uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych od Ministra Środowiska w przypadku lasów Skarbu Państwa i Marszałka Województwa w przypadku pozostałych gruntów leśnych.

## 3.2.2 Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów Ustawy Prawo Wodne

### **Wody podziemne**

Na obszarze gminy Kotlin nie jest położony żaden Główny Zbiornik Wód Podziemnych. Najbliższy GZWP położony jest we wschodniej części gminy Czermin i Pleszew. Na wody podziemne na terenie gminy składają się wody przypowierzchniowe i wody głębszych poziomów wodonośnych.

## 3.3 **Lokalne wartości środowiska przyrodniczego**

### 3.3.1 Krajobraz

Ze względu na funkcje krajobrazu jako lokalnej wartości środowiska, bardzo ważna jest jego ochrona i zapobieganie jego przekształceniom. W celu ochrony krajobrazu w aspekcie lokalizacji nowych elementów infrastruktury technicznej należy przyjąć zasady:

- negatywne oddziaływanie linii elektroenergetycznych, siłowni wiatrowych, stacji nadawczych radiowo – telewizyjnych, stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych obiektów radiokomunikacyjnych ograniczać poprzez lokalizowanie ich poza miejscami o wyróżniających się wartościach środowiska przyrodniczego (z uwzględnieniem przepisów prawa miejscowego), w taki sposób aby ich wpływ na krajobraz był jak najmniejszy;
- lokalizowanie w bliskim sąsiedztwie kilku elementów infrastrukturalnych, powinno odbywać się na budowie ich na jednej konstrukcji wspornej.

W ramach ochrony krajobrazu, zapobieganiu jego przekształceniom, a także w ramach urozmaicenia i wzbogacenia krajobrazu na terenie gminy należy:



- dążyć do rekompozycji nowej zabudowy, wprowadzanej na tereny dawnych siedisk zagrodowych, w celu minimalizacji dysonansu między zabudową współczesną, a tradycyjną zabudową regionu;
- przeprowadzić prace rewaloryzacyjne zespołów dworsko – pałacowych, z uwzględnieniem wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- kontrolować charakter remontów istniejących obiektów, a także sprecyzować ściśle wytyczne dla obiektów nowych, na obszarach wsi o charakterze kolonijnym i terenach położonych przy majątkach ziemskich, aby zachować charakter zabudowy zgodny z typem wsi;
- chronić cmentarze z dominującymi w krajobrazie zadrzewieniami;
- nie dopuścić do przesłonięcia, dominujących w krajobrazie zespołów kościelnych, zarówno z oddalonych miejsc i punktów widokowych jak również z miejsc znajdujących się w bezpośrednim otoczeniu zespołu kościelnego;
- wprowadzić programy rewitalizacji dla istniejących parków oraz plany odnowy poszczególnych miejscowości;
- chronić istniejące układy zieleni;
- dążyć do przekształcenia monotonnego krajobrazu równin użytkowanych rolniczo przez wprowadzenie pasmowych i kępowych zadrzewień i zakrzewień wzdłuż cieków wodnych, rowów melioracyjnych, wododziałów, dróg miedzi i skarp;
- uczynić w krajobrazie gminy dominanty przestrzenne.

### 3.3.2 Rzeźba terenu i zasoby geologiczne

Rzeźba terenu w gminie odzwierciedla typowo rolniczy charakter tego obszaru. Gminę charakteryzuje płaska rzeźba terenu, co w aspekcie jej rolniczego charakteru jest korzystnym zjawiskiem. Urozmaicenie stanowią doliny rzeczne południkowo rozcinające teren gminy. Najlepiej wykształcona jest dolina Lutyni, wcinająca się na głębokość 5 – 12m.

Należy dążyć do zachowania w stanie niezmienionym rzeźby terenu. Czynnikiem mogącym negatywnie wpływać na rzeźbę terenu może stać się m.in. nieprawidłowo prowadzona powierzchniowa eksploatacja kopalin. Na terenie gminy Kotlin istnieją udokumentowane złoża kopalin (gazu ziemnego, surowce ilaste ceramiki budowlanej), dlatego działania mające na celu ochronę rzeźby terenu (terenów powierzchniowej eksploatacji złóż), ukierunkowane powinny być na:

- efektywne wykorzystanie eksploatowanych złóż;
- ochrona niezagospodarowanych złóż;



- prowadzenie kompleksowej rekultywacji terenów poeksploatacyjnych;
- bieżąca kontrola, minimalizująca rabunkową gospodarkę prowadzoną na terenach eksploatacyjnych oraz prowadzenie bieżącej rekultywacji wyrobisk.

### 3.3.3 Wody powierzchniowe

System wód powierzchniowych w gminie opiera się na rzekach (w gminie nie występują naturalne, większe zbiorniki wodne). Gmina położona jest w regionie wodnym Warty. Według ustaleń Planu Zagospodarowania Województwa gmina Kotlin położona jest na obszarach deficytu wody wymagających poprawy zdolności retencyjnych. Powodem takiego stanu jest niewielka ilość lasów na obszarze gminy i odwadniający charakter rowów melioracyjnych. Negatywnie na sytuację środowiska wodnego wpływa również fakt, iż rzeki na terenie gminy charakteryzują się złą jakością (klasa V).

W celu poprawy sytuacji z deficytem wody na terenie gminy, zwiększenia zdolności retencyjnych, poprawie jakości stanu wód oraz umocnieniu i uregulowaniu systemu wód powierzchniowych na terenie gminy należy kierować się zasadami:

- na obszarze zlewni pojeziernej, ochronę czystości wód powierzchniowych, powinno realizować się przez wprowadzenie form gospodarowania mało uciążliwych dla środowiska oraz tworzenie wokół cieków wodnych stref ochronnych, zagospodarowywanych trwałą zielenią i nie zabudowywanych;
- obszary występowania terenów zabagnionych i oczek wodnych należy zachować w stanie niezmienionym;
- na obszarze węzłów hydrograficznych, zmniejszenie nieregularności odpływu wód realizowane powinno być przez zwiększenie zalesień i poprawę małej retencji;
- na obszarach kompleksów łąkowych należy dążyć do podniesienia retencji wód;
- wskazane jest zmniejszenie ładunku substancji biogennych wprowadzanych do cieków wodnych z terenów rolniczych m.in. poprzez:
  - zachowanie istniejących i wprowadzanie nowych pasów trwałej szaty roślinnej (zadrzewień, zakrzewień, łąk),
  - stosowanie przedplonów, śródplonów i poplonów w celu unikania pozostawiania odsłoniętej gleby,
  - stosowanie nawożenia mineralnego w mniejszych dawkach, wielokrotnie – w okresach gdy zapotrzebowanie roślin na substancje nawozowe jest największe,



- dążenie do zwiększenia zawartości substancji organicznej w glebie co zwiększa pojemność wodną i retencję wody w glebie (m. in. przez stosowanie nawożenia organicznego);
- należy ograniczać przekształcenia sieci hydrograficznej szczególnie takie jak przykrywanie cieków, ujmowanie ich w przewody zamknięte;
- zagłębienia bezodpływowe, ze względu na gromadzenie się zanieczyszczeń - zarówno suche i wypełnione wodą - oraz obszary źródliskowe cieków, a także główne linie spływu powierzchniowego winny być chronione i wskazane jako tereny pod zadrzewienia i zakrzewienia;
- strefy wododziałowe jako miejsca rozdziału i spływu wód powierzchniowych winny być wykluczone z terenów przeznaczonych pod jakiejkolwiek formy zainwestowania. Wskazane jest liniowe zadrzewienie i zakrzewienie tych stref w celu stworzenia ciągów, korytarzy i węzłów ekologicznych, jak i ochrony przeciwoerozyjnej, gatunkami odpornymi na suszę i niski poziom wód gruntowych oraz mało wymagającymi w stosunku do warunków glebowych, np. jesion wyniosły, topola biała, topola osika, czeremcha amerykańska, świdośliwa jajowata, glóg jednoszyjkowy, rokitnik pospolity, jarzab pospolity, brzoza brodawkowata;
- należy utrzymać systematyczną konserwację cieków i rowów melioracyjnych polegającą głównie na odmulaniu dna, udrażnianiu światła przepustów, usuwaniu porastających skarpy krzewów (jednostronnie), umacnianiu dna i skarp cieków i rowów, by nie dopuścić do zmniejszenia zdolności właściwego i szybkiego odprowadzania wód opadowych;
- dla poprawy jakości wody w sieci hydrograficznej należy ograniczyć ilość ścieków zrzucanych do cieków bez oczyszczenia. Konieczne jest dotrzymanie warunków jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód śródlądowych. Niedotrzymywanie tych parametrów spowoduje pogorszenie stanu jakości wód, która prowadzi wody pozaklasowe;
- ze względu na małe przepływy, nie gwarantujące dostatecznego stopnia rozcieńczania zanieczyszczeń i brak zdolności wód do samooczyszczania, cieki występujące na tym obszarze wykluczyć jako odbiornik ścieków;
- pozostawienie nieuregulowanych rzek i odcinków rzek, których funkcje przyrodnicze nie uległy przeobrażeniom, z uwzględnieniem wymogów racjonalnej gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej.

W ramach poprawy zdolności retencyjnych na terenie gminy, Wielkopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych, w związku z potrzebami zgłoszonymi przez lokalne samorządy, przewiduje budowę



zbiorników retencyjnych. Na terenie gminy Kotlin przewidziana jest budowa takich zbiorników na rzece Lutyni:

- Zbiornik retencyjny Bachorzew (Wola Książęca) – przewidziany do lokalizacji w północno – wschodniej części gminy, w Woli Książęcej w latach 2015 - 2018;
- Zbiornik retencyjny Lutynia – przewidziany do lokalizacji w południowej części gminy, w miejscowości Wilcza, w pobliżu kopalni gazu ziemnego; termin realizacji 2010 – 2012.

### 3.3.4 Wody podziemne

Gmina Kotlin nie jest położona na obszarze żadnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Najbliższy GZWP położony jest we wschodniej części gminy Czermin i Pleszew. Na wody podziemne na terenie gminy składają się wody przypowierzchniowe i wody głębszych poziomów wodonośnych. Należy zapewnić ochronę wód podziemnych poprzez:

- ograniczenie zrzutu zanieczyszczeń do gruntu;
- zwiększenie lesistości, przez co osłabiłby się typowo rolniczy charakter gminy i zwiększyła się powierzchnia gruntów leśnych zapewniających naturalną retencję;
- stosowanie środków ochrony roślin nie powodujących pogorszenia się jakości wód podziemnych;
- ograniczenie lokalizowania inwestycji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych.

Negatywny wpływ na poziom i jakość wód podziemnych mają również rowy melioracyjne o typowo odwadniającym charakterze.

### 3.3.5 Fauna i flora

Rolniczy charakter gminy powoduje, iż naturalna fauna i flora ogranicza się praktycznie do kompleksów leśnych. W celu utrzymania w stanie niepogorszonym fauny i flory na terenie gminy działania w tym zakresie ukierunkowane muszą być na:

- odtworzenie przestrzennych powiązań struktur przyrodniczych gminy z otoczeniem oraz tworzenie korytarzy ekologicznych utworzonych przez kształtowane pasy zadrzewieniowe;
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu cenne typy biotopów, wraz z otoczeniem oraz obniżenia bezodpływowe. Nie należy ich ani osuszać ani zasypywać;
- scalanie przestrzeni rozerwanych ciągów ekologicznych przez dolesienia (obecnie zieleń w postaci kęp). Szczególne znaczenia mają tu ciągi wsparte na ciekach i obejmujące obszary łąkowe i pastwiskowe. Wprowadzić zadrzewienia:



- wzdłuż dróg publicznych;
- wzdłuż dróg polnych;
- na granicy użytków rolnych
- wzdłuż cieków, kanałów, rowów melioracyjnych;
- zadrzewienia przeciwoerozyjne;
- zadrzewienia pastwiskowe;
- zadrzewienia oczek wodnych;
- dolesienia na glebach VI klasy;
- pozostawienie trwałych użytków zielonych w naturalnym stanie (funkcje retencyjne i biocenotyczne);
- wprowadzenie powierzchni o pokryciu naturalnym (ogrody, łąki, lasy, parki) i ograniczyć do bezwzględnego minimum udział gruntów pokrytych asfaltem, betonem czy innym materiałem nieprzepuszczalnym na obszarach nowej zabudowy;
- uzupełnienie zieleni istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- zachowanie bioróżnorodności ekosystemów w celu ochrony cennych zbiorowisk roślinnych i obszarów występowania chronionych gatunków zwierząt;
- zalesianie gleby najsłabsze (V, VI i VIz) sąsiadujących z kompleksami leśnymi;
- ograniczanie liczebności gatunków inwazyjnych w lokalnej florze i faunie;
- zwiększenie udziału lasów na terenie gminy;
- wykonanie waloryzacji przyrodniczej dla terenu gminy, zawierającą opis stanu zachowania flory porastającej badany obszar oraz wykaz wykształconych tu zbiorowisk roślinnych;
- wykonywanie stałego monitoringu fauny obszaru gminy;
- stosowanie się do zaleceń ochronnych dla poszczególnych gatunków cennych przyrodniczo, w tym objętych ochroną.

### 3.3.6 Gleby

Według zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa gmina Kotlin położona jest w strefie intensywnej gospodarki rolnej. Intensywnie prowadzona gospodarka rolna stwarza potencjalne ryzyko pogorszenia się stanu gleb, związanego ze źle prowadzoną gospodarką rolną. Działania mające na celu ochronę i prawidłowe gospodarowanie zasobami glebowymi na terenie gminy powinno skupiać się na:

- zalesianiu i zadarnianiu obszarów narażonych na erozję;



- wykluczeniu gleb najwyższych klas bonitacyjnych oraz pochodzenia organicznego z zainwestowania
- ograniczeniu przemieszczanie się poziomów glebowych podczas prac budowlanych;
- rekultywacji gleb zdegradowanych;
- całkowitym zakazie rolniczego wykorzystania ścieków;
- minimalizowaniu odpływu ścieków do gleb.

### 3.3.7 Korytarze ekologiczne

Gmina Kotlin położona jest w zlewni chronionej rzeki Prosnicy oraz zlewni rzeki Lutyni, lewego dopływu Warty. Według Krajowej Sieci Ekologicznej (ECONET-PL) Dolina Lutyni stanowi korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym, a w miejscu jej ujścia do rzeki Warty znajduje się obszar węzłowy o znaczeniu międzynarodowym. Dopływy Lutyni- Kotlinka, Potoka i Radowica, przepływające przez Gminę Kotlin, tworzą naturalne ciągi ekologiczne.

Studium wskazuje rozmieszczenie sieci korytarzy ekologicznych jako obszarów umożliwiających migrację zwierząt i roślin. Na obszarach tych priorytetem jest zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych umożliwiających ciągłość przyrodniczą pomiędzy obszarami prawnej ochrony przyrody lub obszarami o wysokich walorach środowiska naturalnego.

Na obszarach korytarzy ekologicznych proponuje się lokalizowanie zabudowy w taki sposób, który nie wprowadza znaczących barier (zabudowa, sieć infrastruktury liniowej) uniemożliwiających naturalną migrację zwierząt i roślin.

Zapisy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa jednoznacznie wskazują na ogromną wartość przyrodniczą jaką posiadają korytarze ekologiczne. Konieczne jest *„zapewnienie ciągłości i spójności przestrzennej korytarzy ekologicznych stanowiących drogi migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej organizmów żywych oraz wpływające na zmniejszenie negatywnych skutków izolacji obszarów cennych przyrodniczo”*.

W ramach zapewnienia ciągłości ekologicznej, na obszarach kierunkowo wskazanych pod rozwój zabudowy, postuluje się wprowadzenie „proponowanych ciągów ekologicznych” w postaci naturalnych zadrzewień i zakrzewień w obrębie zabudowy. Ciągi te schematycznie zaznaczone zostały na rysunku studium i powinny znaleźć się jako tereny niewskazane pod zabudowę w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



### 3.3.8 Powietrze atmosferyczne

Wszelkie działania inwestycyjne podejmowane na terenie gminy powinny uwzględniać stan powietrza. Koniecznym jest, aby w ramach poprawy jakości powietrza, działania ukierunkować przede wszystkim na:

- bieżącą modernizację dróg;
- uwzględnianie przy planowaniu przestrzennym jakości powietrza;
- promowanie odnawialnych źródeł energii i gazyfikacji;
- zwiększenie wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych;
- zwiększenie wykorzystania transportu publicznego.

### 3.3.9 Klimat akustyczny, ochrona przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym

W celu poprawy klimatu akustycznego gminy:

- wymienić uszkodzoną nawierzchnię dróg na nową;
- dla ochrony przed hałasem należy określić:
  - miejsca lokalizacji ekranów akustycznych ograniczających emisję hałasu od istniejących tras komunikacyjnych, w kierunku terenów wymagających ochrony przed hałasem,
  - wyznaczyć obszary, na których nie należy lokalizować funkcji wymagających ochrony przed hałasem;
- przebieg nowych tras komunikacyjnych należy sytuować głównie przez tereny nie wymagające komfortu akustycznego, w przypadku braku możliwości ominięcia tych terenów uwzględnienie na etapie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projektu budowlanego zabezpieczenia akustyczne;
- budować pasy zieleni wzdłuż tras komunikacyjnych, stanowiące efekt psychoakustyczny oraz estetyczny;
- należy wprowadzać nieuciążliwe technologie związane z emisją hałasu do środowiska, szczególnie przy lokalizacji zakładów w rejonie zabudowy mieszkaniowej;
- stworzenie nowych ścieżek rowerowych;
- stosować ograniczenia prędkości;
- wprowadzać do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów poświęconych ochronie przed hałasem (kierunek realizowany na bieżąco), oraz stref ograniczonego użytkowania;
- kontrolować emisję hałasu do środowiska z obiektów działalności gospodarczej.



Przez teren gminy przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV. Promieniowanie elektromagnetyczne ogranicza się wyłącznie do obszarów w bezpośrednim otoczeniu tej linii.

Ochrona przed polami elektromagnetycznymi polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu środowiska poprzez utrzymanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach oraz na zmniejszaniu poziomów pól elektromagnetycznych co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane.

## 3.4 Zagrożenia środowiskowe

### Zagrożenia wód powierzchniowych i podziemnych

- na obszarze ok. 37 ha ścieki są odprowadzane bez całkowitego oczyszczenia. Wody gruntowe i rzeki na tym obszarze wykazują duże zanieczyszczenia;
- gospodarstwa hodowlane nie dysponują w większości urządzeniami do utylizacji gnojówki i gnojowicy. Najczęściej całość ścieków wywożona jest na pola i staje się przyczyną skażenia bakteriologicznego wód podziemnych i powierzchniowych;
- splukiwane z wodami opadowymi nawozy i pestycydy stosowane w rolnictwie powodują skażenie wód.

### Zagrożenia powietrza atmosferycznego

- na obszarach zurbanizowanych źródłem największej emisji zanieczyszczeń są pojazdy samochodowe;
- przeciążenie ruchu na drodze krajowej nr 11 powoduje wzrost zanieczyszczeń w otoczeniu tej drogi.

### Zagrożenia fauny i flory

- zanieczyszczenia związane z ruchem samochodowym;
- zamiana łąk kośnych na monokultury roślin pastewnych i zbożowych;
- niewłaściwe wykorzystanie nawozów i pestycydów;
- zwiększanie się powierzchni gruntów zabudowanych i związany z tym rozwój systemów drogowych;
- rozbudowa ciągów komunikacyjnych, przecinających naturalne zbiorowiska roślinne (miejsca występowania dziko żyjących zwierząt);
- zanieczyszczenia powietrza i wód negatywnie wpływające na świat fauny;
- kłusownictwo, mogące stać się przyczyną gwałtownego spadku liczebności poszczególnych gatunków.



## Zagrożenia krajobrazowe

- budowa obiektów stanowiących bariery dla panoram widokowych;
- wprowadzanie zabudowy niespójnej krajobrazowo z zabudową istniejącą.

## Zagrożenia związane z wystąpieniem poważnych awarii

- awarie na skutek awarii urządzeń technicznych w zakładach przemysłowych, a także podczas transportu materiałów niebezpiecznych (w wyniku kolizji drogowej lub kolejowej oraz rozszczelnienia się cystern);
- niewłaściwa gospodarka chemikaliami może powodować skutki dla środowiska niemożliwe do usunięcia; na terenie Gminy Kotlin do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej można zakwalifikować Kotlin Sp. z o.o., który jest największym zakładem przemysłowym w gminie oraz stacje paliw płynnych;
- przewożone przez obszar gminy substancje niebezpieczne jak np. chlor, kwas siarkowy, SO<sup>2</sup>, ropopochodne itp. zarówno transportem drogowym (głównie droga nr 11) jak i kolejowym;
- hałas może stwarzać zagrożenie dla zdrowia; spośród wielu rodzajów hałasu (komunikacyjny, przemysłowy i komunalny) najtrudniejszy problem, ze względu na obszar i liczbę osób objętych jego oddziaływaniem oraz praktyczne możliwości ograniczania, stanowi aktualnie hałas komunikacyjny, w szczególności drogowy; głównym źródłem hałasu na terenie Gminy Kotlin są: transport samochodowy, związany z przebiegiem drogi krajowej nr 11;
- potencjalne zagrożenie stanowi również występowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, a co za tym idzie występującego wzdłuż niej pola elektromagnetycznego;

## 4 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

### 4.1 Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Tabela 5 - Obiekty wpisane do rejestru obiektów zabytkowych województwa wielkopolskiego na terenie gminy Kotlin

| L.p.          | Obiekt                                                        | Nr rejestru i data wpisu                              |
|---------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>KOTLIN</b> |                                                               |                                                       |
| 1.            | Kościół par. p.w. św. Kazimierza, 1858                        | 1505/A z 28 marca 1974                                |
| 2.            | Zespół dworski, 2 poł. XVIII, 2 poł. XIX:<br>- dwór<br>- park | IV-73/22/54 z 15 maja 1954                            |
|               | - spichrz, 1847                                               | 166/239/A z 11 września 1968                          |
| <b>KURCEW</b> |                                                               |                                                       |
| 3.            | Zespół dworski, poł. XIX<br>- dwór,                           | 505/A z 24 maja 1998<br>i 265/Wlkp/A z 2 grudnia 2005 |



|                     |                                                            |                                    |
|---------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                     | - park,                                                    | 265/Wlkp/A z 2 grudnia 2005        |
| <b>MAGNUSZEWICE</b> |                                                            |                                    |
| 4.                  | Kościół par. p.w. św. Barbary, drewn., XVIII,              | kl.IV-73/26/5 z 6 maja 1954 oraz   |
|                     | - dzwonnica, 1816, drewn.                                  | 565/A z 22 stycznia 1991           |
|                     |                                                            | 743/A z 15 września 1969           |
| <b>ORPISZEWEK</b>   |                                                            |                                    |
| 5.                  | Pałac (nr 14), 1815                                        | 508/A z 09 grudnia 1988            |
| <b>SŁAWOSZEW</b>    |                                                            |                                    |
| 6.                  | Kościół par. p.w. św. Zofii, drewn., 1717                  | kl.III-885/12/61 z 27 grudnia 1961 |
| 7.                  | Dwór, 1 poł. XIX                                           | 989/A z 7 marca 1970               |
| <b>TWARDÓW</b>      |                                                            |                                    |
| 8.                  | Pałac (nr 97), 2 poł. XIX                                  | 480 z 9 grudnia 1988               |
| 9.                  | Kościół par. p.w. śś. Apostołów Piotra i Pawła, 1885-1896, | 91/Wlkp/A z 26 czerwca 2002        |
|                     | Cmentarz przykościelny                                     |                                    |
|                     | Ogrodzenie                                                 |                                    |

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu; <http://wosoz.bip-i.pl/public/>

Obiekty wpisane do rejestru zabytków chronione są na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Przepisy te nakładają obowiązek uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków w przypadku:

- prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru;
- wykonywania robót budowlanych w otoczeniu zabytku;
- prowadzenia badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru;
- prowadzenia badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru;
- prowadzenia badań archeologicznych;
- przemieszczania zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
- trwałego przeniesienia zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje;
- dokonywania podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
- zmiany przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku;
- umieszczania na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, z wyłączeniem znaków informujących o tym, że zabytek podlega ochronie po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru;



- poszukiwania ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, w tym zabytków archeologicznych, przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych oraz sprzętu do nurkowania.

## 4.2 Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków

### KOTLIN:

1. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. KAZIMIERZA :
  - a)kościół, mur.,1858 r.,
  - b)ogrodzenie, kam./mur., 2 poł. XIX i 1 ćw. XX
  - c)zespół plebani – ul. Staszica ;
    - plebania, mur., 4 ćw. XIX w.,
    - obora , mur., k. XIX w.,
2. SZKOŁA , ul. Dworcowa 2, mur., pocz. XX w.
3. RESTAURACJA , ul. Poznańska 29, mur., pocz. XX w.
4. ZESPÓŁ DWORCA KOLEJOWEGO:
  - a) dworzec, mur., k. XIX w.,
  - b)budynek pomocniczy, ul. Kościuszki, mur., pocz. XX w.,
  - c)budynek pomocniczy, przy linii kolejowej na Jarocin, mur., pocz. XX w., przebudowany.

### Kolonia mieszkaniowa:

- d)dom, ul. Powstańców nr 10, mur., ok. 1900 r.,
  - e)3 domy, ul. Powstańców nr: 12, 12a, 14, mur., k. XIX w.
5. ZESPÓŁ DWORSKO- FOLWARCZNY :
  - a) dwór, mur., 3 ćw. XVIII w., rozbudowany i częściowo przekształcony w 3 ćw. XIX w., odnowiony w 1957 r, ob. w ruinie,
  - b) park, pozostałości układu regularnego z 2 poł. XVIII w., przekształcony w krajobrazowy w 1 poł. XIX w.,
  - c) ogrodzenie z bramą, mur./metal. 3 ćw. XIX w.,

### Folwark:

- d) stodoła, mur., 3 ćw. XIX w.,
  - e) spichlerz, mur., 1847 r.,
  - f) ogrodzenie od str. ul. Sławoszewskiej, mur., 1 poł. XIX w.,
  - g) brama, mur./ metal., 3 ćw. XIX w.



6. ZESPÓŁ FOLWARCZNY BUCHALINIEC :

- a) obora, mur., 4 ćw. XIX w.,
- b) stodoła, mur., 4 ćw. XIX w.,
- c) spichlerz, mur., 4 ćw. XIX w.,

7. ZESPÓŁ FOLWARCZNY- WALISZEW :

- a) obora, mur., 1 ćw. XX w.,
- b) stodoła, mur., 1 ćw. XX w.,
- c) spichlerz, mur., 4 ćw. XIX w.,
- d) garaż, mur., 1 ćw. XX w.,
- e) ogrodzenie z bramą wyjazdową na pola, mur./metal., 4 ćw. XIX w.,

Kolonia mieszkaniowa:

- f) 2 domy nr: 3 i 5, mur., 4 ćw. XIX w.,
- g) 2 budynki gospodarcze ( skrytki) przy nr : 3 i 5, mur., 4 ćw. XIX w.,

ul. Dworcowa:

8. ZESPÓŁ DOMU, ob. Komisariat Policji:

- a) dom, ob. Komisariat, mur., pocz. XX w.
- b) budynek gospodarczy, mur., pocz. XX w.,

9. DOM NR 8, mur., 1 ćw. XX w.,

10. DOM NR 9, mur., 1909 r.,

ul. Kolejowa:

11. DOM NR 21, mur., pocz. XX w.,

ul. Kościuszki:

12. DOM NR 25, mur., 1938 r.,

ul. Poznańska :

13. ZESPÓŁ DOMU NR 24:

- a) dom, mur., 1 pocz. XX w.,
- b) zaplecze domu, mur., pocz. XX w, przebudowane,

14. DOM NR 3, mur., ok. 1900 r.,

15. DOM NR 7, mur., 1912 r.,

16. DOM NR 8, mur., ok. 1900 r.,

17. DOM NR 10, mur./drew., 1933 r.,

18. DOM NR 21, mur. I. 20-te XX w.,



19. DOM NR 23, mur., pocz. XX w.,
20. DOM NR 25, mur. pocz. XX w.,
21. DOM NR 31, mur., 1900 r.,
22. DOM NR 33, mur., k. XIX w.,
23. DOM NR 34, mur., 1890 r.,
24. DOM NR 35, mur., 1901 r.,
25. DOM NR 38, mur., k. XIX w.,
26. DOM NR 41, mur., pocz. XX w.,
27. DOM NR 47, mur., 1900 r., przebudowany,
28. DOM b- nr, mur, K. XIX w.,
29. ZESPÓŁ CEGIELNI :
  - a) budynek administracyjno- mieszkalny, mur, 4 ćw. XIX w.,
  - b) stajnia, mur., k. XIX w.,
  - c) piec kręgowy, mur./szach., 4 ćw. XIX w.,
  - d) wyrobnia, mur., 4 ćw. XIX w.,
  - e) łaźnia, mur., k. XIX w.
  - f) suszarnia I, drew./mur., k. XIX w.,
  - g) suszarnia II, drew./mur., k. XIX w.,
  - h) suszarnia III, mur./drew., 4 ćw. XIX w.,
  - i) suszarnia IV, drew., pocz. XX w.,

## **KURCEW**

### **30. ZESPÓŁ DWORSKO- FOLWARCZNY :**

- a) dwór , mur., ok. poł. XIX w.
- b) park krajobrazowy , poł. XIX w.
- c) lodownia w parku dworskim, mur., 1910 r.,
- d) brama , mur., 2 poł. XIX w.,

#### **Folwark:**

- e) pozostałości stodoły I , mur., 2 poł. XIX w.,
- f) pozostałości stodoły II, mur./ kam., 2 poł. XIX w.,
- g) pozostałości spichlerza, mur., 2 poł. XIX w.,

#### **Kolonia mieszkaniowa:**

- h) czworak, mur., 1910 r.,



- i) czworak, ob. dom nr 42, mur., 1912 r.,
- j) pięciorak, mur./kam., ok. 1889 r., rozbud. w 1913 r.,
- k) 3 budynki gospodarcze, mur., 1 ćw. XX w.

## 31. ZAGRODA NR 21:

- a) dom, mur., pocz. XX w.,
- b) budynek gospodarczy, mur./kam., k. XIX w.,

## 32. ZESPÓŁ KUŹNI:

- a) dom kowala, ob. dom nr 32, mur., 1928 r.,
- b) kuźnia, mur./kam., 1928 r.

## **MAGNUSZEWICE**

## 33. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. BARBARY :

- a) kościół, drewn., wzniesiony w latach 1751-2, z fundacji Piotra Radońskiego, kruchta , 1884 r.,
- b) dzwonnica, drewn., ok. 1816 r.,
- c) zespół plebani:
  - plebania, mur., 1 ćw. XX w.,
  - chlew, mur, 1 ćw. XX w.,
  - stodoła, mur./kam., pocz. XX w.,

## 34. SZKOŁA, mur., pocz. XX w.,

## 35. ZESPÓŁ DWORSKO- FOLWARCZNY ;

- a) dwór, mur., 1 poł. XIX w., rozbud. w końcu XIX w.,
- b) park krajobrazowy, 1 poł. XIX w.,

## **Folwark:**

- c) obora i stajnia, mur./kam., 2 poł. XIX w.,
- d) obora, ob. budynek gospodarczy, mur., 2 poł. XIX w.,
- e) stodoła, mur./kam., 2 poł. XIX w.,
- f) stodoła z wozownią, mur./kam., 2 poł. XIX w.,
- g) stodoła, mur., pocz. XX w.,
- h) spichlerz, mur./kam., 2 poł. XIX w.,
- i) gorzelnia ze spichlerzem, mur., 2 poł. XIX w.,

## 36. ZAGRODA NR 15;

- a) dom, mur., k. XIX w.,
- b) budynek gospodarczy, mur., k. XIX w.,



- 37. DOM NR 16, mur., pocz. XX w.,
- 38. DOM NMR 20, mur., pocz. XX w.,
- 39. DOM NR 21, mur., pocz. XX w.,
- 40. ZESPÓŁ MŁYNA WODNEGO :
  - a) dom młynarza, mur., pocz. XX w.,
  - b) młyn wodny, mur., l. 30-te XX w.,
  - c) budynek gospodarczy, mur., pocz. XX w.,
  - d) pozostałości siłowni, mur., pocz. XX w.,
- 41. POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU DWORSKO- FOLWARCZNEGO ;
  - a) fundamenty dworu, mur, k. XIX w., zburzony w 1975 r.,
  - b) park krajobrazowy, 2 poł. XIX w.,
  - c) dom mieszkalny – dwojak, ob. dom nr 53, mur., k. XIX w., przebud. XX w.,
  - d) ogrodzenie przy dwojaku, mur., k. XIX w.,
  - e) obora i owczarnia, mur., k. XIX w.,
  - f) obora i magazyn, mur., k. XIX w., przebud. XX w.,
  - g) stodoła, mur., k. XIX w.,
  - h) kuźnia, mur., 4 ćw. XIX w.,

## **ORPISZEWEK**

- 42. ZESPÓŁ PAŁACOWO – FOLWARCZNY ;
  - a) pałac, mur., 1815 r., przebud., 4 ćw. XIX w.,
  - b) pozostałość parku, 1 poł. XIX w.,
  - c) pozostałość bramy, mur., k. XIX w.,
  - d) pozostałość ogrodzenia, mur., k. XIX w.,
  - e) żrebiarnia, ob. chlewnia, mur., 1 ćw. XX w.,
  - f) obora i spichlerz, mur., k. XIX w.,
  - g) owczarnia, ob. magazyn, mur., k. XIX w., przebud. XX w.,
  - h) stodoła, ob. chlewnia, mur., k. XIX w., przebud. XX w.,

- 43. DOM NR 1, mur., k. XIX w.,

## **PARZEW**

- 44. DOM DLA UBOGICH, ob. dom nr 1, mur., ok. 1880 r.,
- 45. ZESPÓŁ SZKOŁY ;
  - a) szkoła, mur., 4 ćw. XIX w.,



b) budynek gospodarczy, drew./ mur., k. XIX w.,

46. ZAGRODA NR 15 :

a) dom, mur./szach., k. XIX w., przebud. XX w.,

b) stodoła, mur, k. XIX w.,

47. ZESPÓŁ DOMU NR 40

a) dom, mur., 1895 r.,

b) brama wjazdowa, mur./ metal., ok. 1895 r.,

48. STODOŁA W ZAGRODZIE NR 12, mur., 1890 r.,

49. DOM NR 13, mur., 1890 r.,

50. DOM NR 16, mur., pocz. XX w.,

## **RACENDÓW**

51. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. M. B. BOLESNEJ :

a) kościół, mur., 1911 r.,

b) brama, mur., ok. 1911 r.,

c) ogrodzenie kam., l. 10-te XX w.

52. ZESPÓŁ SZKOŁY :

a) szkoła, mur., ok. 1905 r.,

b) budynek gospodarczy, mur., ok. 1905 r.,

c) szalety szkolne, drew., ok. 1905 r.

53. ZESPÓŁ DWORSKO – FOLWARCZNY :

a) dwór, mur., ok. poł. XIX w.,

b) dom mieszkalny, mur., k. XIX w.,

c) dom mieszkalny, ob. dom nr 6, mur., k. XIX w.,

d) stajnia, mur./ kam. łamany, 4 ćw. XIX w.,

e) obora, mur./kam. łamany, 4 ćw. XIX w.,

f) stodoła, mur., k. XIX w.,

g) stelmacharnia, ob. dom mieszkalny, mur., k. XIX w.,

h) ośmiorak, ob. dom nr 1, mur., ok. 1890 r.,

54. ZESPÓŁ FOLWARCZNY :

a) dom mieszkalny, ob. dom nr 27, mur., k. XIX w.,

b) dom mieszkalny, ob. dom nr 28, mur., ok. 1900 r.,

c) stodoła, mur, k. XIX w.,



- d) spichlerz mur., k. XIX w.,
- e) brama gł., mur./ metal., 4 ćw. XIX w.,
- f) ogrodzenie, kam./mur./ metal., k. XIX w.,
- g) brama wjazdowa na podwórze, mur./metal., k. XIX w.,
- h) dwojak, ob. dom nr 26, mur., k. XIX w.,

55. ZAGRODA NR 31:

- a) dom, mur., k. XIX w.,
- b) brama, mur./metal., k. XIX w.

56. DOM NR 3, mur., 4 ćw. XIX w.,

57. DOM NR 33, mur., 1899 r.,

58. STODOŁA W ZAGRODZIE NR 47, mur., k. XIX w.,

59. KUŹNIA przy DOMU NR 53, mur., pocz. XX w.,

**SŁAWOSZEW**

60. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. ZOFII ;

- a) kościół, drew., 2 poł. XVIII w., ( 1764 r.)
- b) dzwonnica, drew., poł. XIX w.,
- c) ogrodzenie z bramą, mur./ drew., k. XIX w.,
- d) plebania, mur., 2 poł., XIX w.,

61. ZESPÓŁ SZKOŁY :

- a) szkoła, mur, ok. 1910 r.,
- b) stodoła, mur./szach., ok. 1910 r.,
- c) budynek gospodarczy i łosek, mur., ok. 1910 r.,

62. GOŚCINIEC, ob. biblioteka, sklep i dom nr 33, mur., 1905 r.

63. POCZTA – ob. dom nr 45, mur., ko. 1930 r.

64. ZESPÓŁ DWORSKO – FOLWARCZNY:

- a) dwór, mur., 1 poł. XIX w., przebudowany ok. 1980 r.,
- b) pozostałości parku dworskiego – 1 poł. XIX w.,
- c) obora, mur., pocz. XX w.,
- d) stodoła, mur., pocz. XX w.

65. ZAGRODA NR 11:

- a) dom, mur., 1904 r.,
- b) budynek gospodarczy, mur., pok. 1904 r.



66. ZAGRODA NR 35:

- a) Dom. mur, 1892 r. przebud.,
- b) budynek gospodarczy, mur., k. XIX w.

67. DOM NR 2, mur., k. XIX w.

68. DOM NR 15, mur., 1905 r.,

69. DOM NR 19, mur., ok. 1900 r.

70. DOM NR 53, mur., 1923 r.

71. DOM NR 54, mur., k. XIX w.

72. DOM NR 58, mur., pocz. XX w.

73. DOM NR 69, mur., pocz. XX w.

74. DOM NR 70, mur., pocz. XX w.

75. DOM NR 86, MUR., k. XIX w.

76. PIEKARNIA-, ob. dom nr 34, mur., ok. 1910 r.,

77. KUŹNIA, mur., pocz. XX w.,

## **TWARDÓW**

78. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PARAF. P.W. ŚW. APOSTOŁÓW PIOTRA I PAWŁA:

- a) kościół, mur., 1895 r.,
- b) ogrodzenie cmentarza przykościelnego, mur., k. XIX w.,
- c) brama, mur./metal., k. XIX w.,
- d) plebania, mur., 1 ćw. XX w.,

79. ZESPÓŁ SZKOŁY ;

- a) szkoła, mur., ok. 1905 r.,
- b) budynek gospodarczy, mur./kam. łamany, ok. 1905 r.

80. KARCZMA, ob. dom nr 4, mur., k. XIX w.

81. ZESPÓŁ DWORSKO – FOLWARCZNY:

- a) dwór, mur., poł. XIX w., przebudowany i pozbawiony detalu i wystroju po 1945r.,
- b) park krajobrazowy, poł. XIX w.,
- c) pozostałości d. ogrodzenia, mur., k. XIX w.,
- d) brama gł. do parku, mur., 2 poł. XIX w.,
- e) mostek w parku, mur./kam., k. XIX w.,

## **Folwark:**

- f) dom mieszkalny i spichlerz., mur., ok. 1890 r.,



- g) stajnia i obora, mur., k. XIX w.,
- h) obora, mur., k. XIX w.,
- i) stodoła, mur., 1911 r.,
- j) spichlerz, mur., pocz. XX w.,
- k) gorzelnia, mur., pocz. XX w., przebud.
- l) brama, mur, 2 poł. XIX w.,
- m) ogrodzenie ogrodu warzywnego, mur., 4 ćw. XIX w.,

## Kolonia mieszkaniowa:

- n) czworak, ob. dom nr 3, mur., k. XIX w., przebud. Xx w.,
  - o) dwojak, ob. dom nr 5, mur., 1 ćw. XX w.,
  - p) dwojak, mur., ok. 1910 r.
  - q) dwojak, ob. dom nr 69, mur., k. XIX w.,
  - r) wielorak, ob. dom nr 72, mur., k. XIX w.,
  - s) dwojak, ob. dom nr 75, mur., ok. 1908 r.,
  - t) budynek gospodarczy, mur., pocz. XX w.
82. DOM NR 6, mur., pocz. XX w.
83. DOM NR 12, mur., k. XIX w.
84. DOM NR 15, mur., 1 ćw. XX w.
85. DOM NR 43, mur./ kam., k. XIX w.
86. DOM NR 68, mur./ szach., 4 ćw. XIX w.

## WILCZA

87. DOM DLA UBOGICH I SZPITAL DLA STARCÓW, ob. dom nr 20, mur.,ok. 1880 r.
88. ZESPÓŁ SZKOŁY:
- a) szkoła, ob. nr 33, mur., ok. 1905 r.,
  - b) budynek gospodarczy przy szkole, mur., pocz. XX w.
89. ZESPÓŁ KARCZMY;
- a) karczma, ob. dom nr 21, mur./szach., k. XIX w.,
  - b) budynek gospodarczy, mur., k. XIX w.
90. BUDYNEK OSP, mur., pocz. XX w.,
91. POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU DWORSKO – FOLWARCZNEGO ;
- a) owczarnia, ob. budynek mieszkalny nr 27 i 28, mur., ok. 1890 r.,
  - b) stodoła i budynek mieszkalny nr 23, mur., ok. 1890 r.,



- c) stodoła, mur., 4 ćw. XIX w.,
- d) spichlerz, ob. dom nr 25, mur., 4 ćw. XIX w.,
- e) ogrodzenie, mur./kam., 4 ćw. XIX w.

## 92. POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU FOLWARCZNEGO :

- a) rządcówka, ob.. dom nr 33 mur., 4 ćw. XIX w.,
- b) park krajobrazowy, 4 ćw. XIX w.,
- c) chlewnia, ob. przy domu nr 33, mur./kam., 4 ćw. XIX w.,
- d) stodoła, ob. przy nr 33, mur./kam., 4 ćw. XIX w.,
- e) budynek gospodarczo mieszkalny, ob. nr 34, mur./kam., k. XIX w.,
- f) kuźnia, ob. przy domu nr 36, mur., k. XIX w.,
- g) czworak, ob. dom nr 36, mur., 4 ćw. XIX w.,
- h) budynek gospodarczy, ob. przy domu nr 35, mur./kam., 4 ćw. XIX w.

## 93. ZAGRODA NR 52;

- a) dom, mur., 1 ćw. XX w.,
- b) budynek gospodarczy, mur./kam. k. XIX w.

## 94. DOM NR 1, mur., k. XIX w.

## 95. DOM NR 3, mur., pocz. XX w.

## 96. DOM NR 39, mur., pocz. XX w.

## 97. DOM NR 42, mur., 1 ćw. XX w.

## 98. DOM NR 49, mur., 1 ćw. XX w.

## **WOLA KSIAŻĘCA**

## 99. ZESPÓŁ SZKOŁY ;

- a) szkoła, ob. dom nr 1, mur., 1 ćw. XX w.,
- b) budynek gospodarczy, mur., 1 ćw., XX w.,

## 100. ZESPÓŁ DWORSKO - FOLWARCZNY:

- a) dwór, mur., 1910-15 r
- b) park krajobrazowy, pocz. XX w.,
- c) ogrodzenie parku, mur., pocz. XX w.,
- d) brama gł., mur./metal., pocz. XX w.,

## Folwark:

- e) dom mieszkalny prac. folwarcznych, ob. dom nr 32, mur., pocz. XX w.,
- f) obora, ob. warsztat, mur., pocz. XX w.,



g) obora i stodoła, kam., pocz. XX w.

101. POZOSTAŁOŚĆ ZESPOŁU FOLWARCZNRGO:

a) rządówka, p. szkoła – tzw. „Biała Szkoła”, mur., 2 poł. XIX w.,

Kolonia mieszkaniowa:

b) dwojak, ob. dom nr 31, mur., 4 ćw. XIX w.,

c) trojak, ob. dom nr 32, mur./kam., k. XIX w.

102. DOM NR 5, mur., 1930 r.

103. DOM NR 25, mur, k. XIX w.

104. BUDYNEK MIESZKALNO- GOSPODARCZY, mur, 4 ćw. XIX w.

105. STODOŁA Z BUDYNKIEM MIESZKALNYM NR 104, mur., pocz. XX w.

106. POZOSTAŁOŚCI ZESPÓŁU MŁYNA WODNEGO :

a) dom młynarza, ob. dom nr 113., mur./szach., poł. XIX w., przeb. pocz. XXw.,

b) stodoła, mur./kam., k. XIX w.

**WYSOGOTÓWEK**

107. ZESPÓŁ SZKOŁY ;

a) szkoła, ob. dom nr 9, mur., ok. 1910 r.,

b) budynek gospodarczy, mur./szach., ok. 1910 r.

108. DOM NR 20, drew., 4 ćw. XIX w., przebud. mur., pocz. XX w.

**WYSZKI**

109. POZOSTAŁOŚCI ZESPÓŁU DWORSKO – FOLWARCZNEGO :

a) fundamenty dworu, z pocz. XIX w.,

b) park krajobrazowy, 2 poł. XIX w.

Folwark:

c) obora, mur., pocz. XX w.,

d) stodoła, mur./drew., k. XIX w., przebud. XX w.,

e) brama, mur./ metal., pocz. XX w.,

Kolonia mieszkaniowa:

f) dwojak, ob. dom nr 12, mur., 1904 r.,

g) czworak, ob. dom nr 14, mur., k. XIX w.

110. DOM NR 16, mur., pocz. XX w.

STODOŁA b. nr-u, drew., k. XIX w.



W przypadku wszelkich prac i działań przy obiektach zabytkowych, zgodnie z zapisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, konieczne jest ich uzgodnienie z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W przypadku obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej ochronie podlega bryła i wygląd zewnętrzny budynku. Prace prowadzone przy tych obiektach, mogące mieć wpływ na wygląd zewnętrzny budynku – przebudowy, rozbudowy, remonty elewacji, remonty dachu i wymiany pokrycia, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej – winny być konsultowane ze służbami konserwatorskimi i poprzedzone opinią konserwatorską.

Prace podejmowane na terenie zabytkowych parków (wycinki, nowe nasadzenia, prace pielęgnacyjne – porządkowe, podziały geodezyjne, lokalizacje nowych budynków, ogrodzenia) oraz prace na terenie zabytkowych cmentarzy winny być opiniowane i uzgadniane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu, a ich prowadzenie poprzedzone stosownym pozwoleniem.

Ponadto podczas inwestycji wymagających prac ziemnych podejmowanych przy lub w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej, na terenie zabytkowych parków, na terenie zabytkowych cmentarzy, na terenie układów ruralistycznych, należy prowadzić badania archeologiczne. Inwestor winien uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę

Studium wskazuje w/w zabytki do objęcia ochroną konserwatorską w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku aktualizacji Gminnej ewidencji zabytków, wskazuje się objęcie ochroną konserwatorską wszystkich znajdujących się w niej obiektów i obszarów.

## 4.3 Stanowiska archeologiczne i strefy ich ochrony

Obszar gminy Kotlin został rozpoznany archeologicznie. Zewidencjonowane stanowiska archeologiczne skoncentrowane są w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych.

Na terenie gminy znajduje się jedno stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków:

**Wola Książęca – osada, nr rej. 1468/A z 27 września 1973r.**

Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wyznaczone zostały na rysunku studium.

W obrębie stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków wyznaczona została strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. Na terenie stanowiska zakazuje



się prowadzenia wszelkich robót budowlanych oraz przemysłowych, a prace porządkowe prowadzone w jego obrębie wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Pozostałe stanowiska archeologiczne skoncentrowane są w granicach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, w obrębie wykopów budowlanych. Na prowadzenie badań archeologicznych inwestor powinien uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

W przypadku zadań inwestycyjnych związanych z szerokopłaszczyznowymi pracami ziemnymi (m.in. drogi, kopalnie, eksploatacja złóż), dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych, na które inwestor musi uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w którym zostanie określony zakres niezbędnych prac archeologicznych.

## 4.4 Strefy ochrony konserwatorskiej

W studium wyznaczone zostały strefy ochrony konserwatorskiej układów ruralistycznych wsi: Kotlin, Magnuszewice, Twardów, Racendów, Wilcza, Sławoszew, Parzew, Wola Książęca i Wyszki.

Studium wskazuje objąć ochroną konserwatorską w granicach wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej układów ruralistycznych wsi:

- układy dróg wraz z ich granicami i liniami zabudowy;
- zabudowa wsi i obiekty infrastruktury technicznej, w odniesieniu do:
  - historycznie ukształtowanych parametrów, w szczególności gabarytów, ukształtowania brył, konstrukcyjnych i stylistycznych podziałów elewacji oraz wysokości kondygnacji,
  - kondycji technicznej,
  - substancji zabytkowej, a w szczególności stylistyki bryły, wystroju elewacji w tym kolorystyki i faktury, pokryć dachów i stolarki z okuciami;
- „mała architektura” – ochronie podlegają zachowane na terenie wsi zabytkowe pomniki, krzyże i kapliczki, zabytkowe ogrodzenia murowane i żelazne wraz z bramami;
- średniowieczne i nowożytnie nawarstwienia kulturowe.

Strefy ochrony konserwatorskiej układów ruralistycznych wsi wyznaczone zostały na rysunku studium.



## 5 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

### 5.1 Układ drogowy

Kierunki rozwoju sieci drogowej opierać się będzie na planowanym przebiegu przez teren gminy drogi ekspresowej nr 11. Według „Studium Techniczno – Ekonomicznego drogi ekspresowej S11 Poznań – Kluczbork na odcinku Autostrada A2 (węzeł Krzesiny) – Ostrów Wielkopolski – Kępno (granica województwa)” przyjęta została zasada, iż projektowany odcinek drogi ekspresowej, o ile to możliwe ze względów funkcjonalnych, technicznych i ekonomicznych przebiegać będzie po istniejącej trasie drogi krajowej nr 11. Ze względu na konieczność ominięcia na terenie gminy terenów intensywnej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (Kotlina i wsi Wyszki) przebieg drogi S11 różni się od aktualnego przebiegu drogi krajowej nr 11. Kwalifikuje to dotychczasowy przebieg odcinka drogi nr 11 przez te miejscowości do utraty rangi drogi krajowej na niższą.

Podłączenie lokalnego układu komunikacyjnego na terenie gminy zaplanowane zostało pierwotnie przez węzły Witaszyce (węzeł poza granicami gminy), Twardów i Kotlin. Wybór konkretnych węzłów pozostaje w gestii władz lokalnych. Zaplanowano, iż rozwiązaniem podstawowym zostaną węzły Witaszyce i Kotlin, a węzeł Twardów będzie rozwiązaniem wariantowym dla obu pozostałych.

Krajowa droga ekspresowa nr 11 zaliczona została do sieci połączeń komunikacyjnych I stopnia, a odcinek istniejącej drogi krajowej nr 11 (po wybudowaniu planowanego odcinka drogi ekspresowej droga ta przewidziana jest do zmiany klasyfikacji) do sieci połączeń komunikacyjnych II stopnia. Sieć połączeń I stopnia wyznaczona została w nawiązaniu do korytarzy europejskich (sieć drogowa o znaczeniu międzynarodowym, sieć kolejowa o znaczeniu międzynarodowym, sieć transportowa objęta programem TEN - T), a sieć połączeń II stopnia wyznaczona została w oparciu o powiązania miast o znaczeniu regionalnym i ponadlokalnym województwa wielkopolskiego, a także województw sąsiednich.

Dojazd do projektowanej drogi S11 możliwy będzie wyłącznie poprzez układ dróg zbiorczych i lokalnych z włączeniem do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach. Wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 11. Dojazd do projektowanej drogi ekspresowej S11 możliwy będzie wyłącznie poprzez węzły drogowe. Prowadzenie infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi, planować poza pasem drogowym drogi krajowej DK11 i drogi ekspresowej S11.

Dla projektowanej drogi ekspresowej, minimalne odległości, w jakich należy realizować zabudowę wynoszą:

- 230m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;



- 40m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi;

Dla istniejącej drogi krajowej nr 11 (klasa techniczna GP), minimalne odległości, w jakich należy realizować zabudowę wynoszą:

- 170m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 25m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi;

Plan zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego zakłada przebudowę tych dróg w celu podniesienia ich standardu, w sposób odpowiadający warunkom europejskim.

W zakresie pozostałych dróg, podstawowymi kierunkami działań będą:

- przebudowę istniejących dróg gminnych, w celu dostosowania ich do natężenia ruchu drogowego:
  - drogi gminnej 614540P Magnuszewice – Wyszki;
  - drogi gminnej 614528P Racendów – Twardów (Róża);
  - drogi gminnej 614526P Wola Książęca – Wysogotówek;

## **Układ nadrzędny i podstawowy:**

Przewiduje się, że układ drogowy w gminie Kotlin oparty będzie na drodze ekspresowej S11.

Do układu nadrzędnego w gminie zaliczona została:

- droga ekspresowa S11, która jest planowana jako modernizacja istniejącej drogi krajowej nr 11.

Do układu podstawowego w gminie zaliczona została:

- istniejąca droga krajowa nr 11, która po wybudowaniu drogi ekspresowej S11 zakwalifikowana zostanie do kategorii niższej
- drogi powiatowe:
  - część drogi nr 4173P Strzyżew – Jarocin, na odcinku od miejscowości Wilcza do granicy gminy;
  - nr 4192P Kotlin – Sucha;
  - nr 4200P Wilcza – Kotlin.

Pozostałe drogi na terenie gminy zaliczone zostały do układu uzupełniającego.

Pozostałe wskazania studium w kwestii rozwoju układu drogowego:

- tereny przeznaczone pod budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od



- przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w przepisach o ochronie środowiska;
- normatywne odległości pomiędzy węzłami i skrzyżowaniami należy projektować z zachowaniem warunków technicznych określonych we właściwym Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

Ponadto na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, studium wskazuje na uwzględnienie w ich ustaleniach:

- § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z 3 lutego 2004r. w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny, oraz właściwości organów w tych sprawach oraz wydanego na jego podstawie Zarządzenia nr 11 Ministra Infrastruktury z dnia 4 lutego 2008r. w sprawie wdrażania wymagań techniczno – obronnych w zakresie przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych – wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50m npt należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

## 5.2 Transport kolejowy

Przez teren gminy przebiega pierwszorzędna linia kolejowa nr 272, która stanowi dla mieszkańców gminy ważny środek transportu zbiorowego. Stacja kolejowa przeznaczona dla ruchu pasażerskiego (jak i towarowego) znajduje się w Kotlinie. Lokalne przewozy pasażerskie pociągami osobowymi zatrzymującymi się w Kotlinie (pociągi pośpieszne nie zatrzymują się na dworcu kolejowym w Kotlinie) odgrywają ważną rolę w komunikacji zbiorowej gminy z sąsiednimi obszarami.

Plan Zagospodarowania Województwa Wielkopolskiego kwalifikuje ją do sieci połączeń komunikacyjnych I stopnia, która wyznaczona została dla zapewnienia przyszłego obszaru metropolitalnego, miast o znaczeniu ponadregionalnym i regionalnym z innymi rejonami kraju.



W ramach rozwoju systemu kolejowych powiązań międzyregionalnych planowana jest modernizacja linii kolejowej nr 272, polegająca na dostosowaniu jej do prędkości  $\geq 120$  km/h (dla pociągów osobowych).

Ponadto Plan Zagospodarowania Województwa wskazuje na zachowanie rezerwy terenu pod planowaną budowę linii kolejowych dużych prędkości. Trwają prace projektowe nad połączeniem Poznań/Wrocław – Łódź – Warszawa (tzw. "Y"). Realizacja linii "Y" planowana jest w horyzoncie czasowym do 2020 r.

W aspekcie dostosowania linii kolejowej nr 272 do prędkości  $\geq 120$  km/h, należy uwzględnić przepisy rozdziału 9 ustawy o transporcie kolejowym oraz §4 i §6 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie.

## 5.3 Zaopatrzenie w wodę

Wszystkie miejscowości gminy są podłączone do gminnego systemu wodociągów. Niewielki odsetek mieszkańców korzysta z własnych ujęć wody. Na terenie gminy istnieje 5 ujęć wody, które są własnością gminy.

Przyszłe działania w zakresie systemu wodociągowego na terenie gminy ukierunkowane powinny być na bieżące naprawy wodociągów oraz modernizację istniejących ujęć wody (ujęcie wody w Magnuszewicach) oraz stacji uzdatniania wody, a także rozbudowa sieci na tereny wyznaczone w studium pod rozwój. Dodatkowo planowana jest budowa sieci wodociągowej na nowo powstałych ulicach w Kotlinie.

## 5.4 System kanalizacji sanitarnej

Zbiorowym systemem kanalizacji sanitarnej objęte są miejscowości Kotlin, Twardów i Wyszki. Pozostała część mieszkańców korzysta z przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych.

Sieć kanalizacji sanitarnej, obejmująca tylko trzy miejscowości gminy oraz źródło zanieczyszczeń jakie stanowią zbiorniki bezodpływowe, determinuje potrzebę jak najszybszego rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej w gminie.

W ramach sieci kanalizacji sanitarnej głównymi kierunkami rozwoju są:

- budowa kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami w miejscowości Magnuszewice do końca 2010;
- budowa kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami w miejscowości Wilcza do końca 2011;



- budowa kanalizacji sanitarnej w pozostałych miejscowościach: Kurcew, Sławoszew, Parzew, Racendów, Wysogotówek, Wola Książęca, Orpiszewek;
- przebudowa oczyszczalni ścieków w Wyszkach;
- sukcesywna budowa kanalizacji na całym obszarze gminy, a do czasu jej wybudowania możliwość odprowadzania ścieków do przydomowych zbiorników.

W przypadku rozwoju zabudowy na terenach przebiegu rurociągu tłocznego, będącego własnością PWiK, należy zachować przewidziane oddzielnymi przepisami i normami zakazy zajmowania pasu gruntu bezpośrednio nad rurociągiem.

W traktacie akcesyjnym do Unii Europejskiej, Polska zobowiązała się, iż przepisy prawne UE w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych określone w dyrektywie Rady 91/271/EWG z dnia 21 maja 1991 roku dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych będą w Polsce w pełni obowiązywały od 31 grudnia 2015 r.

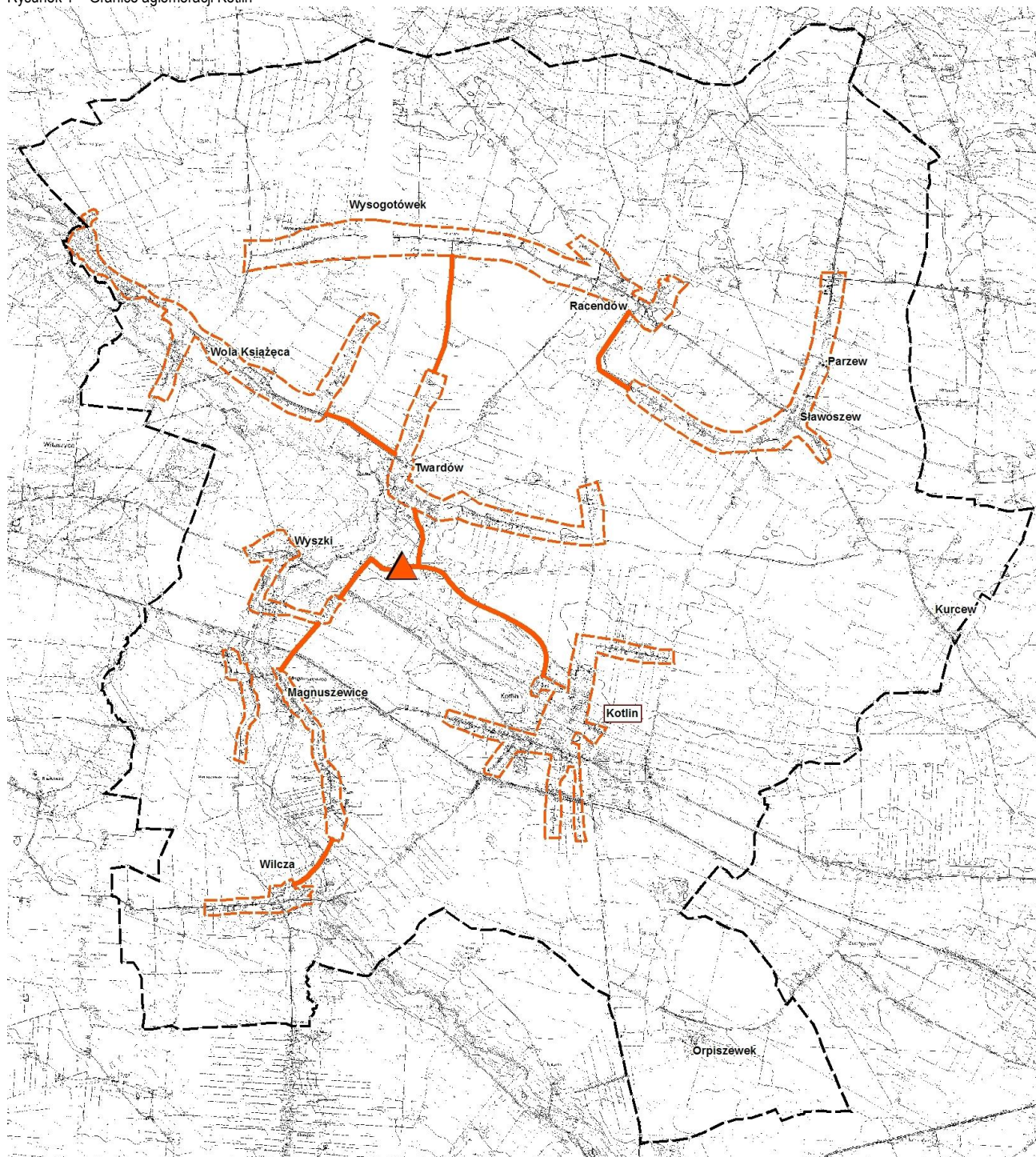
Podstawowym instrumentem wdrożenia tych przepisów jest Krajowy program Oczyszczania Ścieków Komunalnych. Nie jest on programem zapewniającym uregulowanie gospodarki ściekowej w poszczególnych jednostkach osadniczych, a jedynie określa zadania konieczne do realizacji zapisu Traktatu Akcesyjnego.

Obowiązek uregulowania gospodarki ściekowej spoczywa na samorządzie lokalnym.

Wojewoda Wielkopolski rozporządzeniem z dnia 31 lipca 2006 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Kotlin nałożył na gminę obowiązek wyposażenia w system kanalizacji sanitarnej miejscowości położonych na terenie gminy Kotlin.



Rysunek 1 – Granice aglomeracji Kotlin



Źródło: opracowanie własne na podstawie Rozporządzenia nr 165/06 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 lipca 2006 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Kotlin

Granice aglomeracji objęte są miejscowości: Kotlin, Magnuszewice, Parzew, Racendów, Sławoszew, Twardów, Wilcza, Wola Książęca, Wysogotówek i Wyszki.



Aglomeracja Kotlin jest jedną z aglomeracji priorytetowych dla wypełnienia wymogów Traktatu Akcesyjnego, dlatego też środki z KPOŚK finansowe, powinny być w pierwszej kolejności przeznaczane są na ich wybudowanie.

Celem aglomeracji jest stworzenie sprawnie działającego systemu kanalizacji sanitarnej i ograniczenie zanieczyszczeń środowiska pochodzących ze ścieków komunalnych. W gminie Kotlin działania w ramach utworzenia aglomeracji ukierunkowane będą na:

- wybudowanie sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowościach: Magnuszewice, Parzew, Racendów, Sławoszew, Wilcza, Wola Książęca, Wysogotówek;
- modernizację oczyszczalni ścieków w miejscowości Wyszki, gdyż istniejąca nie spełnia wymogów ze względu na przepustowość;
- budowę do 2015r. 14,6 km sieci kanalizacji sanitarnej w granicach aglomeracji i modernizacja 6 km tej sieci.

Aglomeracja ściekowa Kotlin do 2015r. pozwoli na:

- zwiększenie przepustowości biologicznej oczyszczalni ścieków z 247 m<sup>3</sup>/d do 1 100 m<sup>3</sup>/d;
- zwiększenie wydajności biologicznej oczyszczalni ścieków wyrażonej w RLM<sup>2</sup> z 1647 do 7300;
- wzrost o 27% RLM korzystających z sieci kanalizacyjnej.

## 5.5 Gospodarka odpadami

Obecnie odpady komunalne z terenu gminy Kotlin składowane są na składowisku odpadów zlokalizowanym w północno – zachodniej części wsi Kotlin. Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Wielkopolskiego na lata 2008- 2011 z perspektywą na lata 2012- 2019 zakłada zamknięcie tego składowiska po roku 2012. Kierunki działań w zakresie gospodarki odpadami:

- odpady segregowane makulaturę, szkło, tworzywa sztuczne, złom kierować na składowisko odpadów w Kotlinie, a po jego zamknięciu do Centrum Gospodarki Odpadami;
- odpady zmieszane kierować na składowisko odpadów w Kotlinie, a po jego zamknięciu do Centrum Gospodarki Odpadami;
- odpady wielkogabarytowe odbierane okresowo bezpośrednio od właścicieli;
- ograniczenie zanieczyszczeń pochodzących z gminnego składowiska odpadów w Kotlinie;
- po zakończeniu użytkowania składowiska odpadów w Kotlinie należy poddać je kompleksowej rekultywacji;

---

<sup>2</sup> RLM – równoważna liczba mieszkańców



- stworzenie docelowego systemu polegającego na budowie Centrum Gospodarki Odpadami w Witaszyczkach;
- objęcie wszystkich gmin obsługiwanych przez CGO jednolitym systemem gospodarki odpadami;
- propagowanie wśród mieszkańców gminy selektywnej zbiórki odpadów i idei recyklingu;
- ograniczenie kosztów transportu odpadów do niezbędnego minimum poprzez stworzenie sprawnie działającego systemu transport, z uwzględnieniem stopnia uciążliwości i odległości pomiędzy poszczególnymi punktami odbioru odpadów;
- wskazane jest utworzenie celowego związku gmin (przynajmniej spośród gmin powiatu jarocińskiego), aby wprowadzić i sukcesywnie usprawniać system gospodarki odpadami;
- bieżący monitoring stanu systemu gospodarki odpadami.

## 5.6 Sieć gazowa

Gaz ziemny, z którego korzystają mieszkańcy gminy, pochodzi ze złoża na terenie gminy. Kopalnia gazu ziemnego znajduje się we wsi Wilcza, skąd doprowadzany jest gaz gazociągiem średniego ciśnienia do wsi na terenie gminy. Sieć gazową mają wybudowane wsie : Kotlin, Kurcew, Sławoszew i Parzew oraz częściowo Twardów. Stacja redukcyjno – pomiarowa I<sup>o</sup> znajduje się na terenie kopalni w Wilczy.

Obecnie prowadzone są prace projektowe polegające na przebudowie istniejącego gazociągu w/c DN 76 relacji odwiert Jarocin - 8k – Ośrodek Grupowy Jarocin w Wilczy, które mają na celu zmianę przebiegu wspomnianego gazociągu.

Planowane jest wyposażenie w sieć gazową każdej z miejscowości na terenie gminy, a budowa sieci przebiega etapami

Przez gminę nie przebiegają żadne gazociągi systemu przesyłowego gazu.

W zakresie rozwoju systemów gazowych na terenie gminy, działania kierunkowe powinny odbywać się z zachowaniem następujących zasad:

- zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych u ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej;
- prowadzenie nowo projektowanych gazociągów w miarę możliwości w pasach drogowych;
- dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności wprowadzania zmian w dokumencie studium;



- zachować strefy kontrolowane dla gazociągów i przyłączy układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów terenowych od istniejących gazociągów zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę sieci gazowej zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, na których to występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu;
- zachować ograniczenia praw własności właścicieli gruntów nad gazociągami tj. w pasie nad gazociągiem (w strefie kontrolowanej) – związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych operatora sieci gazowych.

Dla istniejących gazociągów ustala się strefy ochronne, objęte zakazem zabudowy, na podstawie:

- Rozporządzenia Ministra Górnictwa z dnia 18 sierpnia 1978r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 21 z 1978r., poz. 94) oraz Normy Branżowej BN – 80/8976-31 „Odległości poziome gazociągów wysokiego ciśnienia od obiektów terenowych” **(dotyczy gazociągu w/c DN125 relacji OG Jarocin – Jarocin oraz gazociągów w/c DN57 relacji OG Jarocin – odwiert Jarocin GN-5 i odwiert Jarocin GN-2):**
  - Dla budynków użyteczności publicznej (szkoły, kościoły) – 35m;
  - Dla oddzielnie stojących budynków mieszkalnych i zespołów budynków stanowiących gospodarstwo oddalone od innych podobnych obiektów co najmniej o 20m – 20m;
  - Dla oddzielnie stojących budynków niemieszkalnych i budowli pomocniczych (stodoły, szopy) – 15m;
  - Dla obiektów zakładów przemysłowych – 25m.
- Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 139 z 1995r., poz. 686) – **dotyczy gazociągów śr/c: DN250 i DN200 oraz gazociągu w/c DN76 relacji OG Jarocin – odwiert Jarocin-7:**

Odległości dla gazociągów śr/c wynoszą:

- Dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, wodociągów, kanalizacji kablowej i innych kanałów mających połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt – 1,5m;
- Dla kabli ziemnych elektroenergetycznych o napięciu do 15kV – 0,5m;



- Dla napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu powyżej 110kV – 15m.

Odległości dla gazociągu w/c wynoszą:

- Dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – 35m;
- Dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej – 20m;
- Dla wolno stojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże) – 15m;
- Dla obiektów zakładów przemysłowych – 25m.

Zarządzenia Nr 25/2004 Prezesa Zarządu Spółki PGNiG S.A. z dnia 28 sierpnia 2004r. w sprawie określenia stref kontrolowanych i odległości gazociągów oddziałów górnictwa nafty i gazu od obiektów terenowych – **dotyczy gazociągu w/c DN76 relacji OG Jarocin – odwiert Jarocin-8k:**

- Dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – 35m;
- Dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej – 20m;
- Dla wolno stojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże) – 7m;
- Dla obiektów zakładów przemysłowych – 7m od granicy terenu.

Ponadto dla gazociągu w/c DN76 relacji OG Jarocin – odwiert Jarocin-8k, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 97, poz. 1055 z 2001r.), wyznacza się strefę kontrolowaną, która wynosi 4m (po 2 m z każdej strony gazociągu). W strefie kontrolowanej zabrania się wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania jakichkolwiek działalności mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego

## 5.7 Elektroenergetyka

Przez gminę przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV relacji Jarocin Wschód – Pleszew. Jej zarządcą jest ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Kaliszu. Na terenie gminy znajduje się Główny Punkt Zasilania GPZ Kotlin, który jest źródłem energii dla mieszkańców gminy.

Planowana jest przebudowa istniejącej linii 110 kV, polegająca na budowie dwutorowej linii WN 110 kV w miejsce istniejącej linii jednotorowej. W związku z tym w studium wydzielony został pas terenu ochronnego uwzględniający wymagania planowanej linii WN.

Granice pasów ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii (określone na podstawie informacji uzyskanych od ENERGA – OPERATOR S.A., Oddział w Kaliszu – pismo znak: DD/TR.AO/2821/14555/20857/2009):

- dla linii 110 kV - 15 m;
- dla linii 15 kV – 5 m;
- dla linii 0,4 kV – 3 m.



W pasie terenu ochronnego ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli oraz zieleni wysokiej.

Dodatkowo, w związku z planowaną przebudową linii 110 kV, wyznacza się pas ochronny o szerokości 38 m dla docelowej realizacji przedmiotowej inwestycji.

Wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

W ramach rozwoju sieci elektroenergetycznych dopuszcza się przebudowę sieci z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Kaliszu, a koszty związane z przebudową poniesie podmiot wchodzący w kolizję.

W przypadku sytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

Zapisy studium, przy lokalizowaniu elementów systemu elektroenergetycznego, wskazują na zachowanie przepisów wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych – wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50m npt należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

## 5.8 Telekomunikacja

W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystujące nowe technologie. Postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Wskazuje się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łącz telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie



ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych – budowę nieodpłatnego dostępu do Internetu – np. za pomocą sieci Hotspotów.

## **6 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą do zadań własnych gminy i finansowane są z jej budżetu. Planowane inwestycje opracowane zostały na podstawie Planu Rozwoju Lokalnego na lata 2007 - 2013 oraz na podstawie Strategii Rozwoju Gminy Kotlin. Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą między innymi:

- modernizacja istniejących dróg, w celu dostosowania ich do natężenia ruchu kołowego;
- budowa systemu ścieżek rowerowych, zapewniającego bezproblemowe połączenie między wszystkimi miejscowościami w gminie jak i z miejscowościami gmin sąsiednich;
- sukcesywna rozbudowa sieci gazowej we wszystkich częściach gminy;
- doprowadzenie zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej do Wilczy, Orpiszewka, Kurcewa, Sławoszewa, Parzewa, Racendowa, Wysogotówka i Woli Książęcej;
- przygotowanie kompleksowej oferty terenów inwestycyjnych w celu przyciągnięcia jak największej liczby inwestorów;
- promocja obiektów zabytkowych;
- przekształcanie i adaptacje istniejącej zabudowy na potrzeby zabudowy turystycznej w niektórych miejscowościach w celu intensyfikacji ruchu turystycznego;
- budowa stadionu sportowego w Kotlinie;
- rozbudowa Domu Strażaka w Kotlinie z przystosowaniem go na dom kultury z biblioteką;
- podejmowanie działań na rzecz modernizacji (w celu dostosowania jej do pełnienia funkcji drogi ekspresowej) drogi krajowej nr 11 i budowy obwodnicy Kotlinia;
- działania wspierające budowę zbiorników wodnych na rzece Lutyni;
- przebudowa oczyszczalni ścieków w Wyszkach.



## 7 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Zakres kierunkowych zadań dotyczące zagospodarowania terenu wynikające z realizacji ponadlokalnych celów publicznych na poziomie województwa i kraju określa między innymi Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego, który zakłada:

- włączenie drogi krajowej nr 11 na odcinku Poznań – Ostrów - Wielkopolski – Kępno - Bytom do sieci dróg ekspresowych;
- realizacja obwodnicy dla miejscowości Kotlin położonej na ciągu drogi krajowej nr 11;
- modernizacja i zwiększenie prędkości ( $\geq 120$  km/h) na linii kolejowej Poznań – Ostrów Wielkopolski – Kępno – Katowice;
- ponadlokalne zadania zespołów gmin w zakresie ochrony wód i obszarów przyrodniczo cennych na terenie województwa wielkopolskiego w ramach porozumień międzygminnych - „Grupa projektów w zakresie kanalizacji sanitarnej i oczyszczania ścieków na terenie obejmującym część zlewni rzeki Warty powyżej powierzchniowego ujęcia wody pitnej dla miasta Poznania” - 11 gmin: Dobrzyca, Gołuchów, Czarniejewo, Jaraczewo, Kotlin, Żerków, Koźmin Wielkopolski, Września, Jarocin, Śrem, Książ Wielkopolski. oraz powiatów: Śrem, Jarocin, Pleszew, Września i Środa Wielkopolska;
- prowadzenie prac związanych z budową, rozbudową i modernizacją układów sieciowych i stacji wodociągowych; Usługi kanalizacyjne wymagają stałego rozwoju:
  - . ilościowego (dostosowanie możliwości odbioru, odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków do stale wzrastających potrzeb w tym zakresie),
  - . jakościowego (zapewnienie jakości i niezawodności unieszkodliwiania odprowadzanych ścieków; oczyszczalnie o przepustowości powyżej 2000 m<sup>3</sup>/db wymagają dostosowania do usuwania związków biogennych).

Ponadto w Planie Zagospodarowania Przestrzennego zapisano zadania koordynowane przez Wielkopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych polegające na budowie zbiorników dolinowych na rzece Lutyni w ramach zwiększania retencji. Budowa zbiorników nie została zaliczona do zadań o znaczeniu ponadlokalnym, nie mniej jednak ma ona ogromne znaczenie dla rozwoju gminy.

Zadania o znaczeniu ponadlokalnym, obejmujące obszar gminy Kotlin zapisane zostały również w Strategii Rozwoju Powiatu Jarocińskiego na lata 2008 – 2013 i stanowią cele operacyjne powiatu. Do celów zapisanych w strategii powiatu, a związanych z zadaniami planowanymi do realizacji na terenie gminy, należą:



- prowadzenie działań lobbujących na rzecz budowy zbiorników retencyjnych – termin realizacji: lata 2008 - 2015;
- wsparcie działań i przedsięwzięć związanych z regulacją stosunków wodnych;
- budowa obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 11 na odcinkach: Witaszyce – Twardów (długość odcinka – 2,927 km), Twardów – Kotlin (długość odcinka – 3,396 km); termin realizacji – 2014 - 2020
- umieszczenie drogi ekspresowej S11 w zmodyfikowanej Transeuropejskiej Sieci Transportowej TEN-T;

## **8 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

Na obszarze gminy istnieją tereny, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi istnieje obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do obszarów takich zaliczają się zgodnie z Ustawą Prawo geologiczne i górnicze tereny górnicze.

Ponadto, wyznacza się obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych na podstawie przepisów górniczych i geologicznych, oznaczone na rysunku studium jako: „Tereny górnicze”.

W granicach gminy nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Studium nie wyznacza jednoznacznie granic obszarów wymagających scaleń i podziałów. Uzależnione jest to od szczegółowego określenia przeznaczenia terenu oraz powierzchni i kształtu działki inwestycyjnej. Propozycje scaleń i podziałów poprzez wyznaczenie granic działek odbywać się będzie w planach miejscowych lub odpowiednich decyzjach administracyjnych.

Na terenie gminy Kotlin nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej. W celu kształtowania struktur funkcjonalno-przestrzennych należy, w przyszłości wyznaczyć w/w obszar, który zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym służy zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, poprawie jakości życia i sprzyjania nawiązywania kontaktów społecznych. W miejscowych planach



zagospodarowania przestrzennego proponuje się również wyznaczać lokalne obszary przestrzeni publicznej, zgodnie z uwarunkowaniami i potrzebami ich tworzenia.

## **9 Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują planowane inwestycje i tereny wskazane pod zabudowę, o których mowa w studium oraz na podstawie przepisów odrębnych i wniosków inwestorów.

Gmina przystąpiła do sporządzenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Uchwała Nr XV/ 63 /2007 Rady Gminy Kotlin z dnia 28 grudnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kotlin gmina Kotlin wraz z Uchwałą Nr XXXVI/192/2010 Rady Gminy Kotlin z dnia 19 lutego 2010r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kotlin gmina Kotlin .
- Uchwała Nr XXXII/158/2009 Rady Gminy Kotlin z dnia 25 września 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wilcza”.

Ponadto za priorytetowe uznaje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów oznaczonych w studium jako:

- Obszary wskazane pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej;
- Obszary wskazane pod rozwój zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- Obszary wskazane pod rozwój zabudowy produkcyjno – składowej;
- Obszary wskazane pod rozwój zabudowy usług turystycznych i rekreacji indywidualnej;
- Obszary wskazane pod lokalizację elektrowni wiatrowych;



## 10 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W ramach zachowania prawidłowych zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zaleca się pozostawienie w rolniczym wykorzystaniu:

- gruntów ornych z przeznaczeniem ich na uprawy;
- łąk i pastwisk.

Podstawowymi kierunkami w ramach rozwoju i zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- objęcie ochroną przed zmianą na cele nierolnicze terenów szczególnie cennych dla rozwoju rolnictwa;
- przeznaczenie pod zalesienia gruntów rolnych z glebami o najniższych klasach bonitacyjnych i najniższej produktywności;
- wspieranie prawidłowego użytkowania gleb i ich ochrona przed wprowadzaniem niewłaściwych zabiegów technicznych;
- propagowanie rolnictwa ekologicznego;
- ograniczanie lokalizacji obiektów inwentarskich w systemie bezściółkowym ze względu na ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- wzbogacanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zadrzewieniami śródpolnymi, wiatrochronnymi oraz realizacją zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz cieków wodnych i wód powierzchniowych, które zapobiegą erozji oraz zanieczyszczeniu wód oraz gleb.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego wskazuje gminę Kotlin jako strefę wielofunkcyjnego rozwoju terenów otwartych. Strefa ta pomimo, że główną gałęzią gospodarki jest tu rolnictwo, nie ma sprzyjających warunków do prowadzenia intensywnej gospodarki rolnej. Wielofunkcyjność tych stref, wynikająca z istniejącego zagospodarowania, jak i potencjalnych możliwości rozwoju przestrzennego stanowi podstawę dla dalszego ich rozwoju. Rejony charakteryzujące się mniejszą przydatnością dla produkcji rolniczej powinny stanowić potencjalne obszary prowadzenia polityki zwiększania lesistości.

W rolniczej przestrzeni produkcyjnej wskazuje się obszary (zaznaczone na rysunku studium) lokalizowania elektrowni wiatrowych. Konkretnie wskazania co do lokalizacji elektrowni wiatrowych powinny być poprzedzone szczegółowymi ekspertyzami dotyczącymi zasadności ich budowy w danym miejscu. Miejsce lokalizacji turbiny wiatrowej musi być zgodne z przepisami odrębnymi. Zapisy studium,



przy lokalizowaniu elektrowni wiatrowych wskazują na zachowanie przepisów wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych – wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50m npt należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Gmina charakteryzuje się niewielką lesistością. Powierzchnia lasów na terenie gminy zajmuje 936 ha, co stanowi 11,2% powierzchni gminy. W ramach zagospodarowania leśnej przestrzeni produkcyjnej należy:

- zachować istniejące kompleksy leśne;
- na obszarach gleb o niskiej przydatności rolniczej wprowadzać zalesienia;

## **11 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Rzeki przepływające przez obszar gminy Kotlin nie zostały do tej pory objęte „Studium zagrożenia powodziowego”, przewidzianym do sporządzenia przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu. W niniejszym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostały obszary zalewowe, na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wyznaczone one zostały na podstawie „Planów operacyjnych ochrony przed powodzią (operatów przeciwpowodziowych)” opracowanych w latach dziewięćdziesiątych dla województw sprzed reformy administracyjnej. Obszary te położone są wzdłuż rzeki Lutyni i stanowią naturalny płaski i szeroki teren, położony bezpośrednio wzdłuż rzeki, zalewany w okresach wezbrań i powodzi.

Ze względu na brak terenów bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią na terenie gminy przepisy ustawy Prawo Wodne nie mają zastosowania.

Na rysunku studium wskazane zostały obszary zalewowe jako obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Na terenie gminy nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.



## **12 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na terenie gminy nie występują obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **13 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady**

Na obszarze gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych, w tym obowiązujące na nich ograniczenie prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113 poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).

## **14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Do obszarów, które powinny zostać poddane procesowi rekultywacji są obszary zakończonej eksploatacji kopaliny. Eksploatacja kopaliny w znacznym stopniu dewastuje obszar, na którym się znajduje. Powstają obszary wyłączone z użytkowania, a rekultywacja ma na celu przywrócenie ich wartości użytkowych.

Wskazane jest, aby wszystkie obszary, na których została zakończona eksploatacja, zrehabilitować.

Zrehabilitować należy również składowisko odpadów komunalnych zlokalizowane w północno – zachodniej części Kotliny. Składowisko odpadów planowane jest do zamknięcia po roku 2012 i po tym czasie należy je zrehabilitować.

W zależności od potrzeb będą poddawane rekultywacji inne obszary na terenie gminy. Kierunek ich rekultywacji określony zostanie w drodze decyzji właściwego miejscowo starosty powiatowego.

W studium wskazuje się również tereny, które należy zrehabilitować, ze względu na rozmiar dewastacji obiektów zlokalizowanych na tych terenach i ich znaczenie historyczne. W studium wskazano obszary, które powinny zostać zrehabilitowane:

- teren starej cegielni zlokalizowany na południe od Kotliny, przy drodze gminnej 614567P;
- teren byłego PGR w Magnuszewicach, położony przy drodze powiatowej 4201P.

## **15 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Decyzją Nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych tereny kolejowe znajdujące się



w granicach gminy Kotlin uznano za tereny zamknięte w rozumieniu przepisów geodezyjnych i kartograficznych. W/w tereny zamknięte nie posiadają obowiązujących stref ograniczonego użytkowania wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

### **16 Obszary problemowe**

W granicach gminy obszary problemowe, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie występują.



## SPIS TABEL:

|                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabela 1 – Kierunki zagospodarowania dla strefy funkcjonalno – przestrzennej A.....                                   | 13 |
| Tabela 2 - Kierunki zagospodarowania dla strefy funkcjonalno – przestrzennej B.....                                   | 15 |
| Tabela 3 - Kierunki zagospodarowania dla strefy funkcjonalno – przestrzennej C.....                                   | 17 |
| Tabela 4 - Kierunki zagospodarowania dla strefy funkcjonalno – przestrzennej D.....                                   | 20 |
| Tabela 5 - Obiekty wpisane do rejestru obiektów zabytkowych województwa wielkopolskiego na terenie gminy Kotlin ..... | 34 |

## WYKORZYSTANE MATERIAŁY:

1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Przestrzennego Zagospodarowania Gminy Kotlin uchwalone Uchwałą Rady Gminy Kotlin Nr XII/75/99 z dnia 09 lipca 1999r.;
2. Zmiana Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego uchwalonego Uchwałą Nr XLVI/690/10 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 20010r.; Wielkopolskie Biuro Planowania Przestrzennego w Poznaniu;
3. Strategia Rozwoju Powiatu Jarocińskiego na lata 2008 – 2013 stanowiąca Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIII/180/09 Rady Powiatu Jarocińskiego z dnia 29 stycznia 2009 r.
4. Projekt Aktualizacji Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Kotlin na lata 2009- 2012 z perspektywą na lata 2013- 2016;
5. Program Ochrony Środowiska wraz z Planem Gospodarki Odpadami dla Gminy Kotlin - Tom I – Program Ochrony Środowiska, Lipiec 2004;
6. Program Ochrony Środowiska wraz z Planem Gospodarki Odpadami dla Gminy Kotlin - Tom II – Plan Gospodarki Odpadami, Lipiec 2004;
7. Strategia Rozwoju Gminy Kotlin;
8. Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Kotlin;
9. Gminny Program Opieki Nad Zabytkami dla Gminy Kotlin Na Lata 2008 – 2011;