UCHWAŁA NR XXIX/205/2026
RADY GMINY KOTLIN

z dnia 28 sierpnia 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kotlin dla terenów w obrębie ewidencyjnym Kotlin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 1668), w związku z uchwałą Nr IX/74/2025 Rady Gminy Kotlin z dnia 29 stycznia 2025 r. uchwala się**,** co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kotlin dla terenów w obrębie ewidencyjnym Kotlin zwanej dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotlin, zatwierdzonego uchwałą nr IV/15/2011 Rady Gminy Kotlin z dnia 27 stycznia 2011 r. (zmienionego Uchwałą Nr XXI/120/2016 Rady Gminy Kotlin z dnia 30 czerwca 2016 roku).

2. Załączniki do uchwały stanowią:

1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu" – *załącznik nr 1*;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kotlin o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – *załącznik nr 2*;

3) dane przestrzenne dotyczące planu – *załącznik nr 3*;

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu i załączniku nr 3.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: schody, tarasy, balkony, gzymsy, okapy, rynny, przedsionki, wiatrołapy oraz inne detale wystroju architektonicznego, dla których dopuszcza się wysunięcie poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1U-P**;

2) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDD**;

3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KR**;

4) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1Z**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem, wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem podziemnych części budynków;

2) w strefie zakazu lokalizacji nadziemnych obiektów budowlanych, wyznaczonej w rysunku planu zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii oraz nadziemnych obiektów budowlanych z wyłączeniem: dojść, dojazdów, sieci technicznych, przyłączy infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;

3) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) minimalna powierzchnia nowych działek, ustalonych w planie, nie dotyczy wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć związanych z:

- ubojem zwierząt i przetwórstwem mięsa,

- utylizacją i grzebaniem padłych zwierząt,

- przetwarzaniem, zbieraniem, transportem, magazynowaniem, użyciem i niszczeniem ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego oraz produktów pochodnych,

- produkcją mas bitumicznych,

- przetwarzaniem produktów zawierających azbest,

- przetwarzaniem, przechowywaniem i składowaniem odpadów promieniotwórczych,

b) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;

c) miejsc do parkowania, dojść i dojazdów na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

5) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

6) nakaz stosowania oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym na tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia, w tym u uczestników ruchu drogowego.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego nr AZP 63-34/22, ujętego w wojewódzkiej i w gminnej ewidencji zabytków, w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych i uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie prac ziemnych i realizację inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) lokalizację stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określonych w pkt 1 zgodnie z rysunkiem planu;

3) na terenie wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego nr AZP 63-34/22 dopuszcza się działalność inwestycyjną z zachowaniem przepisów szczególnych;

4) w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. 1. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U-P** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) możliwość lokalizacji budynku albo budynków usługowych, obiektu albo obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z uwzględnieniem pkt 2, 3, 4 i 5;

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży maksymalnie 400 m^2;

3) zakaz lokalizacji usług zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji oraz obiektów związanych ze stałym przebywaniem dzieci i młodzieży;

4) w ramach zagospodarowania dopuszczenie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem:

   a) biogazowni, biokompostowni, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

   b) elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

5) dopuszczenie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń związanych lub niekolidujących z funkcją terenu;

6) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;

7) wskaźnik intensywności zabudowy: od minimalnie 0,1 do maksymalnie 2,2 przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

9) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 45%;

10) wysokość zabudowy:

   a) dla budynków: nie więcej niż 15,0 m;

   b) dla budowli: nie więcej niż 25,0 m;

11) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;

12) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce, z uwzględnieniem pkt 13 i 14, w ilości minimum 25 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej zabudowy usługowej lub produkcyjnej, jednakże nie mniej niż 1,5 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych

13) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych w obrębie działki zgodnie z potrzebami;

14) nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 2 procent wymaganej ogólnej liczby miejsc, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 3000 m^2.

§ 9. 1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDD** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

1) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;

2) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 10. 1. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KR** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;

3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 11. 1. Dla terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1Z** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszczenie lokalizacji zieleni naturalnej, zieleni o funkcji izolacyjnej;

2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 90%.

§ 12. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 13. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki dla terenu **1U-P** – 25,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;

3) nakaz naprawy lub odtworzenia uszkodzonych urządzeń drenażu melioracyjnego oraz przywrócenia ich do stanu zapewniającego prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego;

4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) dla terenów **1KDD i 1KR** nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

2) obsługę komunikacyjną terenu **1U-P** wyłącznie z terenu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem: **1KDD**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci, urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do infrastruktury technicznej;

3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

5) odprowadzanie ścieków komunalnych:

a) do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do

c) szczelnych zbiorników bezodpływowych,

d) dla ścieków nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych -nakaz podczyszczenia przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych;

6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem przepompowni i zbiorników retencyjnych, a także z możliwością ich zagospodarowania na terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 9;

8) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 9;

9) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:

a) elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

b) biogazowni, biokompostowni, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

10) zagospodarowanie mas ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) postępowanie z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, że ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 w zakresie dotyczącym obiektów małej architektury, zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wysokości 30%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotlin.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

Dariusz Walczak

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kotlin dla terenów w obrębie ewidencyjnym Kotlin

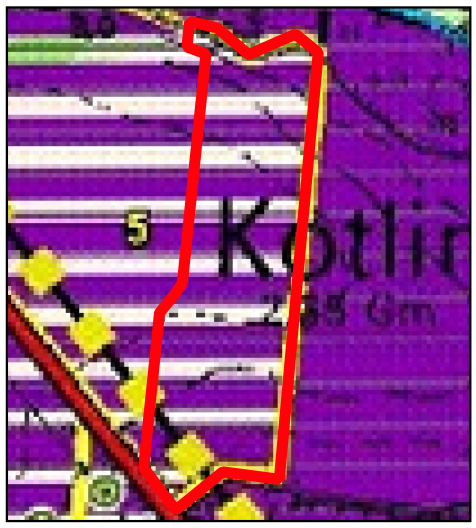


Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/205/2026
Rady Gminy Kotlin z dnia 28 sierpnia 2026 r.

Oznaczenia

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U-P — teren usług lub produkcji
- KDD — teren drogi dojazdowej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Z — teren zieleni
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 63-34/22
- strefa zakazu lokalizacji nadziemnych obiektów budowlanych

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kotlin - SKALA 1:5000



Oznaczenia

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- obszary wskazane pod rozwój zabudowy produkcyjno-usługowej
- strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych
- droga krajowa
- światłowód komunikacyjny
- granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL/ CS2000/18 (EPSG:2177), na kopii wektorowej mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - P.3006.2014.2, wydanej przez Startostę Jarocińskiego

SKALA 1:1000

0 — 25 — 50 — 75 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/205/2026

Rady Gminy Kotlin z dnia 28 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kotlin o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538 ze zm.) Rada Gminy Kotlin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), zadania własne gminy.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej;
4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;
5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;
2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/205/2026

Rady Gminy Kotlin

z dnia 28 sierpnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR XXIX/205/2026

RADY GMINY KOTLIN

z dnia 28 sierpnia 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kotlin dla terenów w obrębie ewidencyjnym Kotlin

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr IX/74/2025 Rady Gminy Kotlin z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kotlin dla terenów w obrębie ewidencyjnym Kotlin.

Obszar opracowania planu położony jest w południowej części gminy Kotlin, w obrębie geodezyjnym Kotlin, obejmuje działki o nr ewid. 457 i 454/1, których powierzchnia wynosi ok. 2,39 ha. Teren objęty opracowaniem położony jest przy drodze publicznej (wzdłuż zachodniej granicy działki). Jednocześnie, działka o nr 454/1 od strony południowej graniczy z drogami krajowymi nr 11 i 12. Zgodnie z mapą ewidencyjną w granicach obszaru objętego projektem planu występują grunty orne RV.

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wyszki i Kotlin gmina Kotlin – część pierwsza, uchwalony uchwałą Nr XII/72/03 z dnia 3 grudnia 2003 roku. Zgodnie z jego zapisami, teren ten oznaczony jest symbolami: 14DG10, 14DG9 – tereny działalności gospodarczej, 14KG4 – teren drogi głównej – krajowej, 14KL3 – teren dróg lokalnych, 14Z3 – teren zieleni.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową lub produkcyjną, teren drogi dojazdowej, teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren zieleń nie naruszają ustaleń uchwały nr IV/15/2011 Rady Gminy Kotlin z dnia 27 listopada 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotlin, zgodnie z którymi przedmiotowy teren oznaczony jest jako obszar wskazany pod rozwój zabudowy produkcyjno-usługowej. Jednocześnie w granicach terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajdują się strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, droga krajowa oraz światłowód komunikacyjny.

Plan miejscowy nie narusza również ustaleń określonych w uchwale Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 4021).

Ponadto ustalenia planu miejscowego są zgodne z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego teren opracowania zlokalizowany jest w typie krajobrazu: wiejski, w podtypie: z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola (ID 2422, kod podtypu 6c). Jednakże, niewielka część południowego obszaru objętego opracowaniem jest zlokalizowana w podmiejskim i osadniczym typie krajobrazu, w podtypie: miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim (ID 1089, kod podtypu 8c). Omawiany teren nie został uznany ww. Audycie za obszar priorytetowy.

Obszar objęty projektem miejscowego planu jest niezagospodarowany, pokryty zielenią niską. Od strony północnej teren graniczy z działką nr 1155, która zgodnie z mapą ewidencyjną obejmuje grunty pod rowami (W) oraz obszary niezagospodarowane. Od południa działka sąsiaduje z drogami krajowymi nr 11 i 12, a także z terenami częściowo zagospodarowanymi, na których zlokalizowana jest część infrastruktury stacji paliw. Po stronie zachodniej przylega do drogi publicznej, gruntów ornych oraz stacji paliw, natomiast po stronie wschodniej występują tereny niezagospodarowane.

Obszar będący przedmiotem planu jest zlokalizowany w odległości ok. 10,5 km od miasta Jarocin. Położony jest w zachodniej części zabudowań wsi Kotlin. W odległości około 35 m od północnej granicy znajduje się ciek wodny Kotlinka.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2025 poz. 1668).

Opracowany plan ustalił przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniami co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które nie będą dominować nad pozostałymi oraz rozwój terenów usługowych lub produkcyjnych. Jednocześnie, przygotowany projekt zakłada poprawę funkcjonalności układu komunikacyjnego.

Przeznaczenie terenów, które zostało wyznaczone w planie będzie odpowiadać oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Jednocześnie zapewnia harmonijną i funkcjonalną zabudowę, zgodną z zasadami ładu przestrzennego oraz wymaganiami architektonicznymi i krajobrazowymi. Miejscowy plan uwzględnia również interesy ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami oraz ochronę gruntów rolnych i leśnych. Obszar nie jest zlokalizowany w granicach obszarowych form ochrony przyrody. Najbliższy pomnik przyrody znajduje się w odległości około 1 km od obszaru opracowania, w kierunku północno-zachodnim, którym jest drzewo z gatunku *Quercus robur* (dąb szypułkowy).

Jednocześnie terenu nie znajduje się w granicach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że do istniejących problemów ochrony środowiska, zalicza się: oddziaływanie na krajobraz na skutek presji przestrzennej, zły stan wód JCWP, w granicach której znajduje się przedmiotowy obszar i konieczność przeciwdziałania ryzyku nieosiągnięcia celów środowiskowych dla określonego JCWP, obniżanie się poziomu wód podziemnych wskutek zwiększania się powierzchni terenów utwardzonych, degradacja powierzchni ziemi związana z czynnościami budowlanymi, pośrednie bądź bezpośrednie oddziaływanie na stanowisko archeologiczne nr AZP 63-34/22 oraz przekroczenie wymaganych prawem norm jakości powietrza atmosferycznego.

Na obszarze objętym miejscowym jest zlokalizowane zewidencjonowane stanowisko archeologiczne – obszar AZP 63-34/22, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Racjonalnie i ekonomicznie wykorzystuje walory przestrzeni, jednocześnie respektując prawo własności gruntów. Zaproponowany plan nie wpływa na dostępność komunikacyjną terenu, lecz modyfikuje układ drogowy w sposób podnoszący jego funkcjonalność. Istniejący układ komunikacyjny, przy którym znajduje się teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewnia odpowiedni dostęp do ww. obszaru.

Przedmiotowy plan zakłada stworzenie zwartej i funkcjonalnej struktury przestrzennej, maksymalnie wykorzystującej potencjał obszaru. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej plan zakłada powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

Plan uwzględnia również potrzeby interesu publicznego, w tym możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci, urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do infrastruktury technicznej. W toku procedury planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu, jak i dla gminy. Dodatkowo, uwzględniono kwestie związane z obronnością oraz bezpieczeństwem państwa. W trakcie sporządzania projektu planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi plan uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia. Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu, a także zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

a) ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu

wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

b) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag

do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

c) zorganizowanie spotkania otwartego;

d) zorganizowanie dyżuru projektanta.

W dniach od 24 lipca 2026 r. do 21 sierpnia 2026 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne przedmiotowego projektu planu miejscowego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu 4 sierpnia 2026r. odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi projekcie planu, a w dniu 4 sierpnia 2026 r., po spotkaniu otwartym miał miejsce dyżur projektanta. Na etapie zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 21 sierpnia 2026 r. nie wpłynęło żadne pismo z uwagami do projektu planu. Wójt Gminy Kotlin, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazał Radzie Gminy Kotlin projekt planu miejscowego wraz z raportem. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Gminy Kotlin stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu istniała możliwość złożenia pisma do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan miejscowy zakłada, że zaopatrzenie w wodę będzie się odbywać z sieci wodociągowej. W zakresie odprowadzania komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczono odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Jednocześnie dla ścieków nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych nałożono nakaz podczyszczenia przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo, dopuszczono lokalizację lokalnych przepompowni ścieków komunalnych. W zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych: odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem przepompowni i zbiorników retencyjnych, a także z możliwością ich zagospodarowania na terenie. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem dopuszczenia zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem: (a) elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji, (b) biogazowni, biokompostowni.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Rozwiązania zaproponowane w planie pozwolą na realizację zabudowy.

Podsumowując, przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Gmina Kotlin nie posiada aktualnej analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym wpłyną na zwiększenie się przychodu do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenu zgodnie z planem.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Kotlin jest w pełni zasadne.