DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 września 2026 r.

Poz. 6668

Podpisany przez:
Karina Ewa Wiśniewska
Data: 09.09.2026 12:41:47

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.

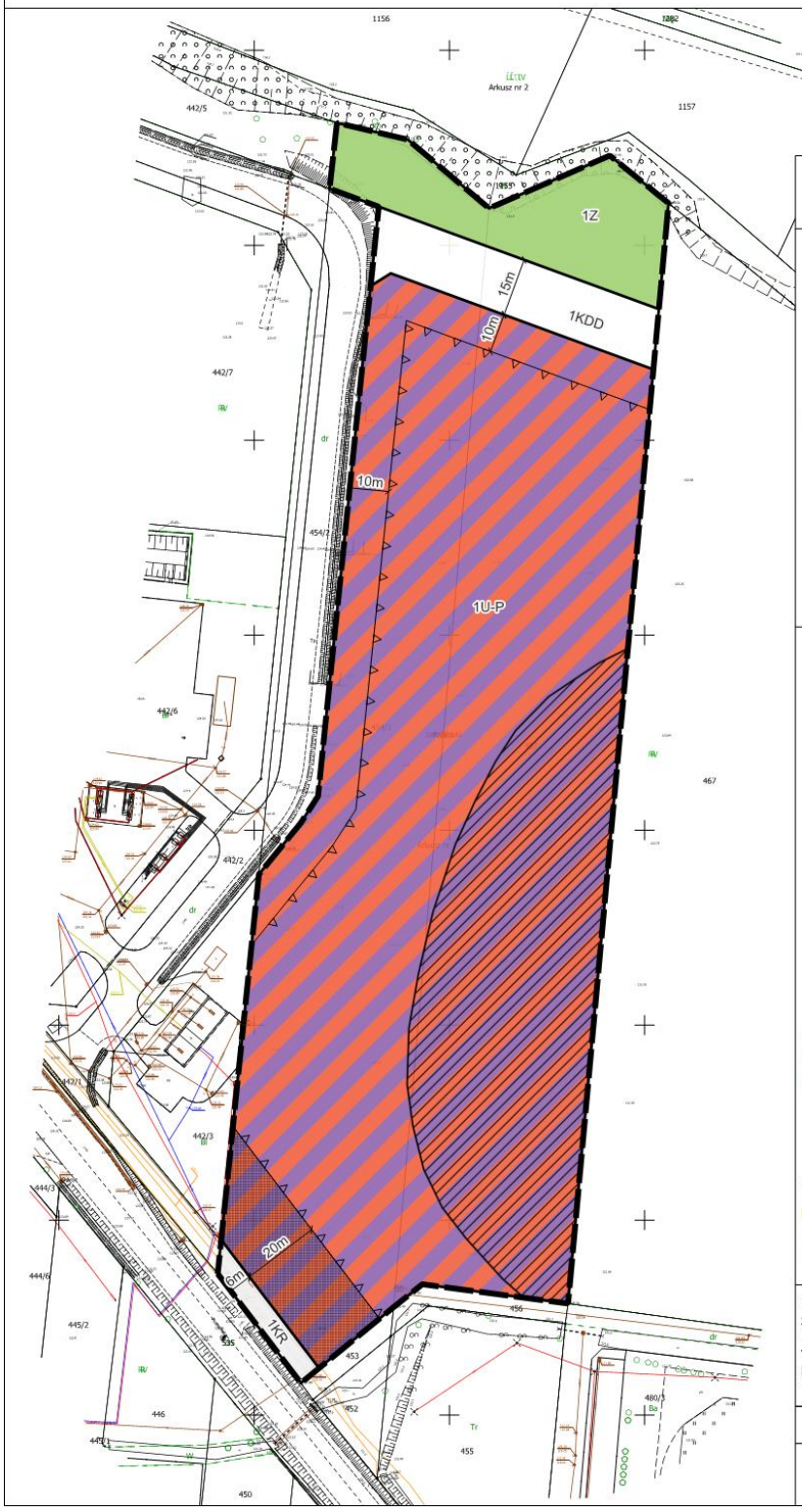
§ 18. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wysokości 30%.

§ 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

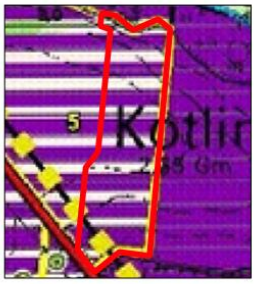


Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/205/2026
Rady Gminy Kotlin z dnia 28 sierpnia 2026 r.

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