DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 września 2026 r.

Poz. 6765

Podpisany przez:
Karina Ewa Wiśniewska
Data: 14.09.2026 12:42:46

UCHWAŁA NR XXVIII/257/26
RADY MIEJSKIEJ KOŚCIANA

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie południowo-zachodniej granicy miasta” w Kościanie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781, 538, 912) oraz w związku z uchwałą Nr XXVI/325/21 Rady Miejskiej Kościana z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie południowo-zachodniej granicy miasta” w Kościanie, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana, Rada Miejska Kościana uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie południowo-zachodniej granicy miasta” w Kościanie, zwany dalej „planem miejscowym”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,26 ha.

2. Granice obszaru objętego planem określone zostały w części graficznej planu miejscowego.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, będąca integralną częścią uchwały i stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;

2) dachach stromych – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12º i nie większym niż 45º;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku;

4) powierzchni użytkowej usług – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową budynku przeznaczoną na usługi; do powierzchni użytkowej usług nie wlicza się: garaży, pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń technicznych, pomieszczeń higieniczno-sanitarnych oraz powierzchni komunikacji;

5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;

6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbole literowe, określające przeznaczenie terenu;

7) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto, do usług nieuciążliwych nie można zaliczyć działalności usługowej obejmującej: skup, przeładunek, przetwarzanie, handel złomem i innymi odpadami, utylizację odpadów medycznych, warsztaty i myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, krematoria, spopielarnie zwłok zwierzęcych, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. 1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) symbol terenu;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) linie wymiarowe [jednostka – m];

6) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z § 5.

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

1) obszar położony w granicach udokumentowanych złóż gazu ziemnego oraz obszaru i terenu górniczego „Kościan S”;

2) obszar położony w strefie krajobrazu priorytetowego „Kościan” (C - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

3. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące oznaczenia informacyjne planu miejscowego:

1) obszar objęty koncesją nr 27/2001/Ł z dnia 28.03.2017 na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Kościan-Śrem”;

2) przybliżona powierzchnia terenu [jednostka – ha].

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa, dla terenów: 1MN/U, 2MN/U;

3) zabudowa usługowa lub zieleń urządzona, dla terenu: 1U/ZP;

4) droga publiczna klasy dojazdowej, dla terenu: 1KDD;

5) droga wewnętrzna, dla terenów: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW.

§ 6. Plan miejscowy nie określa:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obiektów;

2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną w części graficznej planu miejscowego.

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

1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dopuszczalne poziomy hałasu:

a) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) dla terenu U/ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenu 1KDD ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych.

§ 10. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenu 1KDD.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie ich sytuowania bezpośrednio przy granicy działki;

2) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszczenie ich sytuowania w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;

3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w liczbie nie mniejszej niż:

a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,

b) 1,5 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy w usługach;

4) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;

5) realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;

6) realizację miejsc do parkowania w formie: parkingu, samodzielnego obiektu budowlanego, części innego obiektu budowlanego, w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych uwzględnia się położenie obszaru w granicach udokumentowanych złóż gazu ziemnego oraz obszaru i terenu górniczego „Kościan S”; dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się położenie obszaru objętego planem w strefie funkcjonalno-przestrzennej C (tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) priorytetowego krajobrazu o nazwie „Kościan” oraz ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami uchwały.

§ 14. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów MN, MN/U i U/ZP, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek: nie mniejszą niż 500 m^2;

2) szerokość frontu nie mniejszą niż 15,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzieleń pod infrastrukturę techniczną.

3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej dopuszcza się powierzchnię działki nie mniejszą niż 250 m^2 i szerokość frontu nie mniejszą niż 8 m.

4. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) dla systemu komunikacji: obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym z dróg 1KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW lub z dróg przyległych do obszaru objętego planem miejscowym;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu,

b) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli infrastruktury technicznej: 10 m,

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

d) w przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

f) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną,

g) w przypadku braku możliwości odprowadzania ścieków poprzez sieć kanalizacyjną dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, w szczególności poprzez retencję wód, np. w formie zbiorników retencyjnych,

i) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową,

j) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji,

k) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,

l) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

m) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie.

§ 16. Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 15%.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
3) dopuszczenie realizacji usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: trzy,
   b) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych do 10 m z dachem stromym oraz do 8 m dla budynków z dachem płaskim,
      - dla pozostałych budynków i budowli do 6 m,
   c) geometria i pokrycie dachów: dachy płaskie lub dachy strome; dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin,
   d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
   e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
   f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
   g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U:

1) przeznaczenie terenu:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) zabudowa usługowa;
2) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
3) dopuszczenie realizacji usług nieuciążliwych:
   a) w budynku mieszkalnym w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) w budynku usługowym, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tego budynku nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej pozostałych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: trzy,
   b) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10 m z dachem stromym oraz do 8 m dla budynków z dachem płaskim,
      - dla pozostałych budynków i budowli do 6 m,
   c) geometria i pokrycie dachów: dachy płaskie lub dachy strome; dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin,
   d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
   e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
   f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1U/ZP:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usługowa,

b) zieleń urządzona;

2) przeznaczenie terenu, ustalone w pkt 1 jako zabudowa usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni terenu, pozostałą część terenu należy zagospodarować jako zieleń urządzoną;

3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się urządzenia wodne w formie odbiorników wód opadowych i roztopowych (naziemnych lub podziemnych; infiltracyjnych lub szczelnych);

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych do 10 m z dachem stromym oraz do 8 m dla budynków z dachem płaskim,

- dla pozostałych budynków i budowli do 6 m,

c) geometria i pokrycie dachów: dachy płaskie lub dachy strome; dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW:

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

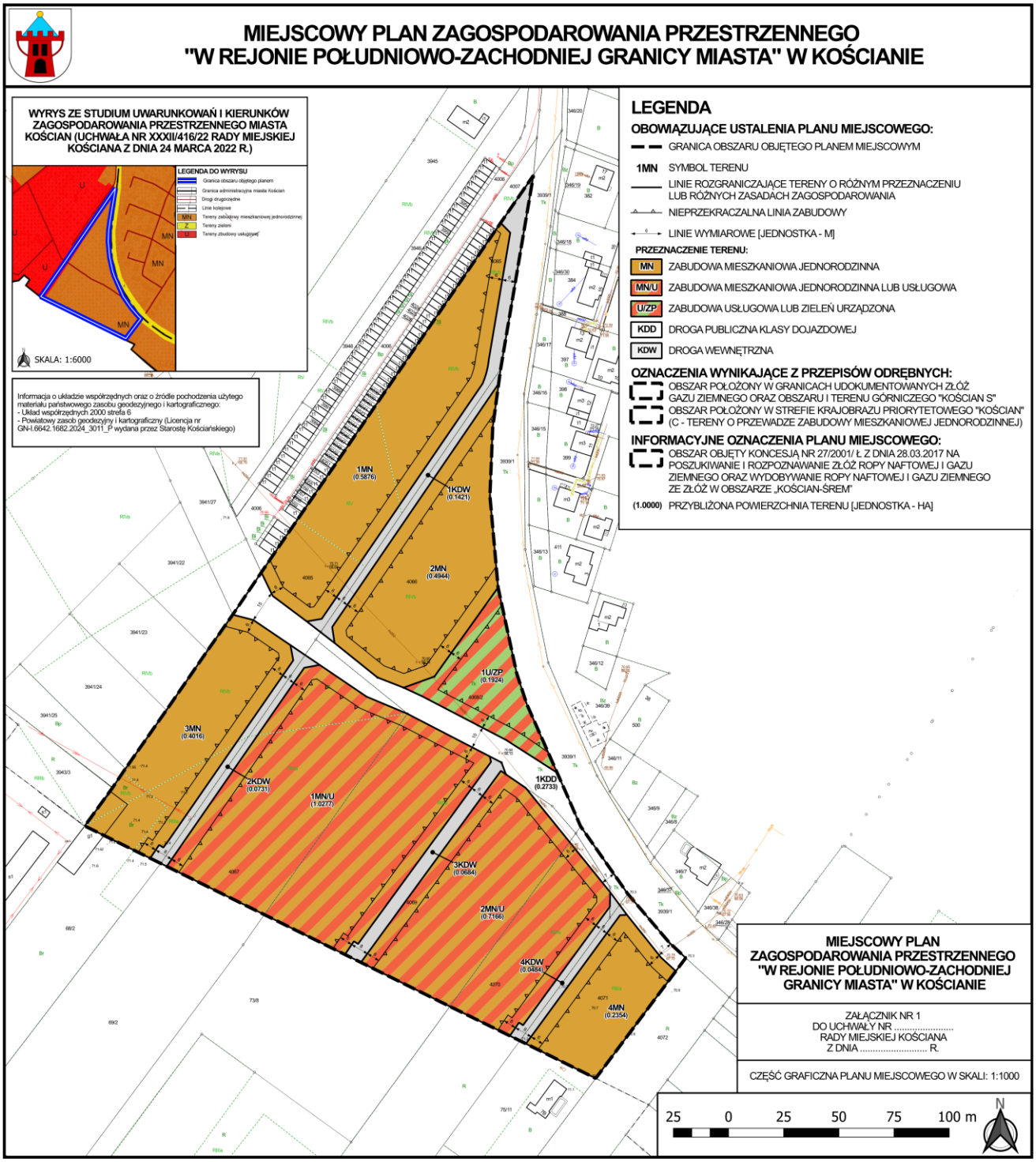
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Kościana
(-) Tamara Turek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVIII/257/26
Rady Miejskiej Kościana
z dnia 27 sierpnia 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/257/26
Rady Miejskiej Kościana
z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie ich składania Rada Miejska Kościana nie dokonuje rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668 oraz z 2026 r. poz. 781).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/257/26

Rady Miejskiej Kościana

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668 oraz z 2026 r. poz. 781), Rada Miejska Kościana zarządza, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu miasta, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/257/26
Rady Miejskiej Kościana
z dnia 27 sierpnia 2026 r.
Zalacznik4.gml

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) przygotowano dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.