DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 września 2026 r.

Poz. 6766

Podpisany przez:
Karina Ewa Wiśniewska
Data: 14.09.2026 12:43:03

UCHWAŁA NR XXVIII/258/26
RADY MIEJSKIEJ KOŚCIANA

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "W rejonie os. Gurostwo" w Kościanie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ar. 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) z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 1 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 IV/23/24 Rady Miejskiej Kościana z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie os. Gurostwo" w Kościanie, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana, Rada Miejska Kościana uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "W rejonie os. Gurostwo" w Kościanie.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni około 68,57 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie kościańskim, w mieście Kościan, w rejonie osiedla Gurostwo.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany -„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "W rejonie os. Gurostwo" w Kościanie", opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kościana 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 - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 3. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr IV/23/24 Rady Miejskiej Kościana z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "W rejonie os. Gurostwo" w Kościanie, w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

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

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

4) miejscu przeznaczonym do parkowania - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni gruntu lub w budynku;

5) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;

6) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

7) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;

8) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20º do 45º;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku.

§ 5. 1. Z uwagi na brak występowania przesłanek, odstępuje się od ustaleń w zakresie:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W zakresie sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, zawarte w planie ustalenia 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW i 30MNW;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U i 5MNW-U;

3) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL;

4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD i 10KDD;

5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR i 22KR;

6) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami 1KP, 2KP, 3KP i 4KP;

7) teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem 1ZN-WS;

8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP;

9) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami 1ZN i 2ZN;

10) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem 1ZD.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków mieszkalnych lub usługowych z wykorzystaniem naturalnych kolorów materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, aluminium, miedź, stal nierdzewna.

2. Na powierzchniach tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru.

3. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza określonych w ust. 2 przedziałów barw na fragmentach ścian tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.

§ 8. 1. Ustala się pokrycie dachów stromych dachówką lub blachodachówką - w tym na rąbek stojącą, lub dachówką fotowoltaiczną.

2. Ustala się realizację pokrycia dachów stromych w odcieniach szarości, czerwieni lub brązu.

§ 9. Ustala się realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku zawierającego pomieszczenie mieszkalne na każdej działce budowlanej.

§ 10. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy, przy zachowaniu przepisów szczegółowych.

§ 11. Zakazuje się realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 12. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy realizacji uzbrojenia terenu oraz realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 13. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 15. Zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla poszczególnych przeznaczeń podstawowych, zgodnie z poziomami hałasu przypisanymi dla rodzajów terenu, określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 16. Zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych, wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

Rozdział 5.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 17. Obszar wskazany na rysunku planu, położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego "Kościan".

§ 18. Dla obszaru w granicach krajobrazu priorytetowego "Kościan" ustala się:

1) obowiązek zachowania sieci zieleni przydrożnej, zieleni skupiskowej i pojedynczej;

2) obowiązek odtwarzania i wzbogacania zadrzewień z zastosowaniem gatunków rodzimych, zgodnie z naturalnym potencjałem siedliska;

3) ograniczanie realizacji nowej napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym wolnostojących elementów wysokościowych telefonii komórkowej, w przypadku istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej dążenie do jej skablowania.

§ 19. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią tj. obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%), określonym na rysunku planu:

a) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej,

b) planowane obiekty i urządzenia wykonywać jako odporne na działanie wód wezbraniowych,

c) zakazuje się podwyższania terenu.

§ 20. 1. Obszar wskazany na rysunku planu zlokalizowany jest w granicach obszaru i terenu górniczego Kościan S, utworzonym w związku z wydobywaniem gazu ziemnego ze złoża Kościan S.

2. Przedmiotowy obszar obejmuje koncesja nr 27/2001/Ł z dnia 28.03.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Kościan-Śrem", ważna do 28.03.2047 r. udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie (obecnie ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku).

Rozdział 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 21. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych.

2. W granicach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ZP 59-25/92, AZP 59-25/93, AZP 59-25/94, AZP 59-25/95 i AZP 59-25/97 dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, innych niż uprawa rolnicza.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 22. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW i 30MNW:

1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;

3) dopuszcza się realizację wiat;

4) w granicach terenów oznaczonych symbolami 17MNW, 20MNW i 30MNW dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych o głębokości do 3,0 m i powierzchni każdego zbiornika do 1000 m^2;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących do 9,5 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m,

c) dla wiat do 5,0 m.

2. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;

2) dachy strome.

3. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;

2) dachy płaskie lub strome.

4. Na terenach oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW i 30MNW ustala się:

1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,01;

2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,80;

3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,20;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,40;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,35.

§ 23. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U i 5MNW-U:

1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;

2) dopuszcza się realizację budynków usługowych;

3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych do 9,5 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m.

2. Dla budynków mieszkalnych lub usługowych, ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;

2) dachy płaskie lub strome.

3. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;

2) dachy płaskie lub strome.

4. Na terenach oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U i 5MNW-U ustala się:

1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,01;

2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,80;

3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,20;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,40;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,30.

§ 24. 1. Na terenie zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym symbolem 1ZN-WS:

1) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym, w szczególności jako odbiornika wód opadowych i roztopowych;

2) dopuszcza się realizację stawów;

3) dopuszcza się realizację wiat;

4) maksymalna wysokość zabudowy do 5,0 m.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 1ZN-WS ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,80.

§ 25. 1. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP:

1) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym;

2) dopuszcza się realizację wiat;

3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;

4) maksymalna wysokość zabudowy dla wiat do 5,0 m.

2. Na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,70.

§ 26. Na terenach zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami 1ZN i 2ZN:

1) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym;

2) dopuszcza się realizację dojazdów do terenów kolejowych oraz w celu zapewnienia prawidłowego utrzymania terenów oznaczonych symbolami 1ZN i 2ZN;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,80.

§ 27. Na terenie ogrodów działkowych, oznaczonym symbolem 1ZD, ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami szczegółowymi oraz:

1) ustala się realizację altan, w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się realizację budowli;

3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych;

4) dopuszcza się realizację budynku świetlicy;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla altan do 5,0 m;

b) dla budowli do 5,0 m;

c) dla budynków gospodarczych krytych dachem stromym do 5,0 m;

d) dla budynków gospodarczych krytych dachem płaskim do 3,5 m;

e) dla budynku świetlicy do 6,0 m.

§ 28. Dla budynków gospodarczych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1ZD ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna kondygnacja;

2) dachy strome lub dachy płaskie;

3) powierzchnia zabudowy każdego budynku nie może przekroczyć 30 m^2.

§ 29. Dla budynku świetlicy, realizowanego na terenie oznaczonym symbolem 1ZD ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna kondygnacja;

2) dachy strome lub dachy płaskie;

3) powierzchnia zabudowy budynku świetlicy nie może przekroczyć 150 m^2.

§ 30. Na terenie oznaczonym symbolem 1ZD ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,60.

§ 31. Na terenie ogrodów działkowych, oznaczonym symbolem 1ZD, dopuszcza się podział na działki, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 32. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni usług, wydzielonej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub w budynkach mieszkalno-usługowych.

3. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 150 m^2 powierzchni obiektu usługowego, wydzielonej w budynkach usługowych.

4. W przypadku realizacji budynku świetlicy na terenie oznaczonym symbolem 1ZD ustala się obowiązek realizacji min. 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynoszącej nie mniej niż 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi do 6 albo w liczbie wynoszącej nie mniej niż 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 6 lub więcej.

§ 33. 1. Na terenach oznaczonych symbolami:

1) MNW ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m^2;

2) MNW-U ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m^2.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchniach mniejszych niż określone w ust. 1 na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem, że działka budowlana, z której następuje wydzielenie gruntu, zachowa powierzchnie nie mniejsze niż określone w ust. 1.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 34. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

1) na terenach oznaczonych symbolami MNW powierzchnia nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 700 m^2;

2) na terenach oznaczonych symbolami MNW-U powierzchnia nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 1000 m^2;

3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 20,0 m;

4) granice podziałów prowadzić pod kątem prostym - z tolerancją do 20 stopni - w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji uzbrojenia terenu – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanych działek decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych na zakończeniach dróg i przy skrzyżowaniach dróg.

4. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 35. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków ich przebudowę, nadbudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustaleń planu i przepisów odrębnych.

3. W odniesieniu do budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

4. W odniesieniu do budynków krytych dachem innym niż dopuszczony w planie dopuszcza się ich przebudowę, remont, nadbudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowego rodzaju dachu, przy jednoczesnym zachowaniu ustalonego w planie udziału powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy dla danego rodzaju zabudowy i ilości kondygnacji na danym terenie.

§ 36. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących na obszarze objętym planem przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

§ 37. 1. Pasy technologiczne wynoszą odpowiednio:

1) 3,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4kV;

2) 7,0 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;

3) 11,0 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych WN-110kV;

4) 0,25 m od osi kablowych linii elektroenergetycznych SN i nn-0,4kV.

2. Zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

3. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 38. Ustala się obowiązek uwzględnienia pasów technologicznych w zagospodarowaniu terenu.

§ 39. Ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu strefy 20,0 m od granicy terenu kolejowego, oznaczonego na rysunku planu miejscowego - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 40. Ustala się nakaz realizowania liniowych elementów uzbrojenia terenu w formie urządzeń podziemnych (kablowych), przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn oraz przebudowy i remontów istniejących liniowych elementów uzbrojenia terenu.

§ 41. Ustala się zakaz zabudowy budynkami na terenach, oznaczonych symbolami ZP, ZN, ZN-WS, KDL, KDD, KR i KP.

§ 42. Dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym poszczególnych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 43. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych oraz z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.

§ 44. Na terenie drogi lokalnej, oznaczonym symbolem KDL zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

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

2) maksymalna wysokość zabudowy do 14,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 45. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD i 10KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR i 22KR zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 47. Na terenach komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami 1KP, 2KP, 3KP i 4KP zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 48. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejącego uzbrojenia terenu, przy zachowaniu ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

5) energia cieplna: zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) energia cieplna do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11.
Stawki procentowe

§ 49. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w wysokości 15%.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Kościana
(-) Tamara Turek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVIII/258/26 Rady Miejskiej Kościana z dnia 27 sierpnia 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/258/26

Rady Miejskiej Kościana

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kościana i 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

Procedura sporządzania planu miejscowego była prowadzona przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 1 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 ze zm.).

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) Rada Miejska Kościana rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

a) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

a) wydatki z budżetu gminy,

b) środki z Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/258/26
Rady Miejskiej Kościana
z dnia 27 sierpnia 2026 r.
Zalacznik3.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.