

Projekt

z dnia 16 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KOŚCIANA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gostyńskiej,
w Kościanie - część B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska Kościana, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana, uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gostyńskiej, w Kościanie - część B.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni około 24,05 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie kościańskim, w mieście Kościanie, w rejonie ulicy Gostyńskiej.

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 ulicy Gostyńskiej, w Kościanie - część B”, opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kościana o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) 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 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr XXIX/380/21 Rady Miejskiej Kościana z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "w rejonie ul. Gostyńskiej", w Kościanie, w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) - w części obejmującej etap B opracowania.

§ 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) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj zabudowy lub zagospodarowania terenu, określony zgodnie z klasą przeznaczenia terenu w przepisach odrębnych;
- 3) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 5) miejscu przeznaczonym do parkowania - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni gruntu lub w budynku;
- 6) 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;
- 7) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 8) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 9) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 10) 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 lub wolnostojące panele fotowoltaiczne oraz magazyny energii, 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział I

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P i 5U-P;
- 2) teren usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych, oznaczony symbolem 1U-P-INS;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem 1MW-U;
- 4) teren infrastruktury, oznaczony symbolem 1I;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu, oznaczony symbolem 1KR-KOP;
- 6) teren zieleni naturalnej lub infrastruktury, oznaczony symbolem 1ZN-I;
- 7) tereny dróg głównych, oznaczone symbolami 1KDG i 2KDG;
- 8) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem 1KDZ;
- 9) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD;
- 10) teren komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczony symbolem 1KK;
- 11) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

§ 8. Zakazuje się realizacji ogrodzeń wyższych niż 2,2 m.

§ 9. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem szyldów.

§ 10. Dopuszcza się lokalizację szyldów na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniach.

§ 11. Ustala się maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldu wynoszącą do 2,5 m².

§ 12. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

§ 13. Zakazuje się realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

§ 14. 1. W przypadku lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, zabudowę w granicach stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów należy sytuować w sposób, który nie będzie powodował istotnego ograniczenia dostępności promieniowania słonecznego do instalacji fotowoltaicznych.

2. Przez lokalizację zabudowy w sposób istotnie ograniczający dostępność promieniowania słonecznego należy rozumieć taką lokalizację zabudowy, której efektem będzie spadek wydajności produkcji energii elektrycznej przez instalacje fotowoltaiczne w stosunku do jej wydajności przed realizacją zabudowy.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 15. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 16. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

§ 18. 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.

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

Rozdział IV

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 20. Dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym poszczególnych terenów.

Rozdział V

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

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

§ 22. 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.

Rozdział VI

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

§ 23. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę strefy „W” ochrony konserwatorskiej oraz stanowisk archeologicznych.

2. Ze względu na położenie w strefie "W" ochrony konserwatorskiej oraz ze względu na zewidencjonowane stanowiska archeologiczne oznaczone numerami AZP 59-25/59 i AZP 59-25/60 ustala się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych - innych niż uprawa rolnicza - przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

Rozdział VII

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 24. 1. Na terenach usług lub produkcji, oznaczonych symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P i 6U-P:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych lub produkcyjnych,
- 2) dopuszcza się realizację składów lub magazynów,
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych,
- 4) dopuszcza się realizację wiat,
- 5) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 6) dopuszcza się realizację budowli, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 7) dopuszcza się realizację pomieszczeń biurowych i socjalnych, związanych z działalnością realizowaną w ramach przeznaczenia podstawowego,
- 8) dopuszcza się realizację elektrowni słonecznej oraz magazynów energii,
- 9) przeznaczenie podstawowe nie obejmuje terenów: elektrowni wiatrowych, przemysłu portowego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków do 25,0 m, przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych do 7,0 m,
 - b) dla wiat do 5,0 m,
 - c) dla budowli, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu do 35,0 m,
 - d) dla budynków towarzyszących, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu do 16,0 m,
 - e) dla elementów elektrowni słonecznej w tym dla magazynów energii do 5,0 m;

2. Dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów lub magazynów ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do czterech,
- 2) dachy płaskie.

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

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
- 2) dachy płaskie.

4. Dla budynków towarzyszących, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do czterech,
- 2) dachy płaskie.

5. Na terenach oznaczonych symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P i 6U-P ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,001,
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 2,80,

- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,70,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,10.

§ 25. Na terenie usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych, oznaczonym symbolem 1U-P-INS:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych lub produkcyjnych,
- 2) dopuszcza się realizację składów lub magazynów,
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych,
- 4) dopuszcza się realizację wiat,
- 5) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 6) dopuszcza się realizację budowli, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 7) dopuszcza się realizację pomieszczeń biurowych i socjalnych, związanych z działalnością realizowaną w ramach przeznaczenia podstawowego,
- 8) dopuszcza się realizację elektrowni słonecznej oraz magazynów energii,
- 9) przeznaczenie podstawowe nie obejmuje terenów: elektrowni wiatrowych, przemysłu portowego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków do 25,0 m, przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych do 7,0 m,
 - b) dla wiat do 5,0 m,
 - c) dla budowli, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu do 35,0 m,
 - d) dla budynków towarzyszących, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu do 16,0 m,
 - e) dla elementów elektrowni słonecznej w tym dla magazynów energii do 5,0 m;

1. Dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów lub magazynów ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do czterech,
- 2) dachy płaskie.

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

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
- 2) dachy płaskie.

3. Dla budynków towarzyszących, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do czterech,
- 2) dachy płaskie.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 1U-P-INS ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,001,
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 2,80,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,70,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,10.

§ 26. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonym symbolem 1MW-U, :

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych,
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych do 10,5 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 5,0 m.

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

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech;
- 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 terenie oznaczonym symbolem 1MW-U ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,001;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 1,50;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,00;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,25.

§ 27. 1. Na terenie infrastruktury, oznaczonym symbolem 1I:

- 1) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym,
- 2) przeznaczenie podstawowe nie obejmuje terenu gospodarowania odpadami;
- 3) dopuszcza się realizację budowli związanych z realizacją funkcji podstawowej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 5,0 m.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 1I ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,1.

§ 28. 1. Na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu, oznaczonym symbolem 1KR-KOP:

- 1) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym,
- 2) dopuszcza się realizację budowli związanych z realizacją funkcji podstawowej w zakresie parkingu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do 2,0 m.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 1KR-KOP ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,2.

§ 29. 1. Na terenie zieleni naturalnej lub infrastruktury, oznaczonym symbolem 1ZN-I:

- 1) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym,
- 2) przeznaczenie podstawowe nie obejmuje terenu gospodarowania odpadami;
- 3) dopuszcza się realizację budowli związanych z realizacją funkcji podstawowej w zakresie infrastruktury;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 5,0 m.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 1ZN-I ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,6.

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

4. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni usług.

5. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni produkcji, składów lub magazynów.

6. Dopuszcza się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów ciężarowych w ilości maks. 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni produkcji, składów lub magazynów.

7. 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 od 6 do 15 albo w liczbie wynoszącej nie mniej niż 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 15.

§ 30. Na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) od 1U-P do 5U-P ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;
- 2) 1MW-U ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m²;
- 3) 1U-P-INS ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m².

Rozdział VIII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami od 1U-P do 5U-P powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 2000 m²;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 800 m²;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 1U-P-INS powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m²;
- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 25,0 m;
- 5) 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 budowlanych 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 IX

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

2. 1. 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.

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

§ 34. 1. Pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 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;
- 5) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasach technologicznych, o których mowa w punktach 1-4 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

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

3. Uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu poszczególnych terenów, wynikające z zasięgu pasa technologicznego.

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

§ 36. Ustala się zakaz zabudowy budynkami na terenach, oznaczonych symbolami 1ZN-I , II oraz 1KR-KOP.

Rozdział X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

§ 38. Na terenach dróg głównych, oznaczonych symbolami 1KDG i 2KDG zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

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

§ 39. Na terenie drogi zbiorczej, oznaczonym symbolem 1KDG zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

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

§ 40. Na terenie drogi dojazdowej, oznaczonym symbolem 1KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

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

§ 41. Na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonym symbolem 1KR zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

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

§ 42. Na terenie komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczonym symbolem 1KK zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym,
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących przejazdów kolejowych, w celu utrzymania ciągłości terenów dróg publicznych.

§ 43. 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 XI

Stawki procentowe

§ 44. 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w wysokości 30%.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kościana.

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

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR .../.../2026
RADY MIEJSKIEJ KOŚCIANA
z dnia 2026 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gostyńskiej, w Kościanie - część B**

1. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr XXIX/380/21 Rady Miejskiej Kościana z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "w rejonie ul. Gostyńskiej", w Kościanie, w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) - w części obejmującej etap B opracowania.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni około 24,05 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie kościańskim, w mieście Kościan, w rejonie ulicy Gostyńskiej.

3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się w gazecie w dniu r. a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Kościana, w dniach od r. do r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu oraz na stronie podmiotowej BIP Urzędu.

5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismami znak GM.6721.6.2024 z dnia 09.12.2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo znak WPP-III.411.52.2025.AK.1 z dnia 24.01.2025 r. i z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kościanie, pismo znak ON-NS.9011.7.7.2024 z dnia 17.12.2024 r.

7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium.

8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana z r.; w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami; charakter architektury, gabaryty i skalę projektowanej zabudowy dopasowano do istniejącej zabudowy miasta Kościan; plan miejscowy przewiduje zarówno rozwój istniejącej zabudowy jak i przewiduje nowe tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, w sposób tworzący spójną jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę usługową oraz tereny komunikacji;

b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy,

c) w zakresie wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia planu miejscowego uwzględniają konieczność ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską;

d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - dopuszcza realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakazuje realizacji nowych przedsięwzięć o dużym lub zwiększonym ryzyku awarii;

e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni,

f) uwzględnia prawo własności,

g) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy,

h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego,

i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – dopuszcza realizację tejże infrastruktury na określonych zasadach; ustala obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego;

j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

l) w zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

10. W odniesieniu do art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.): ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana z r.; w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami; charakter architektury, gabaryty i skalę projektowanej zabudowy dopasowano do istniejącej zabudowy miasta Kościana; plan miejscowy przewiduje zarówno rozwój istniejącej zabudowy jak i przewiduje nowe tereny zabudowy usługowo produkcyjnej, w sposób tworzący spójną jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę usługową oraz tereny komunikacji.

11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętym uchwałą Nr Rady Miejskiej Kościana z dnia w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.

13. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Kościana uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

14. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Kościana uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.

15. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – nastąpiło w dniach od 2026 r. do 2026 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w gazecie w dniu oraz na stronie internetowej Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miasta Kościana, w dniach od 2026 r. do 2026 r.

16. W dniu odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

17. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu – do dnia – *nie wpłynęła żadna uwaga* w przedmiotowej sprawie.

18. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej Kościana projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gostyńskiej, w Kościanie - część B.

19. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.