



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 20 listopada 2025 r.

Poz. 8356

UCHWAŁA NR XVII/169/2025 RADY MIEJSKIEJ ZBĄSZYNIA

z dnia 7 listopada 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerze ewidencyjnym 803, 1991/3 położonych w rejonie ul. Warszawskiej w mieście Zbąszyń.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1153) 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 z późn. zm.) 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 późn. zm.), Rada Miejska Zbąszynia uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerze ewidencyjnym 803, 1991/3 położonych w rejonie ul. Warszawskiej w mieście Zbąszyń zwaną dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy i miasta Zbąszyn, uchwalonym uchwałą Nr XXI/137/2001 Rady Miasta i Gminy w Zbąszyniu z dnia 27 lutego 2001 r. ze zm.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:500, zwana dalej „rysunkiem planu” - *załącznik nr 1*;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zbąszynia 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) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne dotyczące planu - *załącznik nr 3*;

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) budynku mieszkaniowo-usługowym – należy przez to rozumieć budynek o maksymalnej liczbie dwóch lokali mieszkalnych albo o dwóch lokalach mieszkalnych i jedynym lokalu usługowym, przy czym powierzchnia usługowa budynku nie może być większa niż 50% powierzchni użytkowej całego budynku;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku oraz wiat z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów i schodów zewnętrznych, ryzalitów;
- 6) elewacji frontowej budynku – należy przez to rozumieć ścianę budynku zlokalizowaną od frontowej granicy działki, liczoną jako odległości pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MN-U.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów umieszczanych na elewacji budynku o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych wolno stojących o wysokości do 3 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 12 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 12 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zachowania, na terenie MN-U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie określa się szczegółowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

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

§ 8. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz uwzględnienia wniosków i rekomendacji zawartych w audycie krajobrazowym województwa Wielkopolskiego, zatwierdzonym Uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023r. w związku z położeniem terenu objętego planem w granicach krajobrazu priorytetowego ID 1340 „Zbąszyń” – strefa D – wschodnia.

§ 9.1. Dla terenu MN-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub tereny usług
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego wolno stojącego albo jednego budynku usługowego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym, usługowym lub w formie wolno stojącej, z zastrzeżeniem pkt. 4);
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;

- 8) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 55% powierzchni działki;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki;
- 11) dachy dowolne;
- 12) dowolne usytuowanie kalenicy głównej budynków;
- 13) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego do 2 kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 10,0 m,
 - b) budynku garażowego, gospodarczego i gospodarczo-garażowego 1 kondygnacja nadziemna nie więcej niż 6,0 m,
 - c) budowli jako obiektów wolnostojących do 10,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji,
 - d) budowli jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 2,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- 14) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków
- 15) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 16) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym, czarnym;
- 17) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki, w tym w budynku garażowym;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 950m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 950m² wyłącznie dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 10. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) nakaz zachowania, ograniczeń przy realizacji inwestycji w pasie przebiegu linii elektroenergetycznych 15kV oraz w pasach technologicznych tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt. 2);
- 2) w przypadku skablowania lub likwidacji linii elektroenergetycznych pas technologiczny linii elektroenergetycznych przestaje obowiązywać;
- 3) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg;
- 4) obszar objęty opracowaniem planu obejmuje koncesja nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin-Wolsztyn”, ważna do dnia 12 października 2046r.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;

- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie sieci kanalizacyjnej;
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 8) w zakresie zasilania w energię gazową, z sieci gazowej.

§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynia.

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

Przewodniczący Rady
(-) Paweł Michałowski

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O
NUMERZE EWIDENCYJNYM 803, 1991/3 POŁOŻONYCH W REJONIE UL. WARSZAWSKIEJ W MIEŚCIE
ZBĄSZYŃ**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XVII/169/2025 Rady Miejskiej Zbąszczyń
z dnia 7 listopada 2025r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym
Województwa Wielkopolskiego z r. poz.

SKALA 1:500 0 10 m



Oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- ▲▲▲ nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

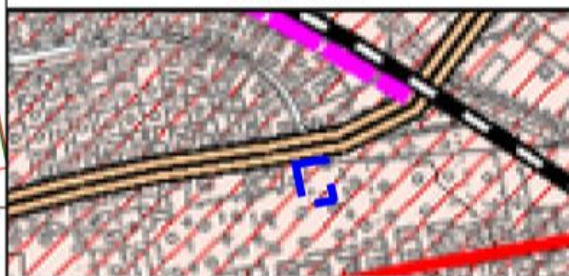
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

Inne ustalenia:

- pas technologiczny linii elektroenergetycznej
- EE-SN-15kV - linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV

Cały obszar opracowania planem położony jest w granicach krajobrazu priorytowego ID 1340 "Zbąszyń" - strefa D wschodnia

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY
ZBĄSZYŃ
SKALA 1:5 000**



- granica obszaru objętego planem
- MZ - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Nowym Tomyślu - Licencja nr GK.6642.1.1479.2024_3015_CL1 wydana
przez Starostę Nowotomyskiego

Układ współrzędnych: PL2000 strefa 5

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/169/2025
Rady Miejskiej Zbąszynia
z dnia 7 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zbąszyniu o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerze ewidencyjnym 803, 1991/3 położonych w rejonie ul. Warszawskiej w mieście Zbąszyń, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Zbąszyniu rozstrzyga, co następuje:

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

1) Plan nie zakłada realizacji dróg publicznych.

2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

4) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Zbąszyń.

5) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Zbąszyń.

6) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) Wydatki z budżetu gminy.

2) 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.

3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/169/2025

Rady Miejskiej Zbąszynia

z dnia 7 listopada 2025 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę