



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 13 lutego 2026 r.

Poz. 1434

### UCHWAŁA NR XX/201/2026 RADY MIEJSKIEJ ZBĄSZYNIA

z dnia 4 lutego 2026 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Zbąszyniu w rejonie ul. Czesława Prządki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Zbąszyniu w rejonie ul. Czesława Prządki, po stwierdzeniu zgodności ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Zbąszyn, (uchwała Nr XXI/137/2001 Rady Gminy i Miasta w Zbąszyniu z dnia 27 lutego 2001 r., z późn. zm.), zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Zbąszyniu w rejonie ul. Czesława Prządki;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zbąszyniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zbąszyniu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) ogródka gastronomicznym – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, wykonany w formie umożliwiającej demontaż, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, stanowiącego dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
- 3) strefie zieleni – należy przez to rozumieć obszar zagospodarowany zielenią, w szczególności drzewami i krzewami, z dopuszczeniem placów zabaw i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych wraz z dojciami do nich;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD i 2KDD.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji poza strefą zieleni wskazaną na rysunku planu:
  - a) kondygnacji podziemnych,
  - b) dojść i dojazdów,
  - c) ogródków gastronomicznych,
  - d) wiat, o powierzchni pojedynczej wiaty nie większej niż 10 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3,5 m,
  - e) tablic informacyjnych,
  - f) pylonów i masztów reklamowych – o wysokości nie większej niż 20,0 m i szerokości nie większej niż 3,0 m.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 4) zachowanie i uzupełnienie istniejących drzew i krzewów, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem drogowym, zagospodarowaniem lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia;
- 5) lokalizację rzędów drzew wskazanych orientacyjnie na rysunku planu na terenach **2KDD** i **U**;
- 6) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 7) dopuszczenie lokalizacji oraz przebudowy istniejących urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych oraz budowli hydrotechnicznych, przy czym nie może ona zaburzać stosunków wodnych na gruntach sąsiednich;
- 8) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych:
  - a) dopuszczenie lokalizacji budowli lub urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zielone dachy i ściany, zbiorniki retencyjne,
  - b) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie oświetlenia i nawierzchni, w granicach poszczególnych terenów dróg dojazdowych.

**§ 8.** W zakresie granic i sposobów 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 uwzględnienie ograniczeń wynikających z objęcia obszaru planu ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z położenia na obszarze objętym koncesją nr 24/95/L „Świebodzin-Wolsztyn” na poszukiwanie i rozpoznawanie oraz wydobywanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu wymagań i ograniczeń wynikających z położenia w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 302.

**§ 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) parametry elementów zagospodarowania dróg publicznych zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów zagospodarowania pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, poza strefą zieleni wskazaną na rysunku planu, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 4) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, poza strefą zieleni wskazaną na rysunku planu, stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 5) co najmniej 1 stanowisko postojowe przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 50 stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 3.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji budowli infrastruktury technicznej, z wyjątkiem lokalizowania stacji transformatorowych na terenie IKDD;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie budowli infrastruktury technicznej, systemu monitoringu wizyjnego oraz służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 3) powiązanie budowli infrastruktury technicznej w granicy planu oraz z układem zewnętrznym oraz zapewnienie do nich dostępu;
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się indywidualne ujęcia wody do czasu wykonania sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem ich gromadzenia w szczelnych zbiornikach bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 6) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 7) w przypadku lokalizacji budowli infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej pod budowlę na terenie U,
  - b) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m.

**§ 12.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych, z wyłączeniem usług nauki, edukacji, zdrowia, pomocy społecznej oraz sportu i rekreacji;
- 2) lokalizację strefy zieleni wskazanej na rysunku planu;

- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,5;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,2;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 10,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- 7) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
- 8) dachy płaskie;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację budowli lub urządzeń infrastruktury technicznej, dojsć i dojazdów nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 10) zasady wydzielania działek, o których mowa w pkt 8 nie dotyczą wydzielenia działek pod dojsćia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 11) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 3-5;
- 12) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

§ 13. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD ustala się:

- 1) klasy dróg publicznych na terenach KDD – drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację jezdni, z dopuszczeniem lokalizacji innych elementów zagospodarowania pasa drogowego.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 4 pkt 2 lit. f 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).

§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynia.

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

Wiceprzewodnicząca Rady  
(-) Katarzyna Rzepa

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Zbąszyniu w rejonie ul. Czesława Prządki  
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XX/201/2026 z dnia 4 lutego 2026 r.

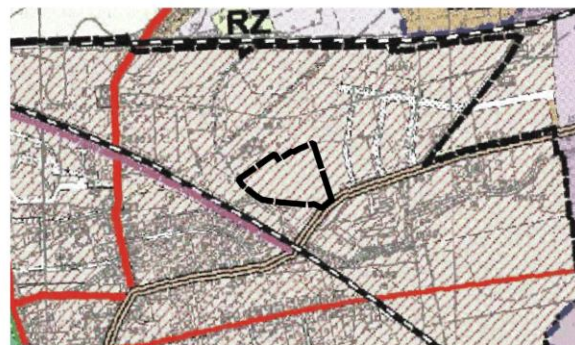


OZNACZENIA

- granica planu
- obszar objęty koncesją nr 24/95/L "Świebodzin-Wolsztyn" na poszukiwanie i rozpoznawanie oraz wydobywanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- U - teren usług
- KDD - tereny dróg dojazdowych
- strefa zieleni
- orientacyjna lokalizacja rzędów drzew



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA ZBĄSZYŃ  
Skala 1:10 000



- granica planu
- tereny struktury miejskiej

Skala 1:1000

0 100 200 m



Układ współrzędnych 2000  
(strefa V) EPSG:2176

Mapa zasadnicza została wydana na podstawie licencji nr  
GK.6642.1.1654.2025\_3015\_CL2 z 5 czerwca 2025 r. przez  
Starostę Nowotomyskiego

Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/201/2026  
Rady Miejskiej Zbąszynia  
z dnia 4 lutego 2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zbąszynia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Zbąszyniu w rejonie ul. Czesława Prządki w trakcie konsultacji społecznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed wejścia w życie nowelizacji w dniu 24 września 2023 r. – tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w zw. 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), Rada Miejska Zbąszynia rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. 1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

- 1) Treść uwagi: Wnoszę o zabezpieczenie na dz. 93 terenu pod rekreację, tj. plac zabaw. To jedna z ostatnich (jeśli nie ostatnia) działek w zasobie własnym gminy na osiedlu Przysiółki, gdzie można taką inwestycję zrealizować, szczególnie w obliczu ostatnich sprzedaży przez Urząd Gminy innych działek na osiedlu. Taki plac zabaw to ciągle niezaspokojona potrzeba mieszkańców.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Po przeprowadzeniu analiz formalno-prawnych i funkcjonalnych, uwagi o zabezpieczenie terenu pod rekreację tj. plac zabaw nie uwzględniono w zakresie wydzielenia terenu dedykowanego pod ww. funkcję. Zdecydowano pozostawić jeden spójny funkcjonalnie teren usług. Uwagę uwzględniono poprzez wskazanie na rysunku planu strefy zieleni wraz z dopuszczeniem placu zabaw i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

- 2) Treść uwagi: Wnoszę o uzupełnienie planu o pas zieleni izolacyjnej wzdłuż wschodniej granicy działek 91/3 oraz 91/4, wzorem pasa od strony północnej zmienionego tam kompleksu. Taki pas zwiększy walory estetyczne, a co istotne zmniejszy zanieczyszczenie światłem i hałasem przyszłej zabudowy mieszkaniowej w ciągu ul. Cz. Prządki oraz aktualnych domów z sąsiedztwa tj. ul. Janiszewskiego

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalnych, uwagi o uzupełnienie planu o pas zieleni izolacyjnej wzdłuż wschodniej granicy działek 91/3 oraz 91/4 nie uwzględniono w zakresie wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej. Uwagę uwzględniono w zakresie wprowadzenia orientacyjnej lokalizacji rzędu drzew wskazanego na rysunku planu.

- 3) Treść uwagi: Wnoszę o rozważenie przesunięcia rzędu drzew na teren dz. 93 – przesuwając tym samym ciężar odpowiedzialności za jego utrzymanie na potencjalnego inwestora. Wnoszę też o zmianę „rzędu drzew” na „pas zieleni izolacyjnej” i doprecyzowanie jego parametrów tj. – min. 50% gatunków zimozielonych, zwarty pokrój i wysokości minimum 3,0 m w momencie nasadzenia.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwagi o przesunięcie rzędu drzew na teren dz. 93 oraz zmianę rzędu drzew na pas zieleni izolacyjnej z doprecyzowaniem parametrów tj. min. 50% gatunków zimozielonych, zwarty pokrój i wysokość min. 3,0 m w momencie nasadzenia nie uwzględniono. Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalnych pozostawiono dotychczasowe rozwiązania. Przyjęte linie rozgraniczające terenu 2KDD (16,5 m) pozwalają na lokalizację rzędu drzew, ponadto wyznaczony teren U nie graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową, tylko z terenami dróg, nie ma więc uzasadnienia dla wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX/201/2026  
Rady Miejskiej Zbąszynia  
z dnia 4 lutego 2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zbąszynia  
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek  
położonych w Zbąszyniu w rejonie ul. Czesława Prządki, o sposobie realizacji zapisanych w planie  
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach  
ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), Rada Miejska Zbąszynia rozstrzyga, co następuje:

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

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

2) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Zbąszyn oraz zapisy uchwał budżetowych Gminy.

3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Zbąszyn oraz uchwał budżetowych Gminy.

4) 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 4 do uchwały Nr XX/201/2026  
Rady Miejskiej Zbąszynia  
z dnia 4 lutego 2026 r.  
Zalacznik4.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**