



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 marca 2026 r.

Poz. 2578

UCHWAŁA NR XXI/215/2026 RADY MIEJSKIEJ ZBĄSZYNIA

z dnia 20 marca 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 105, 106, 107 i części działki o numerze ewidencyjnym 109/2, obręb Perzyny, gm. Zbąszyń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8 art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 105, 106, 107 i części działki o numerze ewidencyjnym 109/2, obręb Perzyny, gm. Zbąszyń, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Zbąszyń, zwaną dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 105, 106, 107 i części działki o numerze ewidencyjnym 109/2, obręb Perzyny, gm. Zbąszyń” w skali

1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

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

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek

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

1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;

2) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

3) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsiionków, tarasów i schodów zewnętrznych;

- 5) sieciach infrastruktury technicznej - rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ropociągowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku symbolem **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku symbolem **MNW-U**.

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

- 1) zachowania istniejącej zabudowy, jej funkcji, gabarytów, geometrii dachu oraz prowadzenia przy niej robót budowlanych,
- 2) lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - c) budynków bezpośrednio przy granicach działek, w miejscach, gdzie nie wyznaczona została linia zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę obszaru chronionego krajobrazu Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami o odpadach;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej, parkingów, a także przypadków określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych;
- 8) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenie **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) na terenie **MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 6. W zakresie kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9.1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonym na rysunku symbolem **MNW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 7) maksymalną intensywność zabudowy w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnych – 1,2;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m,
 - b) dla garaży, budynków gospodarczych nie więcej niż 6,5 m do najwyższego punktu dachu,
 - c) dla pozostałych obiektów nie więcej niż 10 m;
- 9) stosowanie dachów stromych lub płaskich;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 700 m²;
- 11) dostępność komunikacyjną z terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne zlokalizowane poza obszarem planu.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej.

§ 10.1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonym na rysunku symbolem **MNW-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub zabudowy usługowej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług: handlu, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki biurowych i administracji,
 - b) wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 3) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 8) maksymalną intensywność zabudowy w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnych – 1,2;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m,
 - b) dla garaży, budynków gospodarczych nie więcej niż 6,5 m do najwyższego punktu dachu,
 - c) dla pozostałych obiektów i budowli nie więcej niż 10 m;
- 10) stosowanie dachów stromych lub płaskich;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 700 m²;
- 12) dostępność komunikacyjną z terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne zlokalizowane poza obszarem planu.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11 nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia i dojazdy oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. 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 ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla:
 - a) obszaru chronionego krajobrazu Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska;
 - b) obszaru udokumentowanego złoża gazu ziemnego Zbąszyń GZ 4735;
- 2) uwzględnienie:
 - a) koncesji nr 24/95/Ł z dnia 12 października 2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin - Wolsztyn”;
 - b) ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla obszaru i terenu górniczego „Zbąszyń”.

§ 12. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki: 700 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usługowych z uwzględnieniem lit. c,
 - c) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
- 2) lokalizację wymaganych stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 1 na działce lub w garażach dla samochodów.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;

- 9) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii geotermalnej, energii elektrycznej, a także mikroinstalacji;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, a także mikroinstalacji;
- 11) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych; dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących, wbudowanych oraz stacji słupowych

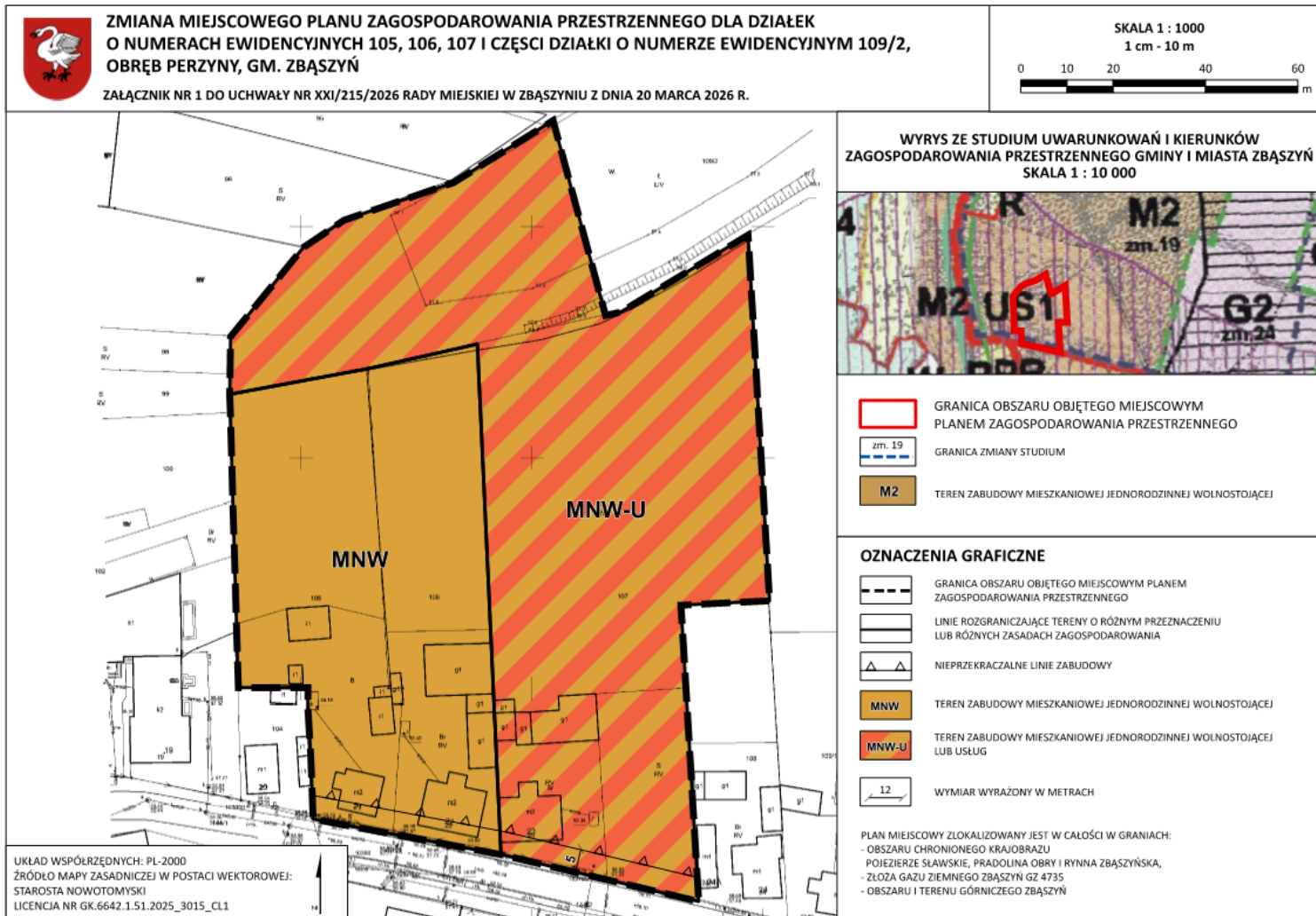
§ 16. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynia.

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

Przewodniczący Rady
(-) Paweł Michałowski



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/215/2026
Rady Miejskiej Zbąszynia
z dnia 20 marca 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zbąszynia o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 105, 106, 107 i części działki o numerze ewidencyjnym 109/2, obręb Perzyny, gm. Zbąszyń

Na podstawie przepisów art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska Zbąszynia rozstrzyga, co następuje:

wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 105, 106, 107 i części działki o numerze ewidencyjnym 109/2, obręb Perzyny, gm. Zbąszyń nie stanowią zadań własnych gminy i nie będą generowały kosztów dla gminy, z uwagi na to że:

- 1) na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy dróg publicznych;
- 2) obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/215/2026
Rady Miejskiej Zbąszynia
z dnia 20 marca 2026 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