



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 31 marca 2026 r.

Poz. 2631

UCHWAŁA NR XXI/213/2026 RADY MIEJSKIEJ ZBĄSZYNIA

z dnia 20 marca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 1376/1, 1376/2 oraz części działek 1377/2 i 1986/2 położonych w Zbąszyniu

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

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 1376/1, 1376/2 oraz części działek 1377/2 i 1986/2 położonych w Zbąszyniu po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Zbąszyn zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/137/2001 Rady Gminy i Miasta w Zbąszyniu z dnia 27 lutego 2001r., ze zmianami.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 1376/1, 1376/2 oraz części działek 1377/2 i 1986/2 położonych w Zbąszyniu - stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie gml – stanowiący załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Zbąszynia;
- 4) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe i cyfrowe oznaczenie terenu, określające jego przeznaczenie;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy budynku z wyłączeniem okapów, schodów, tarasów i balkonów.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol przeznaczenia terenu;
- 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym zagrożenie powodzią jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym zagrożenie powodzią jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- 7) granice krajobrazu priorytetowego „Zbąszyń” (ID_1340) określonego w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego;
- 8) wymiarowanie w metrach.

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.

3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 14, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się przeznaczenie na teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem – US.

§ 5. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

§ 6. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje historyczny zespół urbanistyczno-architektoniczny ujęty w rejestrze zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie występuje zabudowa historyczna znajdująca się w Rejestrze Zabytków.

3. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne.

4. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

5. Całość obszaru objętego planem jest położona w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego, nr rej. 3172, wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 12 stycznia 1981 roku dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony konserwatorskiej.

6. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje wymagające prac ziemnych w obrębie granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego wpisanego do rejestru zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

§ 8. . Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 22m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 90° ;
- 3) minimalne powierzchnie działek 5000m^2 .

§ 10. Nakaz zachowania odległości od istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 12. 1. Nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla:

- 1) całego obszaru planu położonego w obrębie:
 - a) Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 "Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry",
 - b) Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 "Rynna Jezior Obrzańskich",
 - c) Obszaru Chronionego Krajobrazu " Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska",
- 2) dla części terenu położonego w obrębie:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$) oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$), dla których obowiązują zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią, w tym zgodnie z ustaleniami planów zarządzania ryzykiem powodziowym podlegającym cyklicznym aktualizacjom,
 - b) strefy funkcjonalno – przestrzennej centralnej krajobrazu priorytetowego „Zbąszyń” (ID_1340) określonego w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

2. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

§ 13. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków związanych z obsługą stadionu o funkcji sportowo-socjalnej, hotelowej i gastronomicznej,
 - b) wbudowanych usług handlu z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni maksymalnie 40% powierzchni użytkowej realizowanych budynków,
 - c) budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - d) boisk, w tym boisk z trybunami,
 - e) towarzyszących dojazdów i parkingów,
 - f) zieleni urządzonej,
 - g) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
 - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków w przypadku realizacji dachu stromego - 13,5m przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 9,0m,
 - b) dla budynków w przypadku realizacji dachu płaskiego oraz wiat - 6,0m,
 - c) dla budowli - 14,0m;
- 3) geometrię dachu - dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25° - 45° ;
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,60,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

- e) minimalną liczbę miejsc do parkowania – łącznie 1 miejsce na każde 2 miejsca noclegowe, 1 miejsce na każde 2 miejsca pracy w gastronomii oraz 2 miejsca na każde 100m² powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 30 miejsc dla samochodów osobowych i 5 miejsc dla autobusów realizowanych w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych;
- f) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10% obowiązuje zakaz lokalizowania nowych budynków, wiat, boisk, dojazdów i parkingów oraz zakaz zmiany ukształtowania terenu z uwzględnieniem zapisów §12.2 lit.a.

§ 14. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej położonej poza granicami planu;
- 2) należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego miejsca na każde rozpoczęte 6 realizowanych stanowisk postojowych;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;
- 4) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zasilanie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów;
- 6) minimalne przekroje sieci gazowych 25mm;
- 7) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, na grunt lub do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia wód odprowadzanych z utwardzonych terenów komunikacji przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
- 9) dopuszcza się gromadzenie, magazynowane i wykorzystywane wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) minimalne przekroje sieci kanalizacji deszczowej 100mm;
- 11) odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenu objętego planem z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 12) minimalne przekroje sieci kanalizacji sanitarnej 150mm;
- 13) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 14) minimalne przekroje sieci wodociągowej 80mm;
- 15) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej lub urządzeń indywidualnych z wykorzystaniem technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych;
- 16) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 17) moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

§ 15. Ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynia.

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

Przewodniczący Rady
(-) Paweł Michałowski








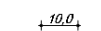
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK NR 1376/1, 1376/2 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK NR 1377/2 I 1986/2 POŁOŻONYCH W ZBĄSZYNIU

RYSUNEK PLANU

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXI / 213 / 2026
RADY MIEJSKIEJ ZBĄSZYŃ
Z DNIA 20 marca 2026 r.

SKALA 1: 1000

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  **US** TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
-  OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBNIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT ($p=10\%$)
-  OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBNIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT ($p=1\%$)
-  GRANICE KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO "ZBĄSZYŃ" (ID_1340) OKREŚLONEGO W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
-  WYMIAROWANIE W METRACH

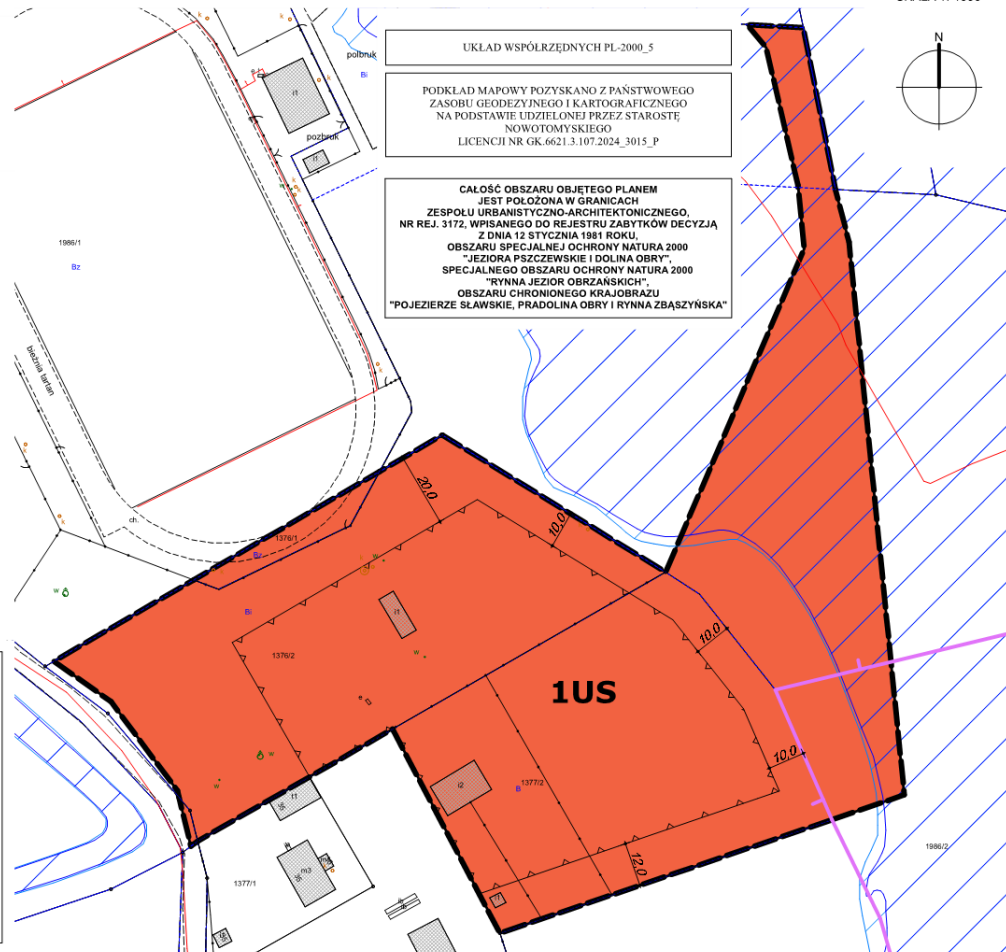
OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  ZABUDOWA ISTNIEJĄCA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA ZBĄSZYŃ



-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  TERENY STRUKTURY MIEJSKIEJ



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/213/2026
Rady Miejskiej Zbąszynia
z dnia 20 marca 2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zbąszynia
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla działek nr 1376/1, 1376/2 oraz części działek 1377/2 i 1986/2 położonych w Zbąszyniu**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska Zbąszynia:

nie rozstrzyga, o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 1376/1, 1376/2 oraz części działek 1377/2 i 1986/2 położonych w Zbąszyniu

Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był poddany konsultacjom społecznym w dniach od 11 sierpnia 2025 r. do 8 września 2025 r.

Dnia 5 września 2025 r. odbył się dyżur projektanta i zorganizowano spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/213/2026
Rady Miejskiej Zbąszynia
z dnia 20 marca 2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zbąszynia
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do
zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

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

§1.1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 1376/1, 1376/2 oraz części działek 1377/2 i 1986/2 położonych w Zbąszyniu jest rozbudowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji ścieków sanitarnych.

2. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Zbąszynia, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Gminy Zbąszyn i właściwego zakładu branżowego.

§2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne Gminy Zbąszyn;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXI/213/2026

Rady Miejskiej Zbąszynia

z dnia 20 marca 2026 r.

Zalacznik4.xml

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