



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO PN. „ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA WSCHOWA I TERENÓW FUNKCJONALNIE Z NIM  
ZWIĄZANYCH – CZĘŚĆ WSCHODNIA” DLA TERENU 2 P/U**

Uchwalona Uchwałą Rady Miejskiej we Wschowie  
nr ..... z dnia .....

opublikowana

w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego  
nr..... z dnia..... poz. ....

**OPRACOWANIE:**

**ZBIGNIEW GAŁUSZKA PRACOWNIA PROJEKTOWO-USŁUGOWA GAMA**  
55-120 OBORNIKI ŚLĄSKIE; UL. H. POBOŻNEGO 12  
e-mail: zbigniewgaluszka.gama@gmail.com

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

mgr inż. Zbigniew Gałuszka  
uprawnienia urbanistyczne nr 1521  
Kamil Simlat

GLÓWNY PROJEKTANT

PROJEKTANT

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE**  
**z dnia                    2025 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych - część wschodnia” dla terenu 2 P/U

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych - część wschodnia” dla terenu 2 P/U nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej we Wschowie nr XXII/208/2020 z dnia 30 listopada 2020 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych - część wschodnia” zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej we Wschowie nr XXXIII/368/13 z dnia 26 maja 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 16.07.2013 r., poz. 1756), zwanego dalej planem.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie zawierają ustaleń planu miejscowego są:

- 1) załącznik nr 1 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w zmianie planu oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”;
- 2) załącznik nr 2 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. W uchwale Rady Miejskiej we Wschowie, o której mowa w § 1 ust. 2, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 85 pkt 3 otrzymuje brzmienie:  
„3) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 12,5 m w kalenicy dachu;”;
- 2) § 85 pkt 10 otrzymuje brzmienie:  
„10) ustala się minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy usługowej i produkcyjnej – 20,0 m;”;
- 3) § 85 pkt 13 lit a otrzymuje brzmienie:  
„a) dla prowadzonej działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej – w zależności od potrzeb, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;”.

2. Nie zmienia się pozostałych ustaleń planu zawartych w treści uchwały, o której mowa w § 1 ust. 2 oraz załącznika graficznego do tej uchwały.

§ 3. Uchwała niniejsza wraz z treścią uchwały nr XXXIII/368/13 z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych - część wschodnia stanowi jednolicie obowiązujący przepis prawa miejscowego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wschowa.

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

*Przewodniczący Rady Miejskiej*

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE  
z dnia .....**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W  
ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska we Wschowie rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych - część wschodnia” dla terenu 2 P/U, nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy.

**ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE  
z dnia .....**

**DANE PRZESTRZENNE**

## UZASADNIENIE

Do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych - część wschodnia” dla terenu 2 P/U Rada Miejska we Wschowie przystąpiła uchwałą XVI/142/2025 z dnia 26 maja 2025 roku.

W dniu 09.07.2025 r. Burmistrz Miasta i Gminy Wschowa ogłosił i obwieścił o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należało składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie wpłynęło 17 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających od osób prywatnych wniosków nie było. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Zmiana ustaleń planu obowiązuje tylko w zakresie: § 85 i trzech punktów, które otrzymują brzmienie: „3) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 12,5 m w kalenicy dachu”, „10) ustala się minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy usługowej i produkcyjnej – 20,0 m;”, 13 lit „a) dla prowadzonej działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej – w zależności od potrzeb, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;”.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa” uchwalonym uchwałą Nr XII/208/2020 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 30 listopada 2020 r. obszary produkcyjno-usługowe oznaczone zostały jako: AG - tereny aktywności gospodarczej i przemysłu. Na powyższych terenach zakłada się rozwój działalności gospodarczej, przemysłu, baz, składów, usług, obsługi ruchu transportowego, stacji paliw. Proponowana zmiana wysokości zabudowy z 10m na 12,5 m, szerokości frontu działki z 30 na 20 m i ilości miejsc postojowych z 2 stanowisk na 100 m<sup>2</sup> na 2 stanowiska na 1000 m<sup>2</sup> zgodna jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa.

Zmiana planu miejscowego wpisuje się w określone zagospodarowanie i istniejący ład przestrzenny na tym obszarze, jednocześnie zachowując zasady zrównoważonego rozwoju. Wprowadzona zmiana jest odpowiedzią na potrzeby zmiany warunków zagospodarowania zgłaszane przez potencjalnych nabywców tego terenu, a także stworzy warunki do lepszego wykorzystania nieruchomości.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych - część wschodnia” zostały zachowane na mocy art. 17 pkt 1), pkt 11), pkt 13) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Podczas procedury planistycznej zachowano jej przejrzystość i jawność. Jednocześnie udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna we Wschowie pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy plan w dniu .....2025 r.

W dniu .....2025 r. Burmistrz Miasta i Gminy Wschowa, czyniąc wymóg dyspozycji art. 8h ust. 1 pkt. 1) ogłosił w prasie i na portalu internetowym zawiadomienie o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Następnie w dniu .....2025 r. ogłosił i obwieścił na BIP Urzędu Miasta i Gminy Wschowa, stronie internetowej Gminy Wschowa informacje o przystąpieniu do konsultacji przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać uwagi do planu. W konsultacjach społecznych, które odbyły się w terminie od .....do .....2025 r. do urzędu gminy przyszło .....osób, które zapoznały się z projektem planu i nie wnosiły żadnych uwag. Podczas prowadzonego punktu konsultacyjnego w dniu .....2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Wschowa z udziałem projektanta zgłosiło się .....osób, punkt konsultacyjny prowadzony był do godz. .... W dniu .....2025 r. o godz. .... odbyło się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu, na spotkaniu tym poza projektantem i pracownikiem Urzędu Miasta i Gminy było ..... osób .Do projektu planu w wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi/nie złożono żadnych uwag.

Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag,

zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy ustaleniu przeznaczenia terenu oraz określenia zasad jego zagospodarowania Burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. Zmiana planu została opracowana w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu uwzględnia analizy poszczególnych komponentów i wybiera najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego wariant. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego zmianą obecnie obowiązującego planu uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 4 ustawy, ponieważ wszystkie wymogi są uwzględnione w obowiązującym planie, a zmiana dotyczy tylko i wyłącznie wysokości zabudowy, szerokości frontu działki i ilości miejsc postojowych.

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 2 do uchwały stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- atrybuty zawierające informacje o akcie;
- część graficzna aktu w postaci cyfrowej reprezentacji granic opracowania.

#### **Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Zmiana miejscowego planu zgodna jest z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wschowa, która została uchwalona przez Radę Miejską we Wschowie uchwałą nr XXVIII/277/17 w dniu 27 kwietnia 2017 r.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy. Z uwagi na brak planowanych dróg oraz możliwie wpływy z podatków od nieruchomości wynikające z realizacji inwestycji wpływ na budżet gminy będzie korzystny i pozytywny.