

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE
Z DNIA**

**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**

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

W dniu 09.07.2025r. Burmistrz Miasta i Gminy Wschowa ogłosił i obwieścił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie wpłynęło 15 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;”, 13a) dla prowadzonej działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej – w zależności od potrzeb, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej;”

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 24.10.2025r.

W dniu2026 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 dniu2026 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 oddo2026 r. do urzędu gminy przyszłoosób, które zapoznały się z projektem planu i nie wnosiły żadnych uwag. Podczas prowadzonego punktu konsultacyjnego w dniu2026 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Wschowa z udziałem projektanta zgłosiło sięosób, punkt konsultacyjny prowadzony był do godz. W dniu2026 r. o godz. odbyło się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu, na spotkaniu tym poza projektantem i pracownikiem Urzędu Miasta i Gminy byłoosób .Do projektu planu w wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi/nie złożono żadnych uwag.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

W zmianie planu miejscowego uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe; poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych - część wschodnia”

Poprzez uzgodnienie projektu planu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;
poprzez zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji.
- prawo własności;
poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa
- potrzeby interesu publicznego;
poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
*poprzez podtrzymanie zapisów obecnie obowiązującego planu.
na innych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;*
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;
- zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169).",
poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

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.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego zmianą obecnie obowiązującego planu uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 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

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.

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wschowa i terenów funkcjonalnie z nim związanych - część wschodnia”

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.

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.

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.