UCHWAŁA NR 0007.369.2021
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 18 maja 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 i 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek w skali 1:1000 terenu wymienionego w § 1 ust.1 stanowiący załącznik nr 1 i nr 2;

2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

3. Uchwała niniejsza jest zgodna z uchwałą Nr 0007.208.2020 z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk.

4. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;

2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i nr 2;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji obiektów kubaturowych, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5 m elementy wystające poza lico ściany, np.: balkony, ryzality, wykusze, zadaszenia, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy;

4) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;

5) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację widoczną prostopadle od strony drogi, z której odbywać się będzie zjazd;

6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) symbole literowe i cyfrowe określające przeznaczenie terenów;

4) granice stref ochronnych dla obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na brak takich przestrzeni w obszarze planu.

7. Nie ustala się zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, gdyż nie są one przedmiotem planu i nie wchodzą w jego zakres.

8. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy z uwagi na brak takich terenów w obszarze planu.

9. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych z uwagi na brak takich terenów w obszarze planu.

10. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

11. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze planu.

12. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych na obszarze objętym planem odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Tereny planu obejmuje koncesja nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin – Wolsztyn”, ważna do dnia 12.10.2046 r., udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§ 2. 1. Wyznacza się tereny o funkcji usługowo-techniczno-produkcyjnej, tj. pod lokalizację baz, warsztatów, magazynów, obiektów przemysłowych, transportowych, składowych - oznaczone symbolem **P**, na których

1) ustala się:

a) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 70% powierzchni działki;

b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 20% powierzchni działki, zagospodarowany zielenią;

c) maksymalną wysokość zabudowy: do 35m, kominów i masztów do 70m – z zachowaniem przepisów odrębnych;

d) szerokość elewacji frontowych maksymalnie do 140m;

e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce od 0,1 do 1,2;

f) dachy płaskie z możliwością stosowania naświetli, spadziste wielospadowe o nachyleniu połaci 20^{O}-45^{O};

g) obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg;

h) co najmniej 1 miejsce parkingowe na 5 osób zatrudnionych;

2) dopuszcza się:

a) kondygnacje podziemne;

b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym trafostacje;

c) podział terenu na działki;

d) wydzielanie i realizację ciągów komunikacji wewnętrznej, w tym dróg pożarowych;

e) lokalizację na całości lub części terenu paneli fotowoltaicznych lub innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - o całkowitej mocy ≤ 100kw lub przekraczającej 100kW wraz z niezbędną infrastrukturą.

2. Na terenach oznaczonych symbolem **P** dopuszcza się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu polegający na kontynuacji prowadzonej w momencie uchwalenia planu działalności wraz z dopuszczeniem remontu i modernizacji budynków i budowli na nim posadowionych. Nie ustala się terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 3. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

1) wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych w ramach budowanych parkingów w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca powstaje powyżej 10 stanowisk postojowych;

2) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony.

§ 4. 1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów **P**:

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, ujęć własnych i własnych zbiorników retencyjnych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii - z wyłączeniem turbin wiatrowych;

3) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zbiorników naziemnych gazu skroplonego, biogazowni;

4) do celów grzewczych należy stosować:

a) urządzenia do spalania o wysokiej sprawności, bezemisyjne lub na paliwa o niskiej emisji zanieczyszczeń;

b) urządzenia korzystające z odnawialnych źródeł energii;

5) odnośnie wód opadowych ustala się:

a) gromadzenie ich w zbiornikach retencyjnych, odprowadzenie nadmiaru wód do sieci kanalizacji deszczowej, na tereny zielone właściciela lub inwestora;

b) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;

c) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie właściciela lub inwestora.

6) postępowanie z odpadami według przepisów odrębnych;

7) odnośnie ścieków bytowych i przemysłowych:

a) ustala się:

- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji;

- obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie właściciela lub inwestora;

- stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;

b) dopuszcza się - zgodnie z przepisami odrębnymi - odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

2. Dopuszcza się budowę innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

§ 5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na terenach objętym niniejszym planem dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu dotyczącymi projektowanego przeznaczenia terenów.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

1) na obszarze objętym planem zakazuje się działalności polegającej na zbieraniu, składowaniu, przetwarzaniu, termicznemu przekształcaniu oraz recyklingu odpadów;

2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do wód i gruntu;

3) w zakresie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

§ 7. Odnośnie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek przeznaczonych pod zabudowę uzyskane w wyniku przeprowadzenia procedury scalania i podziału:

1) minimalny front działki: 8 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000m^2;

3) z dostępem do drogi;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 90^O z tolerancją do 25^O;

5) podane w pkt 1 i 2 parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu, komunikacji oraz w przypadku działek wydzielanych w celu poprawy zagospodarowania istniejących działek budowlanych.

§ 8. Na podstawie art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1 %.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

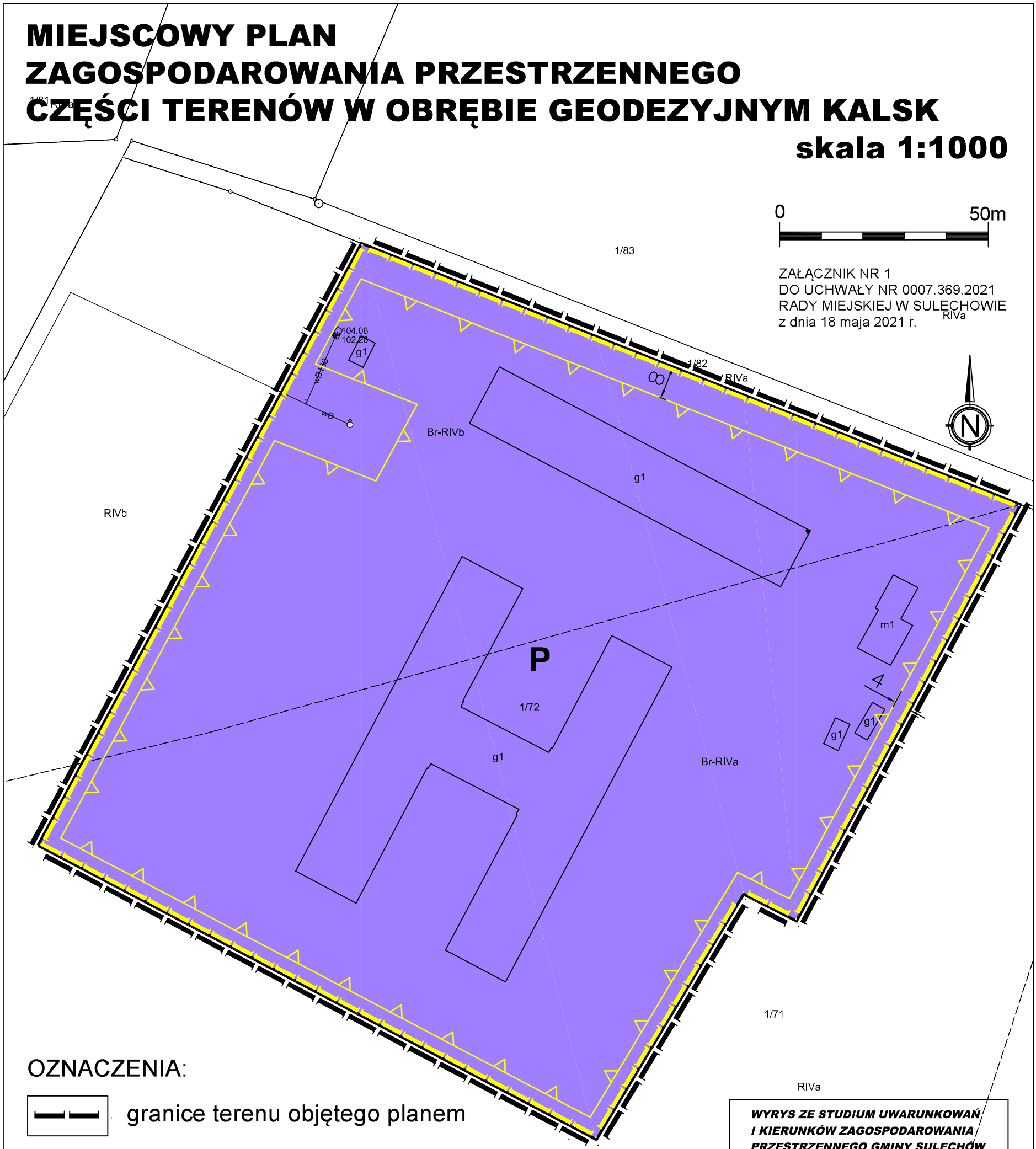
§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sulechowie

Radosław Murkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KALSK

skala 1:1000



OZNACZENIA:

granice terenu objętego planem

Obowiązujące ustalenia:

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

P — tereny o funkcji usługowo-techniczno-produkcyjnej

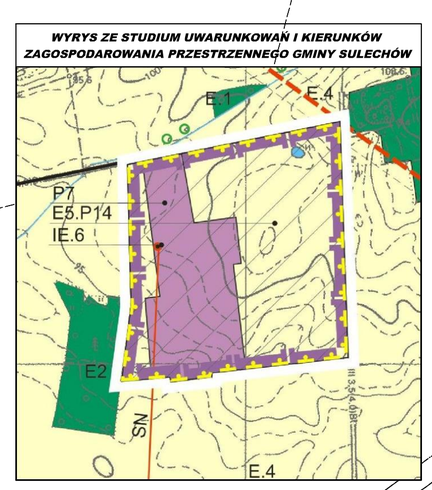
granice stref ochronnych dla obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW



BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
I USŁUG & MC SPÓŁKA Z O.O.
UL. KUPIECKA 21
65-426 ZIELONA GÓRA
TEL. (0-68)3202107, 3246087

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KALSK
skala 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR 0007.369.2021
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia 18 maja 2021 r.

0 50m

OZNACZENIA:

granice terenu objętego planem

Obowiązujące ustalenia:

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- P — tereny o funkcji usługowo-techniczno-produkcyjnej
- granice stref ochronnych dla obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

257/3
W 29
RIVb
5/24
RV
5/5 dr
Br-RV
RIVb
5/48
Br-RIVb
g1
5/47
RIVb
5/37
RIVa
P
5/49
Br-RIVb
5/50
253/6
253/7
5/34
RIVb
RV
5/51
5/46
RIVb
5/36
RIVb
5/45
RIVb
5/41
RV
5/42
RIVb
RIVa
97.70
97.29
97.27
99.01
97.75
96.84
96.55
97.89
96.97
97.91
97.38
97.90
96.28
96.49
95.72
94.98
93.56

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I USŁUG & MC SPÓŁKA Z O.O.
UL. KUPIECKA 21
65-426 ZIELONA GÓRA
TEL. (0-68)3202107, 3246087

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.369.2021

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 18 maja 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Sulechowa dotyczącej rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego wniesiono następującą uwagę:

Uwaga wpłynęła w dniu 11-01-2021 r.

Zgłaszający uwagę:

Spółka Rolna Kalsk Sp. z o.o.

Kalsk 69A

Kalsk

66-100 Sulechów

(występuje za pośrednictwem kancelarii SKIBIŃSKI, Plac Jana Matejki 21B lok.17, Zielona Góra)

Zgłaszający wnosi o niepodejmowanie uchwały uchwalającej przedmiotowy plan, który nie pozwoli mu na rozwój działalności hodowlanej w kierunku trzody chlewnej zarzucając projektowi uchwały, co następuje:

1. Niezgodność zapisów MPZP z zapisami studium;
2. Nieproporcjonalna i nadmierna ingerencja w prawo własności;
3. Brak abstrakcyjno-generalnego charakteru uchwały.

<u>Rozstrzygnięcie dotyczące uwag</u>

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Sulechowa dotyczącej rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk, przyjęto następujące rozstrzygnięcie:

Ad 1. Uwagi nie uwzględniono.

Zarzut niezgodności ze studium jest niezasadny. Zgodnie z zapisami studium dla obszarów techniczno - produkcyjnych oznaczonych symbolem „P” ustala się następujące działania:

- adaptację, rozbudowę, modernizację obiektów przemysłowych, naprawczych, magazynowych, składowych, transportowych, baz i usług;
- dopuszczenie ograniczonego programu zabudowy mieszkaniowej dla obsługi funkcji podstawowej;
- dopuszczenie lokalizacji usług publicznych i komercyjnych
- dopuszczenie zieleni urządzonej i rekreacji;

- dopuszczenie intensywnej produkcji rolnej i obsługi produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej prowadzonej na wydzielonych terenach, (postuluje się aby rozwój tych terenów był prowadzony w oparciu o plany miejscowe);
- dopuszczenie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- dopuszczenie na obszarach objętych zmianą studium, której dokonano na podstawie uchwały: Nr 0007.207.2020 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów i Nr 0007.224.2020 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem siłowni wiatrowych) o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Studium jest aktem elastycznym, wyznaczającym ramowy zakres planu miejscowego. Natomiast to plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, który w oparciu o ustalenia studium szczegółowo reguluje przeznaczenie danego terenu.

Dopuszczenie w studium, w zakresie obszarów "P" między innymi intensywnej produkcji rolnej i obsługi produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej nie narzuca na projekt planu obowiązku ustalenia takiego przeznaczenia. Zapis o takim przeznaczeniu dotyczy terenu całej gminy. Jednocześnie w studium postuluje się aby rozwój tych terenów był prowadzony w oparciu o plany miejscowe.

Niezasadne jest również twierdzenie, iż ustalenia planu zakazują prowadzenia dotychczasowej działalności hodowlanej. Bowiem zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. Wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy nie wyklucza również możliwości remontu i termomodernizacji obiektów znajdujących się na tym terenie.

W treści obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, na stronie 47 i 48, tereny objęte sporządzanym planem opisane zostały jako obszary techniczno-produkcyjne oznaczone symbole "P".

Ustalenia planu pozwalają rozwinąć działalność w kierunku usługowo-techniczno-produkcyjnym, w tym dopuszczając budowę farmy fotowoltaicznej na całym terenie objętym planem.

Ad 2. Uwagi nie uwzględniono.

Brak jest podstaw by stwierdzić, iż przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego nadmiernie ingeruje wykonywane prawo własności. Wbrew tym twierdzeniom gmina, wykonując władztwo planistyczne na terenie gminy, nie wkracza w działalność gospodarczą prowadzoną, lecz określa szczególne warunki jej prowadzenia.

W odpowiedzi na liczne skargi i protesty mieszkańców związane z planowanym powstaniem fermy trzody chlewnej w ilości ponad 36 tysięcy sztuk, Rada Miejska w Sulechowie zainicjowała przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu.

Zadaniem planu jest takie ukształtowanie zagospodarowania terenu nim objętego aby zachować możliwość prowadzenia przez właściciela dotychczasowej działalności a jednocześnie stworzyć warunki do innego sposobu wykorzystania tego terenu. Umożliwi to także rozładowanie konfliktu pomiędzy właścicielem, a mieszkańcami Gminy Sulechów obawiającymi się zintensyfikowania uciążliwości zapachowych w związku z planowaną budową fermy trzody chlewnej. Uciążliwość zapachowa to stan subiektywnego dyskomfortu odczuwanego przez człowieka w sferze fizycznej i psychicznej powodowany zapachem substancji wprowadzonej do powietrza. Niewątpliwie często

odczuwane odory mają negatywny wpływ na zdrowie człowieka. Wynika to przede wszystkim z destruktywnego oddziaływania na psychikę człowieka. Długotrwałe narażenie na uciążliwość zapachową może wywołać depresję, znużenie, problemy oddechowe, bóle głowy, nudności, podrażnienie oczu i gardła. [Ministerstwo Środowiska]

Obecnie funkcjonująca hodowla bydła mlecznego stanowi dużą uciążliwość zapachową dla mieszkańców Kalska i okolic. Inwestycja budowy fermy trzody chlewnej wiąże się ze zwiększeniem emisji uciążliwych odorów i zanieczyszczeń gazowych, których nie sposób zamknąć w granicach działek ewidencyjnych objętych planem. Bark naturalnych barier (tj. wzniesienia i wypiętrzenia terenu, lasy, skupiska zwartej zieleni wysokiej i niskiej) pomiędzy terenami mieszkaniowymi, a hodowlanymi sprzyja rozprzestrzenianiu zasięgu występowania uciążliwości nawet w promieniu kilku kilometrów. Podkreślić należy, iż najbliższe budynki mieszkalne wsi Kalsk znajdują się ok. 500 m od planowanej inwestycji, a w odległości ok 1 km rozwija się największe skupisko terenów mieszkaniowych w gminie.

W związku z planowanym przedsięwzięciem budowy fermy trzody chlewnej przez Spółkę Rolną Kalsk w czerwcu ubiegłego roku, pod sulechowskim ratuszem mieszkańcy gminy zorganizowali protest, w którym udział wzięło kilkaset osób. Pod protestem przeciwko budowie fermy trzody chlewnej podpisy złożyło kilka tysięcy osób.

W myśl art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym "Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ waży interes publiczny i interesy prywatne" Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale zawierają rozwiązania kompromisowe, chroniące własność Inwestora poprzez dopuszczenie prowadzenia działalności w dotychczasowym zakresie, albo zmianę profilu prowadzonej działalności w kierunku usługowo-techniczno produkcyjnym. W ocenie tut. organu takie rozstrzygnięcie pozwoli załagodzić zaistniały konflikt i jednocześnie umożliwić inwestorowi prowadzenie dotychczasowej działalności lub umożliwić Inwestorowi zmianę profilu swojej działalności na wynikającą z ustaleń przedmiotowego planu. Przepisy planu miejscowego umożliwiają wykorzystanie w sposób dotychczasowy terenów, których przeznaczenie zmienia plan. Oznacza to brak prawnego obowiązku właściciela terenów dokonywania zmiany sposobu zagospodarowania terenu na zgodny z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym

Zgodnie z art. 5 Konstytucji Rzeczpospolita Polska zapewnia wolność i prawa człowieka i obywatela oraz bezpieczeństwo obywateli, strzeże dziedzictwa narodowego oraz zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. W kontekście tych elementów uciążliwość zapachowa wiąże z trzema elementami - ochroną życia i zdrowia człowieka, ochroną własności i zrównoważonym rozwojem.

Zgodnie z art. 64 Konstytucji "Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa." Takie stanowisko znajduje również odzwierciedlenie w wykonywaniu praw własności przez właścicieli nieruchomości sąsiadujących z planowaną inwestycją, bowiem w przedmiotową ochronę wpisuje się również uprawnienie do korzystania z nieruchomości bez uciążliwości zapachowych pochodzących z innej nieruchomości. W kontekście art. 144 kodeksu cywilnego „Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych". W związku z tym zabrania się wykonywania prawa własności w taki sposób, aby oddziaływało to na nieruchomość sąsiednią ponad przeciętną miarę.

Zgodnie z orzecznictwem sądowym – Rada Miejska w granicach władztwa planistycznego posiada kompetencje do ingerowania w interesy podmiotów prywatnych. Wobec powyższego nie można

uznać, iż prawo własności jest nieograniczone i niczym nieskrępowane. Takie stanowisko znajduje jednoznaczne uzasadnienie w brzmieniu art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Ustalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości", jak również w art. 140 kodeksu cywilnego „w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego". Zarówno z przepisów konstytucji RP, jak i z innych aktów prawnych nie można wywieść prymatu zasady swobody działalności gospodarczej w stosunku do innych wartości chronionych prawem.

Ad 3. Uwagi nie uwzględniono.

Plan miejscowy jest szczególnym aktem prawa miejscowego. Fakt, iż teren, objętym niniejszym planem miejscowym, stanowi własność jednego podmiotu nie oznacza, że uchwała ma charakter indywidualny. Ustalenia planu stanowią lokalny, prawny porządek planistyczny, który będzie kompleksowo określał sposób zagospodarowania i warunki zabudowy wynikające z przeznaczenia tej części terenu gminy. W ujęciu planistycznym struktura władztwa właścicieli wyrażająca się w ich ilości, pozostaje bez wpływu na określenie przeznaczenia terenu objętego planem. Plan bowiem określa przeznaczenie zagospodarowania terenu bez względu na to czyją stanowią własność i ilu jest właścicieli nieruchomości objętych planem.

Ponadto ustalenia przedmiotowego planu nie zakazują prowadzenia przez spółkę dotychczasowej działalności hodowlanej.

Nie można również zarzucać, iż przedmiotowa uchwała nie posiada charakteru abstrakcyjno-generalnego, bowiem w orzecznictwie sądowo-administracyjnym wskazuje się, że ustalenia planu, mimo, że odnoszą się do abstrakcyjnego adresata, regulują status prawny konkretnych nieruchomości położonych na obszarze planu. W tym ujęciu plan miejscowy jest aktem podjętym w drodze uchwały rady gminy, ustalającym warunki zabudowy nieruchomości położonych w obrębie Kalsk objętych ustaleniami przedmiotowego planu należących do Spółki Rolnej Kalsk.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 0007.369.2021

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 18 maja 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk.

Na podstawie 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741) art. 18 ust. 2 pkt 5 w związku z art. 7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 305) Rada Miejska w Sulechowie rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów odrębnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych w pkt 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:

a) środków pomocowych,

b) kredytów i pożyczek,

c) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia,

d) obligacji komunalnych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 0007.369.2021

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 18 maja 2021 r.

Zalacznik5.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

Uzasadnienie

Podstawę do opracowania ww. planu stanowiła uchwała Rady Miejskiej w Sulechowie Nr 0007.208.2020 z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk.

Na obszar objęty opracowaniem składają się dwa tereny w obrębie geodezyjnym Kalsk: jeden o pow. ok. 2,8 ha oddalony od zabudowań mieszkalnych o ok. 0,5 km w kierunku północno-wschodnim i drugi o pow. ok. 26,1 ha oddalony od zabudowań mieszkalnych o ok. 1 km w kierunku wschodnim. Na w/w terenach funkcjonują aktualnie fermy hodowlane. Miejscem hodowli są parterowe obiekty inwentarskie przeznaczone do prowadzenia produkcji zwierzęcej. Północny teren cały zajęty jest przez fermę, na południu opracowaniem objęto również teren przylegających pól uprawnych. Tam ferma hodowlana zajmuje ok. 20% terenu.

Plan wprowadza nowy sposób zagospodarowania terenu w kierunku przemysłowo-usługowym. Ustalając tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu plan sankcjonuje aktualne zagospodarowanie, pozwala na kontynuowanie obecnie prowadzonej działalności ferm hodowlanych do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przedmiotowym planem bez ograniczeń czasowych.

Wprowadzenie zapisów planu miejscowego pozwala właścicielowi na szersze wykorzystanie potencjału posiadanego terenu. Obecnie teren wykorzystywany jest rolniczo i w przypadku braku planu miejscowego niemożliwym byłoby wydanie decyzji o warunkach zabudowy w przypadku woli właściciela, co do zmiany przeznaczenia terenu, ponieważ nie zostałby spełniony warunek z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *„co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;”*. Ponadto zapisy planu miejscowego pozwalają właścicielowi na lokalizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 KW, co obecnie jest bardzo pożądane, popularne i ekonomicznie uzasadnione rozwiązanie.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeanalizowano sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy, zwanej dalej ustawą.

Uwzględnienie w procesie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy:

1)*wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. W § 2 ust.1 ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, określono m.in. gabaryty obiektów, formę dachu czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce;

2)*walorów architektonicznych i krajobrazowych;*

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w § 2 ust. 1 uchwały, gdzie ustalono dopuszczalne szerokości elewacji frontowych czy formy dachów.

3)*wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*

a)Wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w § 6 m.in. zakazując działalności polegającej na zbieraniu, składowaniu, przetwarzaniu, termicznemu przekształcaniu oraz recyklingu

odpadów oraz stosowania do ogrzewania budynków paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających wymagań przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

b)Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w również § 6 m. in. zakazując odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do wód i gruntu;

c)Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych – w obrębie planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie ani grunty leśne;

4)*wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

W obrębie planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5)*wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

a)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi uwzględniono w § 4 nakazując stosowanie do celów grzewczych urządzeń korzystających z odnawialnych źródeł energii, o wysokiej sprawności, bezemisyjne lub na paliwa o niskiej emisji zanieczyszczeń;

b)Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w § 3, w którym nakazuje się wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych w ramach budowanych parkingów w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca powstaje powyżej 10 stanowisk postojowych;

6)*walorów ekonomicznych przestrzeni;*

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez wskazanie pod preferowaną funkcję tereny już zabudowane i uzbrojone w niezbędne media, dostępne komunikacyjnie;

Ustalenia zawarte w nowym planie miejscowym pozwolą lepiej wykorzystać potencjał nieruchomości przez ich właścicieli.

7)*prawa własności;*

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zapisy planu zapewniają możliwość, do czasu zmiany przeznaczenia terenów przez ich dysponentów zgodnie z niniejszym planem, ich dotychczasowy sposób zagospodarowania.

8)*potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Projekt planu miejscowego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy;

9)*potrzeb interesu publicznego;*

Wprowadzane zmiany przewidują zachowanie istniejącego stanu zagospodarowania, bez zwiększenia uciążliwości w środowisku naturalnym w postaci emisji zanieczyszczeń do powietrza, wody i gleby, mających bezpośredni wpływ na zdrowie i otoczenie mieszkańców, a także na zabytki i krajobraz kultury.

Umożliwiają zmianę przeznaczenia terenów i ich wykorzystania na cele usługowo- techniczno-produkcyjne, bez uciążliwej ingerencji w środowisko naturalne.

Obecnie bardzo poszukiwane są tereny umożliwiające lokalizację farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 KW, co zostało również w przedmiotowym planie miejscowym dopuszczone. Oczekiwania społeczności nakierowane są na pozyskiwanie nowych inwestorów i powstawanie zakładów pracy na terenie gminy Sulechów.

10)*potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione zostały w § 4, w którym ustalono zasady uzbrojenia terenów. W ustaleniach tych mieszczą się również sieci szerokopasmowe;

11)*zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Wymaganie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało spełnione poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu;

12)*zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UM oraz w formie elektronicznej na stronie internetowej BIP urzędu;

13)*potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.*

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały w § 4 poprzez ustalenie dostaw wody do odbiorców z sieci wodociągowej, ujęć własnych i własnych zbiorników retencyjnych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny istniejących i działających ferm hodowlanych bydła mlecznego. Zamiar Spółki Rolnej Kalsk, wyrażony we wnioskach o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć polegających na przebudowie i rozbudowie funkcjonującej fermy bydła mlecznego wraz ze zmianą profilu produkcji polegającej na utrzymaniu stada macior w celu produkcji prosiąt, a także przebudowie i rozbudowie obecnych budynków gospodarczych umożliwiających tucz trzody chlewnej, wywołał intensywne protesty społeczne mieszkańców apelujących o podjęcie działań powodujących zaniechanie tegoż zamiaru. Protest społeczny motywowany jest obawą o postępującą degradację środowiska niekorzystnie wpływającą na stan zdrowia i pogorszenie warunków życia i bytowania na skutek kumulacji istniejących i planowanych oddziaływań. Zamiary inwestorów w związku z intensyfikacją aktualnie prowadzonej działalności oraz przekształcenia jej w kierunku hodowli trzody chlewnej, spowodowały akcje protestacyjne mieszkańców pobliskich terenów mieszkaniowych, jak również mieszkańców miasta Sulechów i Gminy Sulechów. W toku prowadzonych postępowań administracyjnych o wydanie środowiskowych uwarunkowań dla przedsięwzięć wyżej wskazanych, Burmistrz Sulechowa zlecił opracowanie opinii dotyczącej oceny wpływu na środowisko i ludzi planowanych przedsięwzięć na okoliczność dokonania oceny istniejącego stanu środowiska w obrębie potencjalnego oddziaływania inwestycji na środowisko, rozpoznania wystąpienia oddziaływań skumulowanych z uwagi na realizację zarówno fermy trzody chlewnej stada podstawowego, jak i fermy trzody chlewnej

– tuczu trzody chlewnej, rozpoznania wpływu inwestycji na zabytkowy kościół ewangelicki oraz pałac z przełomu XVII/XVIII wieku w miejscowości Kalsk, zweryfikowania przyjętej przez inwestora technologii
i zbadania jej wpływu na warunki życia ludzi, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania zapachowego, a także zidentyfikowania skali konfliktów społecznych, ze wskazaniem przyczyn i sposobów ich wyeliminowania. Opinie zostały wydane odpowiednio w dniu 29 października 2020 r. i w dniu 10 grudnia 2020r. przez dr n. biol. Anicentę Bubak. Z treści opinii wynika, że dotychczasowe wykorzystanie terenu związane z obecnie prowadzoną hodowlą bydła spowodowało już intensywne zmiany w środowisku manifestujące się poprzez obecność porostów epifitycznych na drzewach oraz obecność roślin azotolubnych, co wskazuje na znaczny udział różnych form azotu w glebie, wodach i powietrzu atmosferycznym. Nie można nie zauważyć, że już prowadzona działalność hodowlana w obrębie m. Kalsk powoduje niezadowolenie społeczne na skutek występowania uciążliwości zapachowych, utraty walorów przyrodniczych wsi, zmniejszenia wartości nieruchomości indywidualnych. Następstwem uciążliwości zapachowych już jest ograniczenie korzystania z nieruchomości wyrażające się w ograniczeniu przebywania na świeżym powietrzu, uprawiania sportu, nasilających się objawów alergicznych u osób chorych a także u dzieci.

Mając na uwadze zrównoważony rozwój uwzględniający równe prawo właścicieli do korzystania ze swoich terenów z poszanowaniem prawa do życia w czystym środowisku oraz zachowania dobrego stanu zdrowia, umożliwienia wykorzystania terenu na inne cele niż rolne, tutejszy organ przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dążąc do optymalnego rozstrzygnięcia konfliktu interesów plan zawiera rozwiązania kompromisowe. Wprowadza nowy sposób zagospodarowania terenu w kierunku usługowo-techniczno-produkcyjnym. Ustalając tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu plan dopuszcza aktualne zagospodarowanie terenu i prowadzenie działalności w sposób dotychczasowy, lecz nie pozwala na rozszerzanie się, intensyfikację oraz zmianę profilu prowadzonej działalności hodowlanej. Plan nie ustala terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

Wprowadzone zapisy w planie miejscowym dają o wiele większe możliwości wykorzystania terenu, innego niż obecne - wyłącznie rolnicze. Zapisy planu miejscowego rozszerzają funkcje terenu o możliwość lokalizacji baz, warsztatów, magazynów, obiektów przemysłowych, transportowych, składowych, ponadto urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - o całkowitej mocy ≤ 100kw lub przekraczającej 100kW wraz z niezbędną infrastrukturą, co znacznie podnosi jego atrakcyjność oraz zwiększa wartość nieruchomości.

Analiza ekonomiczna przeprowadzona została w sporządzonej do niniejszego planu prognozie skutków finansowych.

Analiza środowiskowa – w prognozie skutków ustaleń niniejszego planu na środowisko.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1)*kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Efektywne gospodarowanie przestrzenią realizowane będzie poprzez uwzględnienie w niniejszym planie wskaźników urbanistycznych zapisanych w Studium. Ustalenia przedmiotowego planu sankcjonują istniejącą zabudowę związaną z hodowlą bez możliwości rozbudowy i wskazują miejsca pod przyszłą zabudowę o preferowanej funkcji w sposób dążący do jak najbardziej ekonomicznego wykorzystania terenów. Na terenach tych szczegółowe rozwiązania komunikacyjne pozostawiono do rozwiązania przy lokalizacji konkretnych inwestycji.

2)*lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Przedmiotowy plan nie przewiduje funkcji mieszkaniowej.

3)*dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a)*na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;*

Nową zabudowę przemysłową i usługową sytuuje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, dogęszcza się i uzupełnia istniejącą zabudowę oraz zmienia funkcję istniejącej zabudowy co pozwoli lepiej wykorzystać potencjał przedmiotowego terenu;

b)*na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

W przypadku przedmiotowego planu takie tereny nie występują.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów, uchwalonego uchwałą Nr 0007.189.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów z późniejszymi zmianami oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęto uchwałą Nr 0007.70.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 marca 2019 roku. Należy przyjąć zgodność projektu planu z wynikami powyższej analizy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy wykazany został w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określonej w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu, w czasie przewidzianym na składanie uwag, wpłynęło pismo Spółki Rolnej Kalsk Sp. z o.o. prowadzącej na przedmiotowym terenie działalność hodowlaną wnioskujące o nieprzyjmowanie przedmiotowej uchwały z uwagi na zapisy w planie zbyt ograniczające rozwój prowadzonej działalności. Uwagi nie uwzględniono, gdyż ustalenia planu nie zakazują prowadzenia dotychczasowej działalności hodowlanej. Obecny użytkownik może prowadzić dotychczasową działalność do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

Ustalenia planu pozwalają natomiast rozwinąć działalność w kierunku usługowo-techniczno-produkcyjnym, w tym dopuszczając lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł na całym terenie objętym planem.

Zakres opracowania planu jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów uchwalonego uchwałą Nr 0007.189.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lutego 2016 roku. ze zmianami.*

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Miejską w Sulechowie.