

Projekt

z dnia 9 października 2024 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR 6.051.2024
RADY MIEJSKIEJ W KRZEPICACH**

z dnia 15 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju zabudowy produkcyjnej w mieście Krzepice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) **Rada Miejska w Krzepicach uchwała, co następuje:**

DZIAŁ I.

Rozdział 1.

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr 54.417.2023 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 6 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju zabudowy produkcyjnej w mieście Krzepice oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice przyjętego uchwałą Nr 36.285.2013 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 14 sierpnia 2013 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju zabudowy produkcyjnej w mieście Krzepice” opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) załącznik zawierający dane przestrzenne zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy.

3. Plan obejmuje obszar położony w mieście Krzepice w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu 10°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię maksymalnego zbliżenia projektowanego budynku i wiaty w kierunku linii rozgraniczającej bez możliwości jej przekroczenia przez jakąkolwiek ścianę budynku lub element konstrukcyjny wiaty; dla fragmentów nieprzekraczalnej linii zabudowy nie mającej wspólnego przebiegu z granicą obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się przekroczenie linii przez części budynku, takie jak wykusze, ganki, werandy, balkony, na odległość nie większą niż 1,5m; linia ta nie dotyczy części podziemnej budynku, gzymsów, okapów, parapetów, rynien, pilastrów, kolumn, detali architektonicznych, schodów wejściowych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków usytuowanych na działce budowlanej;
- 4) szerokości działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi;

5) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania.

§ 3. Ustala się następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów lub zasad ich zagospodarowania;
- 5) pozostałe oznaczenia użyte na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) „P-U” – tereny produkcji lub usług;
- 2) „KR” – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 3) „L” – teren lasu;

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 5. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, przy czym dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i linią zabudowy.

2. Linie zabudowy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) urządzeń budowlanych, w tym altan śmietnikowych i obiektów dla ochrony nieruchomości, pod warunkiem, że wysokość obiektu jest nie większa niż 3 m, a powierzchnia zabudowy nie większa niż 10 m².

3. Zakazuje się składowania pyłów, substancji sypkich i kopalin na placach bez zadaszenia; dopuszcza się składowanie materiałów budowlanych na placach bez zadaszenia niezbędnych na potrzeby wykonywanych na terenie prac budowlanych.

4. Nakazuje się zagospodarowanie działki przeznaczonej pod zabudowę, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 6. Obszar objęty planem nie jest objęty formami ochrony przyrody.

§ 7. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych: nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i takiego zagospodarowania terenu, dzięki którym zostanie zachowana jakość i czystość wód określona w przepisach odrębnych.

§ 8. 1. Nakazuje się zachować dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. W celu określenia granic dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się:

- dopuszcza się sytuowanie rozwiązań technicznych, dzięki którym zostaną zachowane dopuszczalne poziomy hałasu na terenach podlegających ochronie do wartości wynikających z przepisów odrębnych.

§ 9. W zakresie ochrony jakości powietrza ustala się, że stosowane źródła ciepła nie mogą powodować przekroczenia obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów, odorów lub substancji szkodliwych do środowiska.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10. Obszar objęty planem nie obejmuje obiektów wymagających ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dlatego nie wprowadza się ustaleń w tym zakresie.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 11. W granicach planu miejscowego nie wyznacza się przestrzeni publicznych, dlatego nie ustala się zasad zagospodarowania i kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące 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

§ 12. 1. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Niniejszy plan miejscowy położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 "Zbiornik Częstochowa".

3. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym zewidencjonowane złoża, tereny i obszary górnicze, w związku z tym nie ustala się granic wymienionych obszarów i zasad ich zagospodarowania.

§ 13. W granicach planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

§ 14. Ustala się sposób ochrony elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ochrony:

- 1) dla linii elektroenergetycznych ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz nakazuje się wycinkę podstawową drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych w odległości nie mniejszej niż:
 - a) dla linii napowietrznych SN - 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
 - b) dla linii napowietrznych nN-0,4 kV - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
 - c) dla linii kablowych SN i nN-0,4 kV - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. W obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w trybie art. 22 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki na 20,00m;
- 2) minimalna powierzchnia działki na terenie P-U: 2500 m²;
- 3) ustala się wyznaczenie granic między działkami pod kątem od 80° do 100° do pasa drogowego na długości co najmniej 20 m;
- 4) dopuszcza się inny kąt granicy między działkami na załamaniu drogi, do której działka przylega, oraz w przypadku, gdy działka przylega do dróg przecinających się pod kątem innym niż prosty i wyznaczenie granicy zgodnie z pkt 3 jest niemożliwe;
- 5) niezależnie od ustaleń pkt 1 i 2 dla obszaru objętego planem dopuszcza się:
 - a) wydzielenie działek na potrzeby dojeżdż i dojazdów do działek, o szerokości minimalnej 5,0 m,
 - b) wydzielenie działek na potrzeby sytuowania obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni i szerokości frontu niezbędnej do prawidłowego sytuowania obiektów i urządzeń.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 17. 1. W granicach opracowania planu miejscowego zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².

2. W granicach opracowania planu miejscowego zakazuje się lokalizacji zakładów wytwarzających odpady niebezpieczne.

§ 18. Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.

§ 19. 1. Zakazuje się sytuowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, takich jak:

- 1) elektrownie wiatrowe, o których mowa w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 317);
- 2) biogazownie, w tym instalacje przetwarzające biomasę jako bezpośrednie źródło pozyskiwania wodoru.

2. Dopuszcza się sytuowanie pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

§ 20. Granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagających przekształceń lub rekultywacji, granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej progi ustalone przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granice ich stref ochronnych, granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej: nie ustala się.

§ 21. Granice lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012: nie występują w granicach obszaru objętego planem.

§ 22. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym: nie ustala się.

§ 23. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 24. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Podstawowy system komunikacji składa z terenów dróg wewnętrznych.

2. Klasyfikacja dróg wewnętrznych:

- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Powiązanie systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym: poprzez układ dróg przylegających do granic planu miejscowego.

4. Dla sytuowanych obiektów wymagających zapewnienia dróg pożarowych należy zastosować przepisy o ochronie przeciwpożarowej. Rozwiązania szczegółowe dla systemu komunikacji powinny zapewnić podstawowe warunki dojazdu dla jednostek ochrony przeciwpożarowej.

5. Nakazuje się usytuować miejsca postojowe w granicach działki budowlanej w ilości:

- 1) dla nowej zabudowy usługowej, powstałej w wyniku budowy nowych budynków lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy innej niż usługowej, polegającej na prowadzeniu sprzedaży detalicznej: minimalnie 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni sprzedaży;
- 2) dla nowej zabudowy usługowej, powstałej w wyniku budowy nowych budynków lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy innej niż usługowej, polegającej na prowadzeniu usług gastronomicznych i usług z zakresu zdrowia, urody i kosmetyki: minimalnie 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej lokalu, w której prowadzone są usługi;

- 3) dla nowej zabudowy usługowej innej niż handel detaliczny oraz oświata: minimalnie 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, na której prowadzone są usługi;
- 4) dla nowej zabudowy usługowej polegającej na prowadzeniu sprzedaży hurtowej: minimalnie 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, w której prowadzone są usługi;
- 5) dla nowej zabudowy usługowej pozostałej: 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 4 stanowiska pracy;
- 6) dla nowych terenów produkcji:
 - a) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 4 stanowiska pracy,
 - b) 1 miejsce postojowe dla samochodu ciężarowego z naczepą na każde 5000 m² powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego lub magazynowego, nie mniej niż jedno miejsce postojowe dla samochodu ciężarowego.

6. Minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach o drogach publicznych.

§ 25. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. Ustala się powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych.

2. Ustala się zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy, w szczególności w przypadku gdy kolidują z planowaną inwestycją.

5. Dopuszcza się lokalizowanie nowo projektowanych sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki i gazownictwa:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie infrastruktury podziemnej i naziemnej; dopuszcza się budowę urządzeń elektroenergetycznych w formie kontenerów lub szaf naziemnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę przesyłowej sieci elektroenergetycznych w formie infrastruktury podziemnej i naziemnej;
- 3) dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnej sieci gazowniczej w zakresie niskiego i średniego ciśnienia;
- 4) dopuszcza się budowę i rozbudowę przesyłowej sieci gazowniczej;
- 5) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych zachowując parametry dla zabudowy ustalone w rozdziale 2;
- 6) dla nowo projektowanych gazociągów należy wyznaczyć strefy kontrolowane odpowiednio względem przekroju przewodu i maksymalnego ciśnienia roboczego zgodnie przepisami odrębnymi;
- 7) przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej i gazowniczej należy dokonać na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:

- 1) dopuszcza się budowę i rozbudowę urządzeń oraz prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w tym budowę oczyszczalni ścieków;
- 2) na obszarze objętym planem należy prowadzić rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) ustala się podłączenie instalacji wodociągowej zasilającej nowo projektowane tereny do wodociągu działającego na bazie istniejącego ujęcia i stacji uzdatniania wody; dopuszcza się zapewnienie dostępu do wody na podstawie indywidualnego ujęcia wody;

- 4) przyłączenie nowych odbiorców do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dokonać po uprzednim uzyskaniu warunków przyłączenia z zarządcą sieci;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w przypadku jej braku do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni ścieków wybudowanej na terenie lub wchodzącej w skład nieruchomości;
- 6) dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych obiektów budowlanych na własnym terenie nieutwardzonym, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub kanalizacji deszczowej, o ile takie rozwiązanie nie spowoduje pogorszenia środowiska oraz nie wpłynie na sąsiadujące nieruchomości;
- 7) wody opadowe i roztopowe z miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) nakazuje się zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych zgodnie z przepisami o ochronie przeciwpożarowej.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji ciepłej:

- 1) dopuszcza się ogrzewanie indywidualne obiektów na paliwa kopalne z zastrzeżeniem, że stosowane urządzenia będą się charakteryzowały sprawnością energetyczną powyżej 80%;
- 2) dopuszcza się stosowanie alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła takich jak urządzenia służące do poboru ciepła z energii słonecznej lub pompy ciepła;
- 3) dopuszcza się stosowanie zbiorczych źródeł ciepła oraz budowę sieci ciepłowniczej;
- 4) użyte źródła ciepła nie mogą powodować naruszenia ustaleń zapisanych w §9.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:

- 1) dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji;
- 2) dopuszcza się budowę i rozbudowę obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji.

10. Zasady gospodarki odpadami regulowane są przepisami odrębnymi.

DZIAŁ II. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 26. Na terenach produkcji lub usług, oznaczonych symbolami 1P-U i 2P-U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie - tereny produkcji lub usług;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
 - a) garaży i budynków gospodarczych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) dojazdów,
 - d) obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,
 - e) obiektów związanych z sytuowaniem zieleni urządzonej oraz jej towarzyszącym,
 - f) miejsc postojowych.
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 6;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

- 7) ustalenia dla budynków usługowych i produkcyjnych:
- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 40 m,
 - b) dopuszcza się krycie budynków dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 12 do 45°; dopuszcza się również dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 8) ustalenia dla budynków garażowych lub gospodarczych:
- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m,
 - b) dopuszcza się krycie budynków dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 12 do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli z zastrzeżeniem pkt 11: 40 m;
- 10) ustala się 15 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów sieci elektroenergetycznej - zgodnie z przyjętą technologią, jednak nie więcej niż 80 m.

§ 27. Na terenach lasów, oznaczonych symbolami 1L i 2L obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się sytuowania budynków;
- 2) ustala się przeznaczenie - teren lasu;
- 3) dopuszcza się budowę i utrzymanie:
 - a) obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) miejsc postojowych,
- 4) ustala się 1 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 28. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KR, 2KR i 3KR obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się sytuowania budynków;
- 2) ustala się przeznaczenie - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się budowę i utrzymanie:
 - a) obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów związanych z sytuowaniem zieleni urządzonej oraz jej towarzyszącym,
- 4) ustala się 2 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 29. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Krzepic.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu planu**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju zabudowy produkcyjnej w mieście Krzepice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Krzepicach w dniach: od 03 lipca 2024 r. do 24 lipca 2024 r.

§ 2. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju zabudowy produkcyjnej w mieście Krzepice, oraz w czasie przewidzianym na składanie uwag tj. w okresie od dnia 03 lipca 2024 r. do dnia 07 sierpnia 2024 r. wpłynęła jedna uwaga.

§ 3. Treść uwagi:

Lp złożona uwaga	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga
1	2	4	5	6
1	7.08.2024 r.	wnoszę o likwidację drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem IKR. Argument, że droga jest potrzebna w celu zapewnienia dojazdu do działek położonych poza planem uważam za chybiony. Proszę wziąć pod uwagę następujące argumenty: 1. Moje działki nie są obciążone służebnością przejazdu. W księdze wieczystej nie ma obciążenia w tym zakresie. 2. Działki były ogrodzone i przez cały czas (7 lat) jaki były ogrodzone nie było sygnałów od właścicieli działek, że niezbędne jest przejście/przejazd do innych działek przez mój teren. 3. Drogi nie ma w terenie. Jedynym świadectwem istnienia tej drogi jest ślad na mapie. Poza tym dojście do działek można zorganizować poza terenem objętym planem. 4. Wyznaczona w planie droga nie ma zjazdu z drogi publicznej, droga nie ma początku ani końca.	Teren IKR	Teren IKR

§ 4. Burmistrz Krzepic wyjaśnił, że:

Poza realizacją celów inwestora gmina jest zobowiązana przygotować projektowany plan miejscowy w sposób, który pozwoli innym użytkownikom obszar na korzystanie ze swoich nieruchomości w przyszłości. O ile zrozumiałe są powody, o których składający uwagę wspomniał w swoim piśmie należy mieć na uwadze przede wszystkim:

1. Brak obciążenia księgi wieczystej nie oznacza, że droga nie może być wyznaczona. Ustalenie takiego przeznaczenia jest niezbędne dla zachowania ładu przestrzennego w zakresie ładu społecznego – należy zapewnić możliwość dojazdu do istniejących działek bez ustalonego dostępu do drogi publicznej.

2. i 3. Brak istnienia drogi oraz brak śladów, że przejazd przez teren objęty planem był wykonywany nie zwalnia Gminę z potrzeby zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

4. Ponieważ projektowany plan ma ograniczony zasięg zaprojektowany przebieg drogi ogranicza się do obszaru objętego planem. W przyszłości, przy zmianie obowiązującego planu gmina ustali taki przebieg drogi wewnętrznej, aby zapewnić jej włączenie do drogi publicznej.

§ 5. Rada Miejska w Krzepicach przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza Krzepic rozstrzygając ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi. Podjęcie uchwały o przedłożonej treści jest zasadne.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy polegających na budowie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz wykupie nieruchomości w związku z realizacją dróg gminnych.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 mogą być:

- 1) środki własne gminy;
- 2) kredyt bankowy;
- 3) emisja obligacji komunalnych.

2. Dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Krzepice. Termin realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przewidzianych w planie miejscowym, uzależniony jest od możliwości finansowych Miasta ze względu na konieczność zabezpieczenia środków w budżecie Miasta.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 6.051.2024

Rady Miejskiej w Krzepicach

z dnia 15 października 2024 r.

Zalacznik4.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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Przystępując do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju zabudowy produkcyjnej w mieście Krzepice** oceniono stopień zgodności zamierzeń z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Krzepice.

Na terenie gminy Krzepice obowiązuje uchwała nr 24.195.2021 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 19 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice. Obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju zabudowy produkcyjnej w mieście Krzepice wymaga zmiany, ponieważ od czasu uchwalenia planu miejscowego z 2021 r. zmieniły się cele inwestycyjne dla terenu 6-RU3, obejmującego działki 3012/15 i 3012/16., dla którego ustalono przeznaczenie: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych.

Te ustalenia stoją u podstaw przystąpienia do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju zabudowy produkcyjnej w mieście Krzepice** na podstawie uchwały Nr 54.417.2023 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 6 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju zabudowy produkcyjnej w mieście Krzepice.

Przedłożony do uchwalenia projekt planu ustala następujące zagadnienia:

W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego zanalizowano po czym zaprojektowano przeznaczenie terenu w sposób umożliwiający uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1)skumulowano funkcję;

2)usytuowany obszar znajduje się przy istniejących drogach;

3)tereny zostały wyznaczone w obowiązujących miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, natomiast zmieniono przeznaczenie terenu z terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;

4)zmiana przeznaczenia dotyczy terenów bardzo dobrze skomunikowanych, dla których inwestycja w rozwój infrastruktury wymaga stosunkowo niewielkich nakładów finansowych na jej rozbudowę, jednocześnie znajduje się na terenie spełniającym wymogi art. 73 ust. 2, 3a, 4 i 5 oraz 74 ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska.

-zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Uregulowano zasady sytuowania obiektów mających wpływ na ład przestrzenny, określono zasady funkcjonowania oznaczeń użytych na rysunku planu, wprowadzono ograniczenia związane z wykonaniem elewacji, przechowywania materiałów sypkich.

-zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

W tej części uchwały ustalono, że tereny planu miejscowego nie są objęte formami ochronny przyrody, uregulowano zachowanie odpowiednich poziomów hałasu względem obszarów sąsiednich jak również szczególnych funkcji budynków oraz określono podstawowe zasady ochrony powietrza.

-zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje obiektów lub obszarów objętych ochroną zabytków.

-wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Plan nie obejmuje obszarów przestrzeni publicznych.

-ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Określono, jakie tereny podlegające ochronie, które zostały ustalone na podstawie przepisów odrębnych występują na obszarze objętym planem. Ustalono, że nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz określono, że plan miejscowy znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 "Zbiornik Częstochowa". Ustalono, że plan miejscowy nie znajduje się na złożach,

przez co nie ustalono zasad zagospodarowania w tym zakresie. Ustalono odległości dotyczące ochrony linii elektroenergetycznych.

-szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

W uchwale określono szczegółowe ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości.

-ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

W granicach objętych planem zakazano rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii takich jak elektrownie wiatrowe, o których mowa w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 poz. 724 z późn. zm.) oraz biogazownie, w tym instalacje przetwarzające biomasę jako bezpośrednie źródło pozyskiwania wodoru. Dopuszcza się sytuowanie pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Zakazano sytuowania obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz zakładów wytwarzających odpady niebezpieczne.

-ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W rozdziale określono sposób i warunki, na jaki ma być wykonana infrastruktura techniczna w zakresie dróg, wodociągów, kanalizacji, sieci elektroenergetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych, źródeł ciepła i gospodarki odpadami. Rozdział ustala zasady gospodarowania wodami opadowymi, przygotowania wody do celów gaśniczych.

-ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem

W tym dziale każdy z obszarów ujętych na załączniku graficznym jest opisany indywidualnie. Ustalono szczegółowo sposób zagospodarowania poszczególnych terenów wobec zapotrzebowania w zakresie, jaki wynika z ustawy i stosownego rozporządzenia.

-ustalenia końcowe

Rozdział zawiera pozostałe ustalenia, które są regulowane uchwałą.

Zagadnienia wymienione w art. 1 ust. 2-4 ustawy zostały zrealizowane w następujący sposób:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:

a)przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu oraz zabudowy sąsiadującej z opracowywanym obszarem,

b)na podstawie w/w analizy nie znaleziono przeciwwskazań, aby obszar został przeznaczony pod zagospodarowanie wynikające z ustaleń obowiązującego Studium,

2)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a)obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody, nie zidentyfikowano również stanowisk gatunków chronionych,

b)nie przewiduje się istotnego wpływu na zasoby wodne – plan znajduje się na obszarze o ubogiej sieci hydrograficznej, dla zapewnienia retencji obszaru nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych na własnym obszarze, np. przez odprowadzenie na własną powierzchnię biologicznie czynną lub do studni chłonnych,

c)planem miejscowym nie zostały objęte zarówno grunty leśne jak i rolne objęte ochroną (czyli grunty klas I-III),

3)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

obszar objęty planem nie obejmuje obiektów wymagających ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

·ustalenia planu nakazują zachowanie parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym przygotowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi,

·wskazano sposób realizacji miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych,

5) walory ekonomiczne przestrzeni:

·ustalono parametry zabudowy umożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu,

·skumulowanie obiektów produkcyjnych umożliwi zrównoważoną rozbudowę infrastruktury dla obsługi terenów usługowych,

6) prawo własności:

·ustalenia przyjęte w planie były poddane weryfikacji podczas konsultacji społecznych,

7) potrzeby interesu publicznego:

·obszar objęty planem stanowi zmianę niewielkiego fragmentu miasta Krzepice. Cele publiczne są realizowane w innych lokalizacjach,

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

·umożliwia się rozwój infrastruktury technicznej w miarę potrzeb,

·kumulacja obiektów umożliwi ekonomiczne wykorzystanie rozbudowywanej sieci,

·dostęp do drogi publicznej zostanie zapewniony z drogi krajowej nr 43 poprzez zjazd znajdujący się poza obszarem objętym planem – zjazd na działkę nr ewid. 3052, będącą drogą wewnętrzną, śródpolną. Dla prawidłowego skomunikowania obszaru może być potrzebna przebudowa i rozbudowa układu komunikacyjnego usytuowanego poza obszarem objętym niniejszym planem miejscowym.

9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

·całość procedury była prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

·przeprowadzono procedurę związaną z udziałem społeczeństwa w ochronie środowiska zgodnie z zapisami art. 39 oraz art. 54 ust. 3 ustawy 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,

·umożliwiono składanie uwag i wniosków do planu za pomocą środków komunikacji elektronicznej – podano adres, na który można było składać uwagi i wnioski,

Ponieważ plan nie zakłada wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową wraz niezbędnym rozwojem terenów komunikacji. Wyznaczone tereny usługowe oraz tereny produkcji lub usług są usytuowane w odseparowaniu od zarówno istniejących jak i przewidzianych przepisami obowiązującego MPZP terenów mieszkaniowych. Wyznaczenie w/w terenów zostało przeprowadzone w sposób umożliwiający uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) skumulowano funkcję, nowa zabudowa powstanie pomiędzy innymi terenami zurbanizowanymi,

2) usytuowany obszar znajduje się przy istniejących drogach gminnych; zaproponowane ustaleniami planu nowe drogi publiczne zostały wyznaczone w planie zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz z wniosków złożonych przez zarządców dróg,

3) wyznaczony obszar jest terenem zmieniającym przeznaczenie z terenu produkcji, składów i magazynów. Obszar planu znajduje się w dobrze skomunikowanym i uzbrojonym obszarze miasta. Nie wymaga nakładów z tytułu budowy nowej infrastruktury.

Miasto i Gmina Krzepice nie posiada przygotowanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

W trwającej kadencji Rady Miejskiej w Krzepicach nie została wykonana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dlatego nie ma podstawy do oceny zgodności z wynikami tej analizy.

Wykonana w trakcie procedury prognoza skutków finansowych prognozuje zysk związany z wprowadzeniem ustaleń planu w życie. W opracowanej prognozie skutków finansowych szacunkowo określono, jakimi kosztami inwestycji może zostać obciążony budżet miasta i gminy Krzepice w przypadku realizacji ustaleń planu. Podjęto również próbę oszacowania wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.