Projekt

z dnia 30 czerwca 2021 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR 29.230.2021
RADY MIEJSKIEJ W KRZEPICACH

z dnia 6 lipca 2021 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej: Budowa jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową na parterze, budowa pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budowa 52 garaży w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 w zw. z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm.) Rada Miejska w Krzepicach uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Na ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkaniowego wielorodzinnego z częścią handlową na parterze, budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budowie 52 garaży w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Andersa składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

1. Załącznik Nr 1 - Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:1000.

2. Załącznik Nr 2 - Sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:1000.

3. Załącznik Nr 3 - Charakterystyka zabudowy - wizualizacja.

§ 2. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej w Krzepicach polegającej na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową na parterze i pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budową 52 garaży w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, w Krzepicach przy ulicy Generała Andersa, na działkach nr 2598, 2599/1, 2599/2, 2600, 2601/1, 2601/2, 2602 jednostka ewid.: 240602_4 obr. 0001 Krzepice.

§ 3. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.Powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi 13213 m^2.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 4. Dla budynków o których mowa w § 1, ustala się:

1. minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 1350 m^2;

2. maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 3000 m^2;

3. minimalną liczbę mieszkań – 25;

4. maksymalną liczbę mieszkań – 52;

5. przeznaczyć części powierzchni mieszkań lecz nie większą niż 200 m^2 pod działalność handlową lub usługową, tj. 14% minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań;

§ 5. Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1. Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana zostanie na działkach, o których mowa w § 2.

2. Planowana inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową na parterze o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), pięćdziesięciu dwóch budynków garażowych o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej.

3. Planowana niezbędna infrastruktura towarzysząca: drogi dojazdowe, miejsca postojowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna konieczna do zaopatrzenia w media, ukształtowanie terenu, oraz przestrzeń rekreacyjno – wypoczynkowa wraz z elementami małej architektury.

4. Obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji z drogi publicznej gminnej nr 639001S ul. Generała Andersa, poprzez projektowany zjazd.

5. Dla terenu objętego inwestycją obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

a) wschodni pas terenu objęty jest Uchwała Nr XVII/186/2004 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 16 lutego 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice. W pasie ok 100 - 120 metrów od ulicy Wyspiańskiego przedmiotowe działki nr 2598, 2599/1, 2599/2, 2600, 2601/1, 2601/2, 2602 wchodzą w skład terenu oznaczonego symbolem 2MN-U, dla którego ustalono przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające: usługi i rzemiosło nieuciążliwe związane z obsługą ludności. Teren działki nr 2602 w pasie o szerokości około 15 metrów równolegle do rowu melioracyjnego, położony jest w terenie oznaczonym symbolem ZN dla którego ustalono przeznaczenie: teren zieleni urządzonej niskiej.

b) zachodni pas terenu objęty jest Uchwałą Nr 24.195.2021r. Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 19 stycznia 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice. W pasie o szerokości około 95 metrów od ulicy Andersa przedmiotowe działki nr 2598, 2599/2, 2600, 2601/2 wchodzą w skład terenu oznaczonego symbolem 6-MN61, dla którego ustalono przeznaczanie podstawowe tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną, przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe. Teren działki nr 2602 w pasie o szerokości około 95 metrów znajduję się w obszarze oznaczonym symbolem 6-ZP10 dla którego ustalono przeznaczenie tereny zieleni urządzonej, ponad to działki nr 2598, 2599/1, 2600, 2601/1, 2602 w pasie od w pasie o szerokości 20 metrów od granicy z działką nr 2729/2 znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem 6-KDZ9, dla którego ustalono przeznaczenie: teren dróg publicznych.

6. Rada Miejska w Krzepicach stwierdza, że ustalenia przedmiotowej inwestycji są niezgodne z obowiązującymi dla tego terenu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krzepice.

7. Rada Miejska w Krzepicach stwierdza, że inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym na tym terenie Studium uwarunkowań gminy Krzepice podjętym Uchwałą Nr 36.285.2013 z dnia 14 sierpnia 2013 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań gminy Krzepice.

8. Rada Miejska w Krzepicach podejmując uchwałę wzięła pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikającej ze Studium uwarunkowań gminy Krzepice podjęte Uchwałą Nr 36.285.2013 z dnia 14 sierpnia 2013 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań gminy Krzepice.

§ 6. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu, poprzez**:**

1. włączenie do sieci wodociągowej położonej w ciągu ulicy Generała Andersa;

2. włączenie do sieci kanalizacji sanitarnej położonej w ciągu ulicy Generała Andersa;

3. włączenie do sieci elektroenergetycznej położonej w ciągu ul. Generała Andersa;

4. włączenie do sieci gazowej położonej w ciągu ulica Generała Andersa.

§ 7. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1. przewidywanego średniego dziennego zapotrzebowanie na:

a) wodę - 20 m^3 na dobę;

b) energię elektryczną – 90kW (238 kWh na dobę)

c) gaz ziemny – 82 m^3 na dobę.

d) odprowadzenie ścieków sanitarnych - 20 m^3 na dobę.

2. niezbędnej ilości miejsc postojowych:

a) dla funkcji mieszkaniowej - minimum 25, lecz nie mniej niż 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,

b) dla funkcji handlowej - nie mniej niż 8 stanowisk.

3. sposobu zagospodarowywania odpadów: zgodnie z Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie miasta przyjętego uchwałą nr 17.147.2020 roku Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 5 maja 2020 roku zmienionej uchwałą nr 25.205.2021 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 23 marca 2021 roku;

4. planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy:

1) budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią handlową na parterze o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), zlokalizowany w zachodniej części terenu objętego inwestycją mieszkaniową

2) pięć budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),

3) pięćdziesiąt dwa budynki garażowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej,

4) obsługa komunikacyjna inwestycji z ulicy Andersa - poprzez projektowany zjazd publiczny,

5) sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz charakterystykę zabudowy określają załączniki nr 2 do niniejszej uchwały.

5. charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

1) powierzchnia terenu objętego wnioskiem – 13213 m^2;

2) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 2850 m^2 tj. 21,57% powierzchni terenu,

3) powierzchnia użytkowa przeznaczona pod funkcje handlowe - maksymalnie 200 m^2.`

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%;

5) parametry techniczne budynków

a) wysokość zabudowy:

- do 12 metrów do kalenicy (mieszkalne, mieszkalno - usługowy);

- do 9 metrów do okapu (mieszkalne, mieszkalno - usługowy);

- do 4,5 metrów do kalenicy (garaże)

- do 3,5 metrów w okapie (garaże)

b) geometria dachu:

- dwuspadowy o kącie nachylenia do 42^0 dla budynków mieszkalnych i budynku mieszkalno-użytkowego;

- jednospadowy dla budynków garażowych o kącie nachylenia do 10^0.

c) powierzchnia użytkowa mieszkań:

- minimalna: 35 m^2;

- maksymalna: 60 m^2;

6) dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:

a) inwestycja mieszkaniowa nie wpłynie negatywnie na środowisko - nie pogorszy stanu środowiska naturalnego,

b) inwestycja mieszkaniowa nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 8. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie w miejscowości Krzepice w obrębie Krzepice na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i księgach wieczystych:

1) Dz. ewid 2598, KW CZ2C/00033337/0

2) Dz. ewid 2599/1, KW CZ2C/00032026/0

3) Dz. ewid 2599/2, KW CZ2C/00032962/3

4) Dz. ewid 2600, KW CZ2C/00034477/0

5) Dz. ewid 2601/1, KW CZ2C/00041325/2

6) Dz. ewid 2601/2, KW CZ2C/00041325/2

7) Dz. ewid 2602, KW CZ2C/00035185/3

§ 9. Nie wskazuje się:

1. nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219),

2. nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219),

§ 10. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1. teren inwestycji znajduje się poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, wymienionych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55);

2. realizacja inwestycji nie narusza przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.),

3. realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 11. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 12. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krzepic.

§ 14. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Kopia mapy zasadniczej		Skala mapy 1:1000
Godło arkusza mapy	6.145.27.08.3 i inne	Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Jednostka ewid.	Krzepice - miasto	
Obręb ewid.	0001 Krzepice	Numer sprawy: GKK.6642..209.2021
Numer działki	2598, 2599/1 i inne	Nazwa materiału zasobu:
Ulica, nr		Data wykonania kopii: 27.01.2021
Układ współrz. płaskich	2000/18	Sporządził(a): Ilona Nocoń
Układ wysokości	Kronsztadt'86	

Z up. STAROSTY
Ilona Nocoń
Inspektor Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru

ZAŁĄCZNIK NR1 /CZĘŚĆ GRAFICZNA skala 1:1000/
GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM I OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

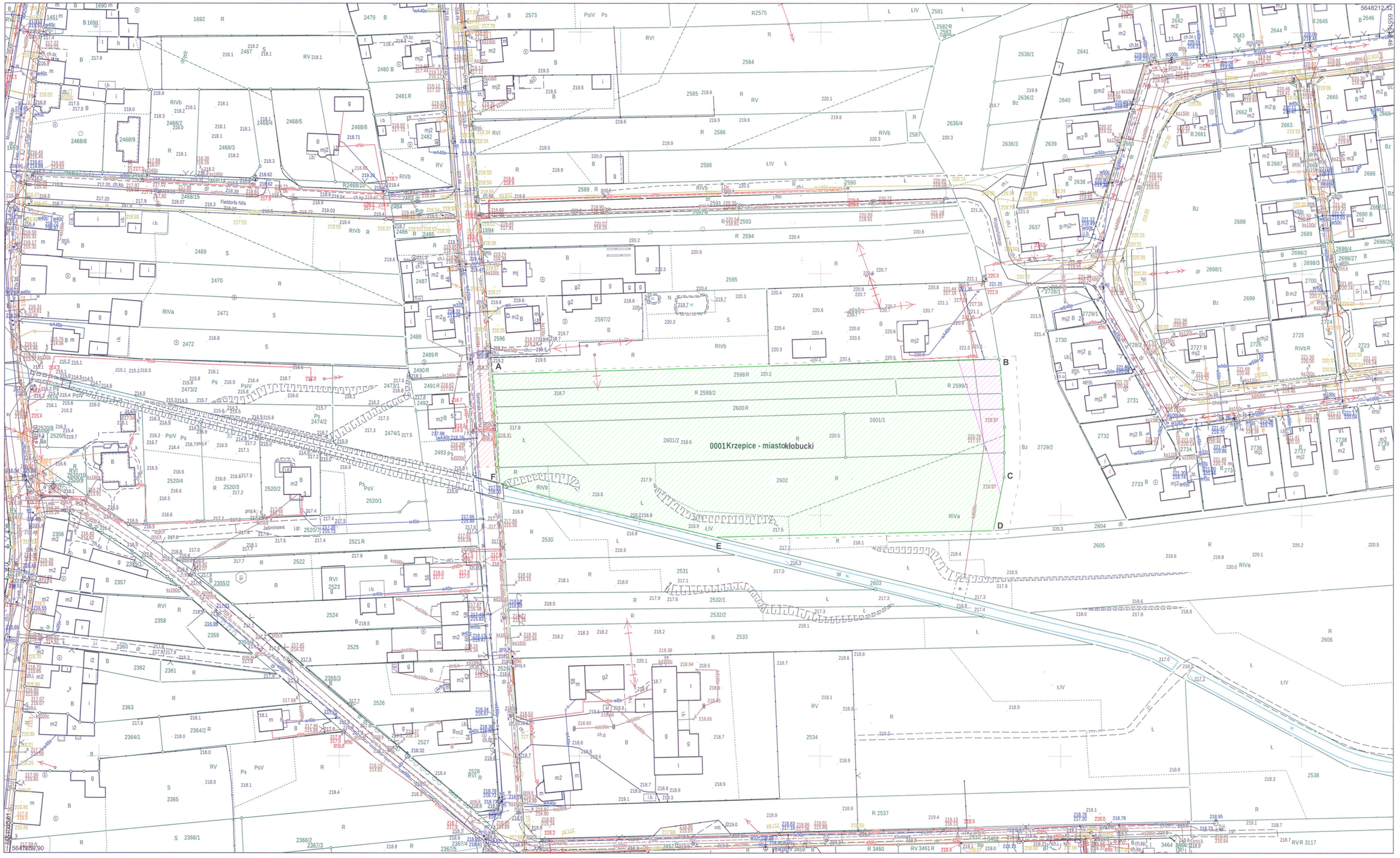
LEGENDA:

A B C F E D — **GRANICE TERENU PROJEKT. ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z INFRASTR. TOWARZYSZĄCĄ**

OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

FRAGMENT DZIAŁKI DROGOWEJ ZAJĘTY POD PROJ. ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZ.

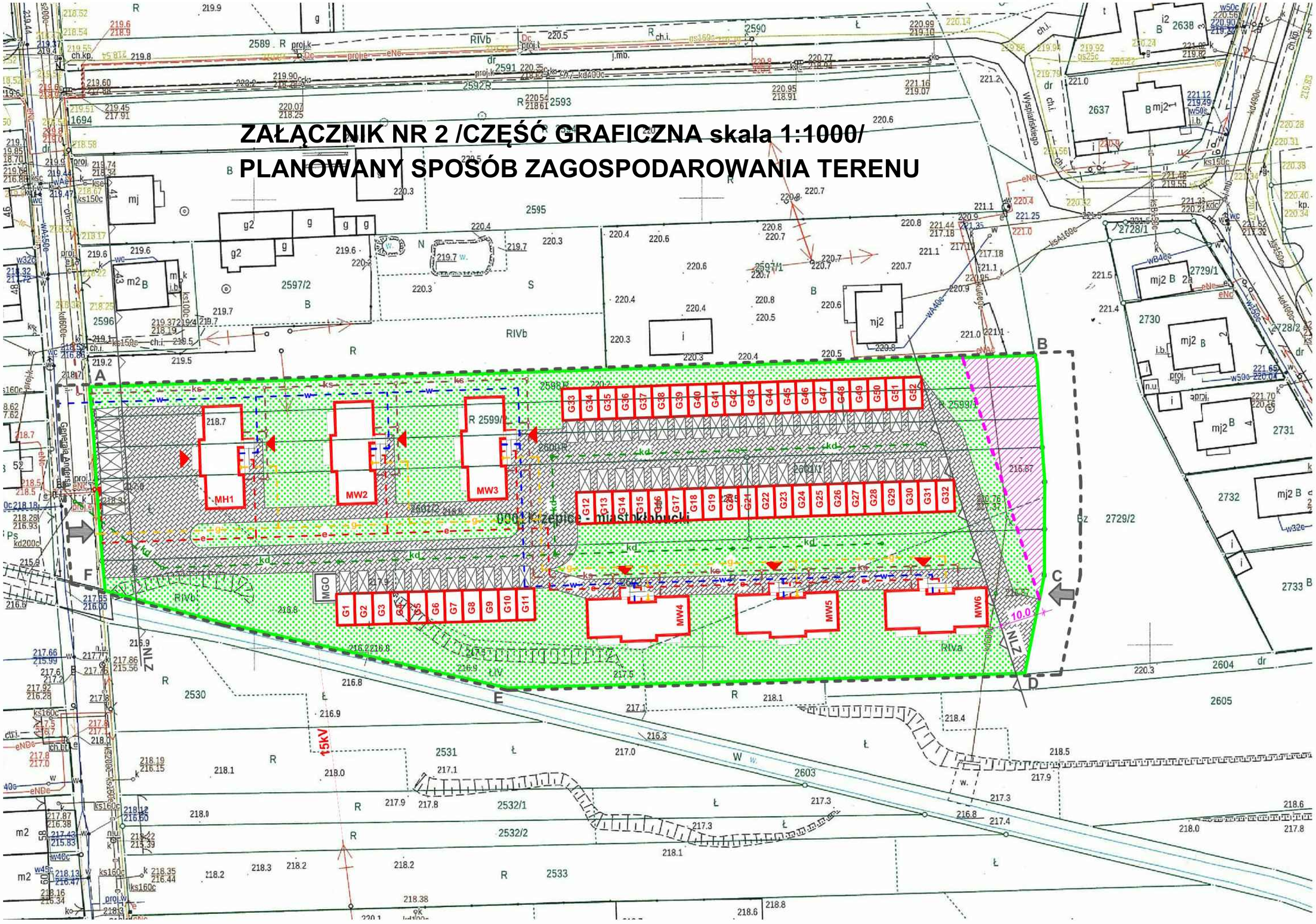
OBSZAR INWESTYCJI POD POSZERZENIE DROGI



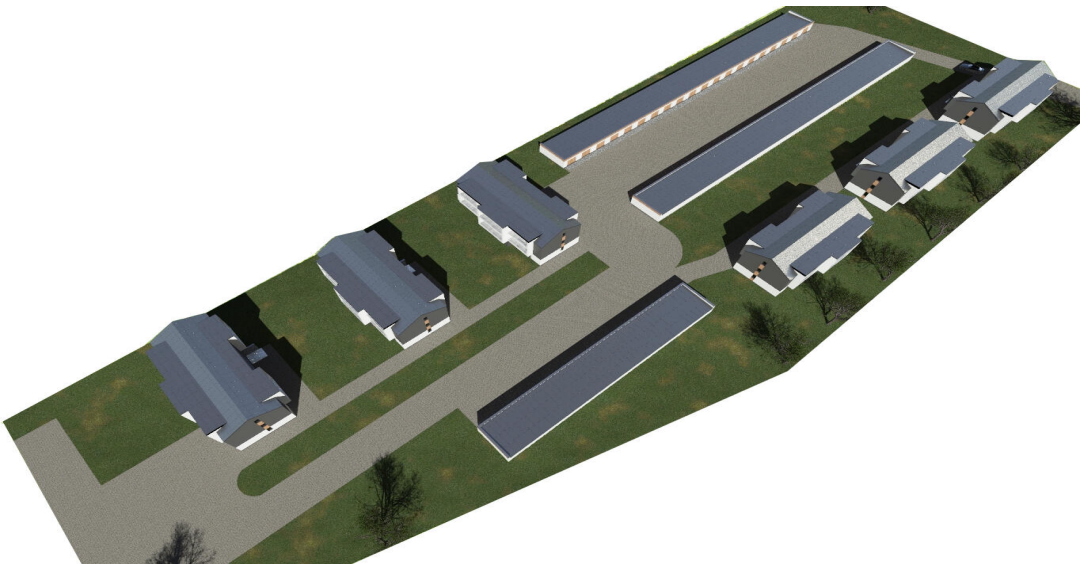
Według stanu na dzień: 27.01.2021

ZAŁĄCZNIK NR 2 /CZĘŚĆ GRAFICZNA skala 1:1000/

PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 29.230.2021
Rady Miejskiej w Krzepicach
z dnia 6 lipca 2021 r.



Uzasadnienie

do uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej: Budowa jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową na parterze, budowa pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budowa 52 garaży w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową.

1. **Przedmiot regulacji**

Przedmiotem regulacji jest zgoda ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działek nr 2598, 2599/1, 2599/2, 2600, 2601/1, 2601/2, 2602 położonych w Krzepicach przy ulicy Generała Andersa, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową na parterze, budowa pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budowa 52 garaży w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. **Podstawa prawna**

Podstawę prawną przedmiotowej uchwały Rady Miejskiej w Krzepicach stanowi art. 7 ust. 1, ust. 4 i art. 8 ust.1, ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020, poz. 219) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r., poz. 713). Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, jeżeli inwestor zamierza realizować inwestycję mieszkaniową to występuje, za pośrednictwem Burmistrza, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do rady gminy. W myśl art. 7 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji, w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku. Rada gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Art. 8 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących określa elementy uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej określa:

1) rodzaj inwestycji;

2) granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową;

3) minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań;

4) minimalną i maksymalną liczbę mieszkań;

5) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;

6) zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;

7) powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;

8) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

9) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;

10) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1;

11) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru

nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;

12) warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków. Art. 8 ust. 2 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wymaga aby uchwała o ustaleniu lokalizacji była opublikowana w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Zgodnie z art. 8 ust. 3 tej ustawy, uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina wówczas informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

3.**Konsultacje wymagane przepisami prawa**

W dniu 15 lutego 2021 r. Pan Jacek i Krzysztof Bator Firma Remontowo – Budowlana „Batorex" S.C. wystąpili za pośrednictwem Burmistrza Krzepic z wnioskiem skierowanym do Rady Miejskiej w Krzepicach o ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji polegającej na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową na parterze, budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budowie 52 garaży w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową. W związku z brakami formalnymi, zgodnie z artykułem 7 ust. 9 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących pismem z dnia 18 lutego 2021 roku Burmistrz Krzepic wezwał Inwestora do uzupełnień wskazując termin na ich usunięcie, pouczając jednocześnie, że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. W dniu 8 marca 2021r. Inwestor dostarczył niezbędne dokumenty.

Stosownie do art. 7 ust.10 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, po stwierdzeniu że ww. wniosek spełnia wymagania formalne, Burmistrz Krzepic dnia 8 marca 2021r. zamieścił go wraz z dołączonymi dokumentami, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Krzepicach, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące wniosku.

Wypełniając zapisy art. 7 ust. 12 ww. ustawy, Burmistrz Krzepic pismem z dnia 8 marca 2021 r. (GKR.670.003.2021), powiadomił stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii do złożonego wniosku. Wystąpienie w tym zakresie skierowano do: Wojskowej Komendy Uzupełnień w Częstochowie, Śląskiego Państwowego Inspektoratu Sanitarnego, Starostwa Powiatowego w Kłobucku oraz Gminnej Komisji urbanistycznej w Krzepicach. Burmistrz Krzepic na bieżąco przekazywał Inwestorowi wszystkie otrzymane opinie w przedmiotowej sprawie.

W dniu 21 kwietnia 2021 r., Inwestor po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistycznej w Krzepicach dokonał modyfikacji wniosku. Ze względu na skalę zmian wystąpiła racjonalna podstawa powtórzenia procedur zawartych w przepisach ust. 1-15 w/w ustawy. W wyznaczonym przez Burmistrza Krzepic terminie nie wpłynęły żadne uwagi do wniosku. Na podstawie art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2020 r. poz. 219.) w związku z dokonaną modyfikacją wniosku przez inwestora i koniecznością powtórzenia czynności opisanych w art. 7 ust. 1-17 powyższej ustawy, Przewodniczący Rady Miejskiej w Krzepicach pismem z dnia 29 kwietnia wydłużył termin podjęcia uchwały o 30 dni licząc od dnia upływu terminu o którym mowa w art. 7 ust. 4 w/w ustawy.

Kreowanie środowiska sprzyjającego rozwojowi lokalnej społeczności jest niezbędne jako warunek dobrze funkcjonującego miasta, co przekłada się na rozwój społeczno gospodarczy. Inwestycja miała by stanowić uzupełnienie niskiego poziomu nieruchomości lokalowych o atrakcyjniej ekonomicznie powierzchni użytkowej, dla młodych ludzi zakładających rodziny oraz ludzi starszych dla których ze względu ekonomicznych i zdrowotnych problemem jest utrzymanie często dużych nieruchomości gruntowych zabudowach budynkami mieszkalnymi.

Dla terenu objętego inwestycją obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: wschodni pas terenu objęty jest Uchwała Nr XVII/186/2004 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 16 lutego 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice. W pasie ok 100 - 120 metrów od ulicy Wyspiańskiego przedmiotowe działki nr 2598, 2599/1, 2599/2, 2600, 2601/1, 2601/2, 2602 wchodzą w skład terenu oznaczonego symbolem 2MN-U, dla którego ustalono przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające: usługi i rzemiosło nieuciążliwe związane z obsługą ludności. Teren działki nr 2602 w pasie o szerokości około 15 metrów równolegle do rowu melioracyjnego, położony jest w terenie oznaczonym symbolem ZN dla którego ustalono przeznaczenie: teren zieleni urządzonej niskiej. Zachodni pas terenu objęty jest Uchwałą Nr 24.195.2021r. Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 19 stycznia 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice. W pasie o szerokości około 95 metrów od ulicy Andersa przedmiotowe działki nr 2598, 2599/2, 2600, 2601/2 wchodzą w skład terenu oznaczonego symbolem 6-MN61, dla którego ustalono przeznaczanie podstawowe tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną, przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe. Teren działki nr 2602 w pasie o szerokości około 95 metrów znajduję się w obszarze oznaczonym symbolem 6-ZP10 dla którego ustalono przeznaczenie tereny zieleni urządzonej, ponad to działki nr 2598, 2599/1, 2600, 2601/1, 2602 w pasie od w pasie o szerokości 20 metrów od granicy z działką nr 2729/2 znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem 6-KDZ9, dla którego ustalono przeznaczenie: teren dróg publicznych. Zgodnie z art. 5 ust. 3 inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można zrealizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy czym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzepice" Uchwała Nr 36.285.2013 z dnia 14 sierpnia 2013 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań gminy Krzepice, teren objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej położony jest w granicach obszaru zabudowy mieszkaniowej i zieleni urządzonej.

W zakresie obszaru zabudowy mieszkaniowej ustalono między innymi kierunek zagospodarowania: Tereny rozwojowe dla zabudowy mieszkaniowej o cechach i standardach osiedlowych, dla których ustala się kierunki i zasady zagospodarowania:

1.Adaptacje istniejącej zabudowy, poprawienie standardów jej wyposażenia i zagospodarowania poprzez rehabilitację i etapowe przekształcenie w kierunku zabudowy szeregowej bądź małych domów mieszkalnych.

2.Doinwestowanie w zakresie infrastruktury technicznej na zasadach ogólnie obowiązujących w mieście.

3.Zainwestowanie nowych terenów zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając następujące zasady:

·zalecany charakter zabudowy budynkami szeregowymi i małymi domami o wysokości do dwóch kondygnacji z ewentualnym poddaszem użytkowym, dachy do 42^{o},

·zapewnienie w obrębie nowych terenów osiedlowych terenów otwartych, w tym skwerów z miejscami wypoczynku i placami zabaw dla dzieci, a także niezbędnych usług.

·rozwiązanie pełnej obsługi komunikacyjnej, uwzględniającej zgrupowanie stałych miejsc postojowych (parkingów), głownie w terenach przyległych do strefy I

·powierzchnia biologicznie czynna ok. 50-80%, powierzchnia zabudowy ok 20-40%.

W złożonym wniosku wskazano, że planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego studium.

Z art. 7 ust. 17 ustawy wynika obowiązek przedłożenia radzie gminy projektu uchwały wraz z uwagami wniesionymi do wniosku, uzyskanymi opiniami i dokonanymi uzgodnieniami, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej Dokumenty te stanowią załącznik do uzasadnienia uchwały:

1.Wykaz uzyskanych opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przekazanych przez organy.

Organ opiniujący	Data otrzymania korespondencji dotyczącej wniosku przez organ opiniujący	Stanowisko organu	Data wpływu opinii do Urzędu Miejskiego w Krzepicach
Gminna Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Krzepicach	23.04.2021	Uzgodniono pozytywnie	11.05.2021
Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektorat Sanitarny	29.04.2021	Opinia pozytywna NS-NZ.9022.30.11.2021	19.05.2021
Starostwo Powiatowe w Kłobucku	27.04.2021	Opinia pozytywna w zakresie ochrony gruntów rolnych ROŚ.6123.1.009.2021.VI	06.05.2021
Wojskowa Komenda uzupełnień w Częstochowie	27.04.2021	nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń	Brak wpływu

2.Opracowanie ekofizjograficzne.

3.Prognoza oddziaływania na środowisko opracowana na potrzeby miejscowego planu.

Rada Miejska podejmując uchwałę, wzięła pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Biorąc pod uwagę przytoczone wyżej przesłanki należy przyjąć stanowisko o podjęciu uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową na parterze, budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budowie 52 garaży w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową.