

Projekt

z dnia 19 marca 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR 65.500.2024  
RADY MIEJSKIEJ W KRZEPICACH**

z dnia 26 marca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Częstochowskiej, Rolniczej, Inwestycyjnej, Stalowej, obejmującego teren projektowanej strefy usługowo-produkcyjnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2023 r., poz. 775 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) **Rada Miejska w Krzepicach uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I.**

**Rozdział 1.**

**USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr 54.418.2023 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 6 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Częstochowskiej, Rolniczej, Inwestycyjnej, Stalowej, obejmującego teren projektowanej strefy usługowo-produkcyjnej 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, uchwala 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 położonego w rejonie ul. Częstochowskiej, Rolniczej, Inwestycyjnej, Stalowej, obejmującego teren projektowanej strefy usługowo-produkcyjnej opracowany w skali 1:2000, 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.
- 6) pasie zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć fragment terenu wyłączony z zabudowy i obowiązkowo utrzymywany jako powierzchnia biologicznie czynna, na którym nakazuje się posadzenie drzew, krzewów i innej zieleni z zastrzeżeniem § 5 ust. 6.

§ 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) oznaczenia terenów, obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
  - stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków;
- 6) elementy zagospodarowania przestrzennego:
  - pas zieleni izolacyjnej;
  - powiązanie systemu komunikacji z systemem zewnętrznym;
- 7) pozostałe oznaczenia użyte na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) „U” – teren usług;
- 2) „P-U” – tereny produkcji lub usług;
- 3) „Z” – teren zieleni;
- 4) „KDL” – tereny drogi lokalnej;
- 5) „KDD” – tereny dróg dojazdowych;
- 6) „KR” – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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 m<sup>2</sup>.

3. Dopuszcza się odtworzenie, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, nie spełniających wymogów dotyczących wysokości oraz kształtu dachu, określonych w Dziale II.

4. 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.

5. Nakazuje się zagospodarowanie działki przeznaczonej pod zabudowę, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów, z uwzględnieniem ust. 3.

6. Ustala się pas zieleni izolacyjnej szerokości na gruncie co najmniej 10 m w miejscach oznaczonych na rysunku planu. Ustala się, aby pas zieleni izolacyjnej przylegał do granicy działki oraz został obsadzony gatunkami drzew, które osiągają wysokość co najmniej 8 m oraz krzewami. Ponadto dopuszcza się inne nasadzenia oraz sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami działu II, w tym przejazdów i miejsc parkingowych o sumarycznej powierzchni nie większej niż 15% powierzchni pasa zieleni.

### **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. Na terenie zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Krzepice st. 23 - AZP 83-45/45 (ślady osadnictwa z epoki kamienia, pradziejów, nowożytności) dopuszcza się zmiany zagospodarowania, roboty budowlane, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **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 obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Plan położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 "Zbiornik Częstochowa".

3. W granicach obszaru objętego planem 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 zagospodarowanie przestrzennego wymagających ochrony:

1) dla istniejących 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 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) dla działek powstających w wyniku scalania i podziału wyznacza się minimalną szerokość frontu wydzielanej działki na 20,00m;
- 2) minimalna powierzchnia działki na terenie U i P-U: 2500 m<sup>2</sup>.
- 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 5 jest niemożliwe;
- 5) dla obszaru objętego planem dopuszcza się:
  - a) wydzielenie działek na potrzeby 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 usytuowania obiektów i urządzeń.

## **Rozdział 8.**

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

§ 17. 1. Na terenie oznaczonym symbolem U zakazuje się przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Na terenie oznaczonym symbolem P-U zakazuje się przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko za wyjątkiem instalacji do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych, z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych jak również lokalizacji inwestycji celu publicznego.

§ 18. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>.

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

§ 20. 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 (Dz. U. z 2021 poz. 724 z późn. zm.);
- 2) biogazownie, w tym instalacje przetwarzające biomasę jako bezpośrednie źródło pozyskiwania wodoru;
- 3) inne, niewymienione w pkt 1 i 2, jeżeli progi mocy, ustalone przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dopuszczają ich rozmieszczenie wyłącznie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

§ 21. 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 dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej: nie ustala się.

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

§ 23. 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.

§ 24. 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.**

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

1. Podstawowy system komunikacji składa z terenu dróg publicznych.

2. Klasyfikacja dróg publicznych:

- 1) KDL – teren drogi lokalnej;
- 2) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

4. Teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 20 x 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. 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.

6. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, na której prowadzone są usługi;
- 4) dla nowej zabudowy usługowej polegającej na prowadzeniu sprzedaży hurtowej: minimalnie 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego lub magazynowego, nie mniej niż jedno miejsce postojowe dla samochodu ciężarowego.

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

#### § 26. 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; 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) stacje transformatorowe należy sytuować na wyznaczonych terenach infrastruktury technicznej – elektroenergetyka; dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych poza terenami wyznaczonymi w planie na potrzeby własne inwestycji oraz w celu zapewnienia energii elektrycznej zabudowie;
- 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**

**§ 27. Na terenach usług, oznaczonych symbolami 1U, 2U i 3U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) ustala się przeznaczenie - teren usług;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
  - a) garaży i budynków gospodarczych na zapleczu działki,
  - 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 intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,5;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 7) ustalenia dla budynków usługowych:
  - a) ustala się wysokość zabudowy: do 15 m, nie więcej niż do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się zagospodarowanie poddasza użytkowego jako dodatkowej kondygnacji nadziemnej,
  - b) dopuszcza się krycie budynków dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 12 do 35°; dopuszcza się również 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;
- 8) ustalenia dla budynków garażowych:
  - a) ustala się wysokość zabudowy: do 6 m, nie więcej niż do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- b) dopuszcza się krycie budynków dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 12 do 35°; 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 budowli: 18 m;
- 10) ustala się 15 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 28. 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 na zapleczu działki,
  - 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 intensywność zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,5;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 7) ustalenia dla budynków usługowych i produkcyjnych:
  - a) ustala się wysokość zabudowy: do 15 m, nie więcej niż do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się zagospodarowanie poddasza użytkowego jako dodatkowej kondygnacji nadziemnej,
  - b) dopuszcza się krycie budynków dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 12 do 35°; dopuszcza się również 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;
- 8) ustalenia dla budynków garażowych:
  - a) ustala się wysokość zabudowy: do 6 m, nie więcej niż do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) dopuszcza się krycie budynków dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 12 do 35°; 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 budowli: 18 m;
- 10) ustala się 15 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 29. Na terenie zieleni, oznaczonym symbolem 1Z obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) zakazuje się sytuowania budynków;
- 2) ustala się przeznaczenie - teren zieleni;

- 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.

**§ 30. Na terenach dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) zakazuje się sytuowania budynków;
- 2) ustala się przeznaczenie - tereny drogi lokalnej;
- 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 1 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 31. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) zakazuje się sytuowania budynków;
- 2) ustala się przeznaczenie - tereny dróg dojazdowych;
- 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 1 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 32. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KR i 2KR 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**

**§ 33.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Krzepic.

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 65.500.2024  
Rady Miejskiej w Krzepicach  
z dnia 26 marca 2024 r.

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

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Częstochowskiej, Rolniczej, Inwestycyjnej, Stalowej, obejmującego teren projektowanej strefy usługowo-produkcyjnej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Krzepicach, w dniach: od 12 stycznia 2024 r. do 01 lutego 2024 r. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Częstochowskiej, Rolniczej, Inwestycyjnej, Stalowej, obejmującego teren projektowanej strefy usługowo-produkcyjnej, oraz w czasie przewidywanym na składanie uwag tj. w okresie od 12 stycznia 2024 r. do 15 lutego 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

§ 2. W związku z brakiem uwag, w tym uwag wymagających uwzględnienia, nie ma potrzeby ponowienia procedury w zakresie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

### **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 Krzepic. 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 65.500.2024

Rady Miejskiej w Krzepicach

z dnia 26 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977)**  
**Dane przestrzenne, w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 214), utworzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

## Uzasadnienie

Przystępując do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Częstochowskiej, Rolniczej, Inwestycyjnej, Stalowej, obejmującego teren projektowanej strefy usługowo-produkcyjnej** oceniono stopień zgodności zamierzeń z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Krzepice.

Obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Częstochowskiej, Rolniczej, Inwestycyjnej, Stalowej, obejmującego teren projektowanej strefy usługowo-produkcyjnej wymaga zmiany, ponieważ od czasu uchwalenia planu miejscowego z 2011 r. zmieniły się cele inwestycyjne dla nieruchomości położonych w granicach tego planu.

Te ustalenia stoją u podstaw przystąpienia do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice** na podstawie uchwały Nr 54.418.2023 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 6 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Częstochowskiej, Rolniczej, Inwestycyjnej, Stalowej, obejmującego teren projektowanej strefy usługowo-produkcyjnej.

### *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) skumulowaną funkcję;
- 2) usytuowany obszar znajduje się przy istniejących drogach;
- 3) tereny zostały wyznaczone w obowiązujących miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego natomiast ustalenia dotyczące zagospodarowania uległy zmianie w celu bardziej ekonomicznego wykorzystania terenu;
- 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, dookreślono zasady dotyczące stosowania linii zabudowy oraz zasad sytuowania pasa zieleni izolacyjnej.

#### **– zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

W tej części uchwały ustalono, że tereny planu miejscowego nie są objęte formami ochrony 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**

Wskazano obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz wymieniono zewidencjonowane stanowisko archeologiczne oraz ustalono zakres ochrony.

#### **– 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**

Ustalono, że na terenie U zakazuje się inwestycji zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na terenie P-U zakazano przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko za wyjątkiem instalacji do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych, z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych jak również lokalizacji inwestycji celu publicznego. W granicach objętych planem zakazano rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii jeżeli progi mocy, ustalone przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dopuszczają ich rozmieszczenie wyłącznie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zakazano sytuowanie elektrowni wiatrowych oraz biogazowni. Dopuszcza się sytuowanie pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Zakazano sytuowania obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

#### **– 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:

- występujący na obszarze objętym planem obiekt wpisany do ewidencji zabytków został ujawniony i objęty ochroną;

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 oraz terenów produkcji lub usług,

6) prawo własności:

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

7) potrzeby interesu publicznego:

- obszar objęty planem stanowi zmianę 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,

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.

Plan nie zakłada wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę mieszkaniową 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 publicznych; 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 modyfikującym zagospodarowanie na istniejących terenach przeznaczonych jako tereny zabudowy produkcyjno-handlowo-usługowej oraz terenów usług handlu. Obszar planu znajduje się w dobrze skomunikowanym i uzbrojonym obszarze miasta. Obszary wymagają nakładów z tytułu budowy nowej infrastruktury w ramach uzupełnienia istniejącej siatki ulic i infrastruktury technicznej,

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.

### **Bilans całości**

Koszt budowy dróg	-12 183 990,00 zł
Koszt budowy infrastruktury	-6 521 032,00 zł
Suma wartości gruntów, które mogą podlegać odszkodowaniom lub wykupowi	0,00 zł
Przychody z tytułu sprzedaży gruntów	0,00 zł
Przychód z tytułu renty planistycznej przy ściągłości 20%	0,00 zł
przychody z tytułu podatków w persp. 10 lat od wejścia w życie planu	26 888 986,75 zł
<b>Podsumowanie</b>	<b>8 183 964,75 zł</b>

Na podstawie powyższej analizy prognozuje się znaczny zysk związany z wprowadzeniem ustaleń planu w życie.

Wskazane w opracowaniu koszty i wpływy nie wystąpią natychmiast i skutki finansowe mogą być odczuwalne w dużo szerszej perspektywie czasowej (np. 5-10 lat). Zwraca się uwagę, że wpływ do budżetu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości można spodziewać się w terminie do pięciu lat od dnia wejścia ustaleń zmiany w życie. W powyższym bilansie założono pełny wpływ opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

W prognozie założono, że zmiana zagospodarowania nie będzie wymagała budowy dodatkowej infrastruktury technicznej i społecznej.

Prognozowany poziom wydatków i wpływów może być obarczony dużym błędem ze względu na zmienność uwarunkowań w czasie oraz wydarzeń losowych wpływających na sytuację ekonomiczną gminy jak i w kraju. Prognoza ma wskazać finansowe problemy, na które mogą natrafić realizatorzy planu jak i być wskazówką objęcia kierunków polityki finansowania inwestycji.

Opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Nie może stanowić podstawy do wydawania decyzji podatkowych, decyzji związanych z poborem opłat od wzrostu wartości nieruchomości oraz innych roszczeń finansowych.