

Projekt

z dnia 7 lutego 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR 11.101.2025
RADY MIEJSKIEJ W KRZEPICACH**

z dnia 13 lutego 2025 r.

w sprawie zmiany uchwały nr 29.229.2021 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 6 lipca 2021 roku 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 195) Rada Miejska w Krzepicach uchwala:

§ 1. W uchwale nr 29.229.2021 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 6 lipca 2021 r. (Dz. U. Woj. Śląs. z 2021 r. poz. 4951) 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 przy ul. Generała Andersa, wprowadza się następujące zmiany:

1. §1 otrzymuje brzmienie:

„Na ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową lub handlową, budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budowie budynku garażowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową 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. § 2 otrzymuje brzmienie:

„ Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej w Krzepicach polegającej na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową lub handlową, budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budowie budynku garażowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, w Krzepicach przy ulicy Generała Andersa, na działkach nr 2598/1, 2598/2, 2598/3, 2598/4, 2599/4, 2599/5, 2599/6, 2599/7, 2599/8, 2600/1, 2600/2, 2600/3, 2600/4, 2601/1, 2601/3, 2601/4, 2601/5, 2601/6, 2601/7, 2602/1 i 2602/2 jednostka ewid.: 240602_4 obr. 0001 Krzepice”..

3. § 4 otrzymuje brzmienie:

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

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 4000 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 4622,14 m²;

- 3) minimalną liczbę mieszkań – 85;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 92;
- 5) przeznaczyć część powierzchni mieszkań lecz nie mniejszą niż 250 m² i nie większą niż 500 m² pod działalność handlową lub usługową, tj. nie mniej niż 5%, nie więcej niż 20%;”.

4. § 5 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Planowana inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową lub handlową o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), wraz z garażem wielostanowiskowym, o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej. Pierwsze trzy budynki, licząc od wjazdu na teren posiadają w sumie 32 lokale mieszkalne I część usługową lub handlową w parterze I piwnicy pierwszego z nich. Kolejne dwa budynki posiadają w sumie sześćdziesiąt lokali mieszkalnych. Budynki te posiadają garaże podziemne.”.

5. § 5 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„Planowana niezbędna infrastruktura towarzysząca: drogi dojazdowe, miejsca postojowe, strefa rekreacyjna z zielenią i ławkami oraz plac zabaw w części południowo-zachodniej, infrastruktura techniczna konieczna do zaopatrzenia w media, ukształtowanie terenu.”.

6. § 5 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„Dla terenu objętego inwestycją obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wschodni pas terenu objęty jest Uchwałą Nr XVII/186/2004 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 16 lutego 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice. W pasie ok. 100 - 120 metrów od ulicy Wyspiańskiego przedmiotowe działki 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 w pasie o szerokości około 15 metrów równoległe do rowu melioracyjnego, położony jest w terenie oznaczonym symbolem ZN, dla którego ustalono przeznaczenie: teren zieleni urządzonej niskiej.
- 2) zachodni pas terenu objęty jest Uchwałą Nr 24.195.2021 r. Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 19 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice. W pasie o szerokości około 95 metrów od ulicy Generała Andersa przedmiotowe działki wchodzą w skład terenu oznaczonego symbolem 6-MN61, dla którego ustalono przeznaczenie podstawowe tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodziną, przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe. Teren działki nr 2602 w pasie o szerokości około 95 metrów znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 6-ZP10, dla którego ustalono przeznaczenie tereny zieleni urządzonej. Ponadto teren 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.”.

7. § 6. otrzymuje brzmienie:

„ Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu, poprzez:

- 1) zaopatrzenie w wodę realizowane poprzez przyłączy do sieci wodociągowej – na zasadach określonych przez Zakład Działalności Komunalnej i Mieszkaniowej w Krzepicach;

- 2) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej – na zasadach określonych przez Zakład Działalności Komunalnej i Mieszkaniowej w Krzepicach;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – odprowadzenie wód deszczowych z dachów projektowanych budynków oraz projektowanych dróg wewnętrznych oraz chodników odbywać się będzie powierzchniowo na terenie obszaru inwestycji.;
- 4) doprowadzenie energii – poprzez projektowane przyłącze do linii elektroenergetycznej - zgodnie z warunkami określonymi przez TAURON Dystrybucja S.A.;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: do ogrzewania mieszkań przyjęto pro-ekologiczne źródła ciepła system oparty na pompach ciepła;
- 6) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy”.

8. §7 ust. 1 lit. b otrzymuje brzmienie:

„energię elektryczną - 238 kW”.

9. §7 ust. 1 lit. c) otrzymuje brzmienie: "gaz ziemny – nie dotyczy".

10. §7 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„a) dla funkcji mieszkaniowej - dla trzech budynków mieszkalnych, dla których uzyskano pozwolenie na budowę zaprojektowano 32 miejsca postojowe, dla kolejnych dwóch budynków, dla których nie uzyskano pozwolenia na budowę, zaprojektowano 92 miejsca postojowe (tj. 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny; 2 miejsca dodatkowo),

b) dla funkcji handlowej lub usługowej - 8 stanowisk”.

11. §7 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„ sposobu zagospodarowywania odpadów: gromadzenie odpadów na terenie inwestycji w wyznaczonych pomieszczeniach i pojemnikach; gospodarka odpadami zgodna z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach”.

12. §7 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„ planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy:

- 1) budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową lub handlową o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), zlokalizowany w zachodniej części terenu objętego inwestycją mieszkaniową,
- 2) cztery budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), w tym dwa z nich posiadać będą garaże podziemne
- 3) budynek garażowy o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej,
- 4) obsługa komunikacyjna inwestycji z ulicy Andersa,
- 5) sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz charakterystykę zabudowy określają załączniki nr 2 do niniejszej uchwały.”.

13. §7 ust. 5 pkt 2 otrzymuje brzmienie: "powierzchnia zabudowy - nie mniej niż 2500 m² maksymalnie 3000 m² tj. 22,7% powierzchni terenu"

14. §7 ust. 5 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„powierzchnia użytkowa przeznaczona pod funkcję handlową lub usługową - maksymalnie 500 m²”.

15. §7 ust. 5 pkt 4 otrzymuje brzmienie: "powierzchnia biologicznie czynna razem: nie mniejsza niż 6622,80 m² co stanowi 50,12%, w granicach terenu zamierzenia inwestycyjnego, w tym powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynosi nie mniej niż 1652 m², t.j. 50% terenu biologicznie czynnego z 25% terenu inwestycji";

16) §7. ust. 5 pkt 5 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 12 m, nie więcej niż 14 metrów;
- dla budynku garażowego: nie mniej niż 3 m, nie więcej niż 6 metrów (garaż)”;

17) §7 ust. 5 pkt 5 lit. c otrzymuje brzmienie: "powierzchnia użytkowa mieszkania:

- minimalna: 35 m²;
- maksymalna: 81 m²”;

18) § 8. ust. 1 otrzymuje brzmienie: "Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie w miejscowości Krzepice w obrębie Krzepice na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i księgach wieczystych:

- 1) Dz. ewid 2598/1, KW CZ2C/00033337/0
- 2) Dz. ewid 2598/2, KW CZ2C/00033337/0
- 3) Dz. ewid 2598/3, KW CZ2C/00033337/0
- 4) Dz. ewid 2598/4, KW CZ2C/00033337/0
- 5) Dz. ewid 2599/4, KW CZ2C/00032962/3
- 6) Dz. ewid 2599/5, KW CZ2C/00032962/3
- 7) Dz. ewid 2599/6, KW CZ2C/00032962/3
- 8) Dz. ewid 2599/7, KW CZ2C/00032962/3
- 9) Dz. ewid 2599/8, KW CZ2C/00032962/3
- 10) Dz. ewid 2600/1, KW CZ2C/00032962/3
- 11) Dz. ewid 2600/2, KW CZ2C/00032962/3
- 12) Dz. ewid 2600/3, KW CZ2C/00032962/3
- 13) Dz. ewid 2600/4, KW CZ2C/00032962/3
- 14) Dz. ewid 2601/1, KW CZ2C/00053506/2
- 15) Dz. ewid 2601/3, KW CZ2C/00041325/2
- 16) Dz. ewid 2601/4, KW CZ2C/00041325/2
- 17) Dz. ewid 2601/5, KW CZ2C/00041325/2
- 18) Dz. ewid 2601/6, KW CZ2C/00041325/2
- 19) Dz. ewid 2601/7, KW CZ2C/00041325/2
- 20) Dz. ewid 2602/1, KW CZ2C/00053885/2
- 21) Dz. ewid 2602/2, KW CZ2C/00053885/2"

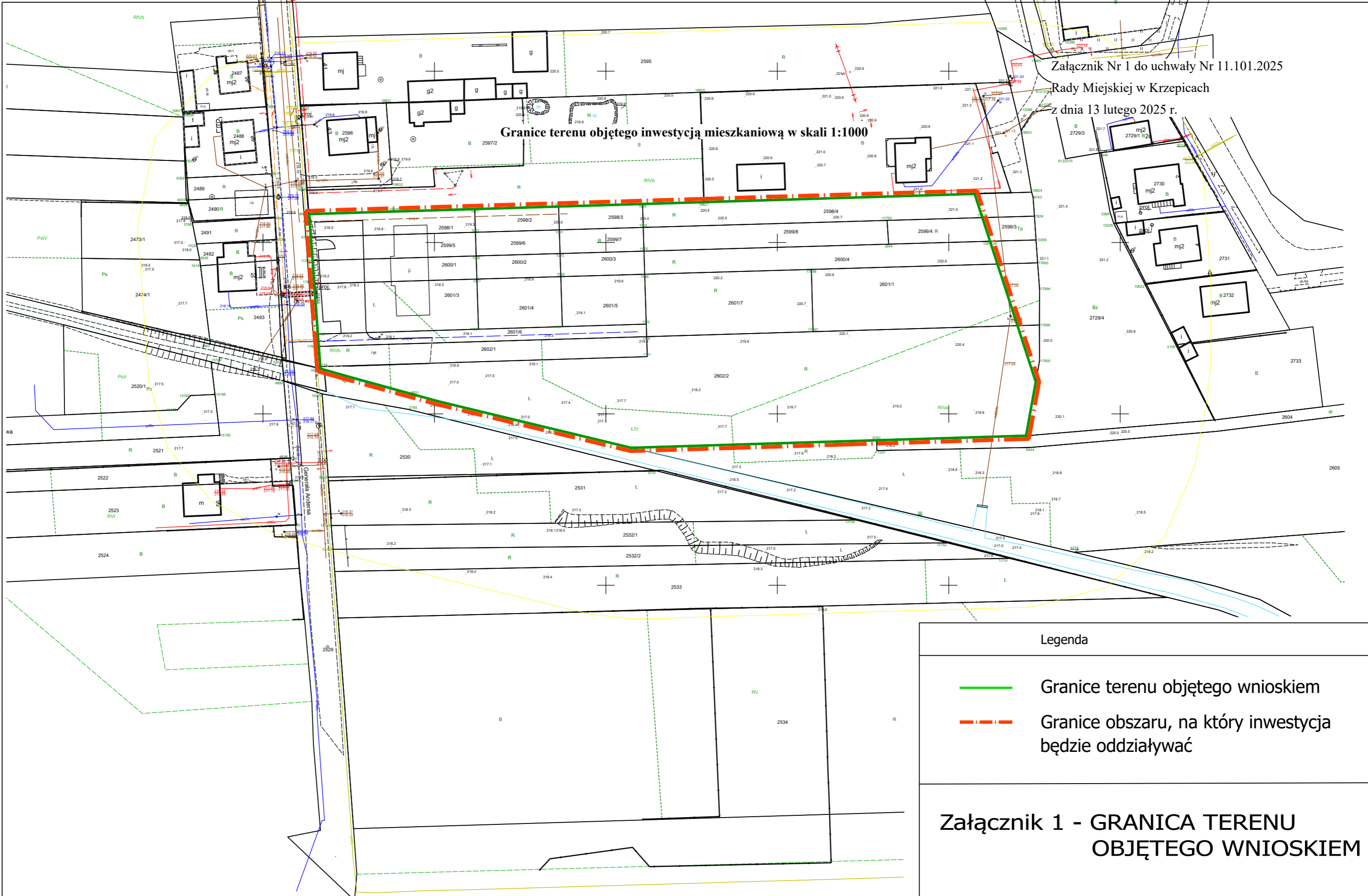
§ 2. Pozostała treść uchwały nie ulega zmianie.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krzepic.



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

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:1000

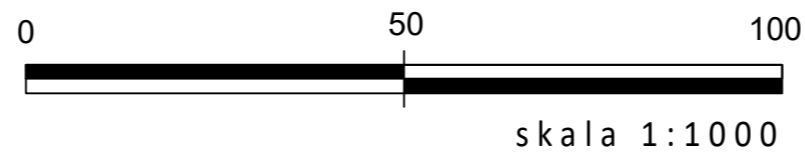


Legenda

-  Granice terenu objętego wnioskiem
-  Granice obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać

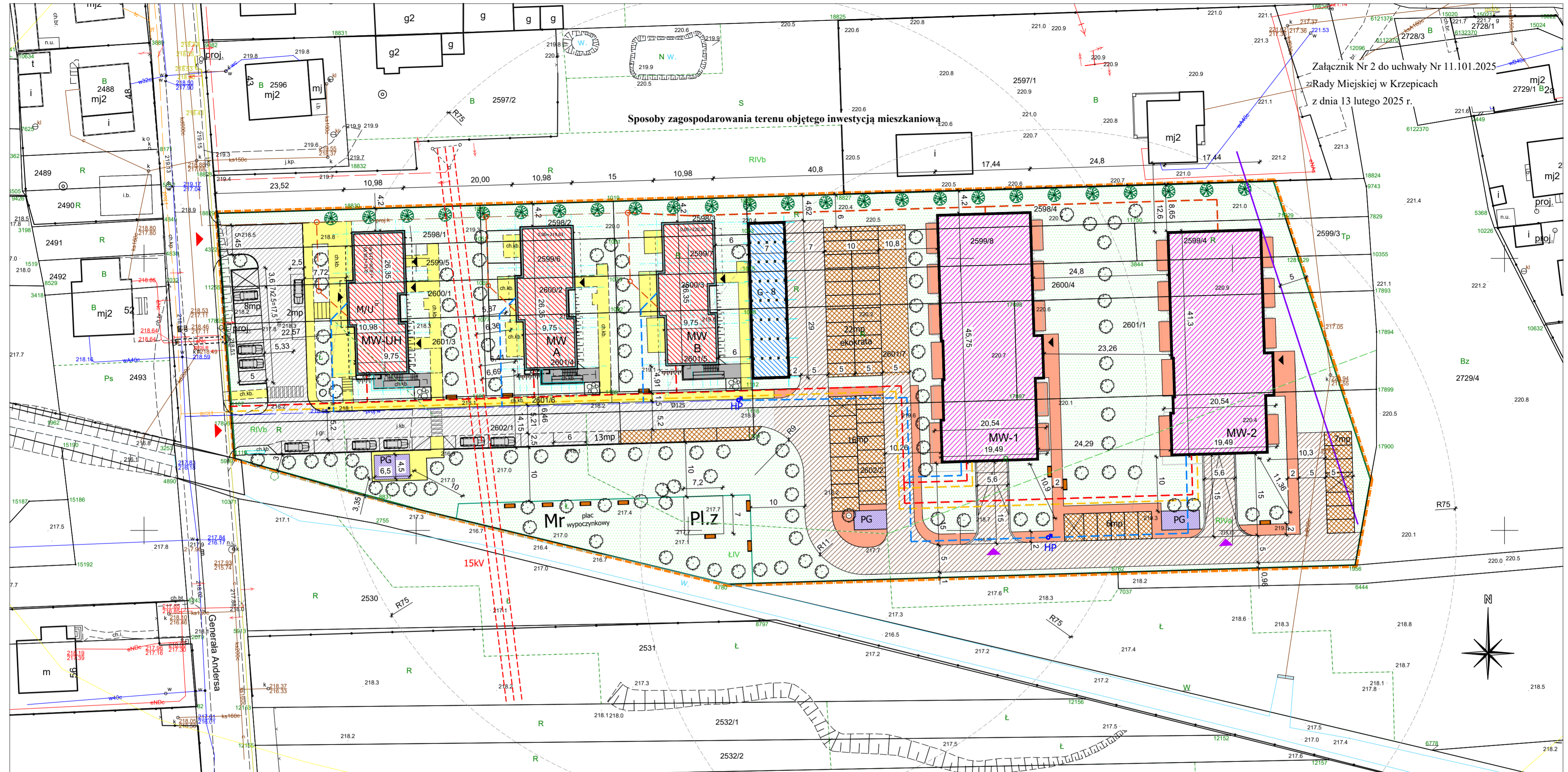
**Załącznik 1 - GRANICA TERENU
OBJĘTEGO WNIOSKIEM**

Krzepice ul. Andersa



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 11.101.2025
 Rady Miejskiej w Krzepicach
 z dnia 13 lutego 2025 r.

Sposoby zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową



LEGENDA:

	Granica opracowania
	Budynek MW-UH, MW - Etap 1 -realizacja na podstawie pozwolenia na budowę
	Projektowany budynek MW-1, MW-2
	Projektowany budynek garażowy G-8
	Taras, schody, chodnik -etap 1
	Dojazd utwardzony -etap 1
	Chodnik
	Dojazd utwardzony
	Zieleń
	Ekokrata
	Pl.z - Plac zabaw dla dzieci

	Proj. hydrant
	Miejsce rekreacyjne
	Pojemnik na odpady
	Miejsca parkingowe
	Zjazd na parking podziemny
	Wejścia i wjazdy
	Proj. zjazd - odrębne opracowanie
	Proj. wodociąg
	Proj. kanalizacja sanitarna
	Proj. kabel elektroenergetyczny
	Proj. gaz

Inwestor	Jacek Bator, Krzysztof Bator 42-160 Krzepice, ul. Broniewskiego 6 działających dla potrzeb Firmy Remontowo-Budowlanej "Batorex" s.c.	Podpis:
Projektant architekt	mgr inż. arch. Małgorzata Krupa nr upr. arch. 50/97	Podpis:
Nazwa inwest.	Budowa jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową lub handlową, budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budowa budynku garażowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową	Data: Styczeń 2025
Lokalizacja:	Krzepice, ul. Gen. Andersa, działki nr 2598/1, 2598/2, 2598/3, 2598/4, 2599/5, 2599/6, 2599/7, 2599/8, 2599/4, 2600/1, 2600/2, 2600/3, 2600/4, 2601/3, 2601/4, 2601/5, 2601/7, 2601/1, 2601/6, 2602/1, 2602/2 obr. 0001 Krzepice	Branża: ARCH
Tytuł rysunku:	KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	Faza: KP
		Skala: 1:500 A3+
		Nr rys: 1

KONCEPCJA PROJEKTOWA

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 11.101.2025

Rady Miejskiej w Krzepicach

W I Z dnia 13 lutego 2025 r.

Charakterystyka zabudowy - wizualizacja



WIDOK POŁUDNIOWO-ZACHODNI



WIDOK POŁUDNIOWO-WSCHODNI

W I Z U A L I Z A C J E



WIDOK PÓŁNOCNO-WSCHODNI



WIDOK POŁUDNIOWO-ZACHODNI

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 29.229.2021 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 6 lipca 2021 roku 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.

Wniosek firmy Remontowo-Budowlanej "Batorex" s.c. w sprawie zmiany uchwały nr 29.229.2021 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 6 lipca 2021 r. w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Generała Andersa rozpatrywany jest przez Radę Miejską w Krzepicach za pośrednictwem Burmistrza Krzepic w trybie przepisów ustawy z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 195), zwanej dalej "ustawą":

Uchwałą nr 29.229.2021 z dnia 6 lipca 2021 r., Rada Miejska w Krzepicach ustaliła lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Generała Andersa w Krzepicach. Uchwała ta weszła w życie z dniem podjęcia oraz została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego w dniu 9 lipca 2021 r. w poz. 4951.

Dla powyższej inwestycji mieszkaniowej, Starosta Kłobucki wydał pozwolenie na budowę znak: AB.6740.2.105.2024.C z dnia 08.03.2022 r., zmienioną decyzją nr AB.6740.2.070.2023.D z dnia 23.10.2023 r. dla trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym jednego z częścią handlową.

Planowane zamierzenie inwestycyjne polega na budowie w sumie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym jednego z częścią usługową lub handlową, wraz z garażem wielostanowiskowym, parkingami, a także na realizacji nowej infrastruktury i urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania obiektów oraz elementów zagospodarowania działki, w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w granicach terenu inwestycji, w tym wewnętrznymi odcinkami instalacji wody, kanalizacji sanitarnej i prądu zgodnie z zapewnieniami gestorów sieci.

Zaprojektowano zatem w sumie pięć budynków mieszkalnych wielorodzinnych, dwukondygnacyjnych z poddaszem użytkowym, jedno klatkowych, w układzie dostosowanym do kształtu nieruchomości. Budynki posiadają podpiwniczenie, w tym dwa z nich, w formie garażu podziemnego. Budynki usytuowano równolegle do siebie dłuższymi bokami na linii północ-południe.

W art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ustawodawca wskazał możliwość zmiany uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Mając na uwadze jednolitą praktykę jednostek samorządu terytorialnego oraz ogólną kompetencje rady gminy do dokonywania zmian w swoich własnych uchwałach, dokonywanie zmian w uchwałach o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej powinno odbyć się w drodze podjęcia odpowiedniej uchwały przez Radę Miejską. Wobec braku przepisów odnoszących się bezpośrednio do zmiany uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, wskazane jest odpowiednie stosowanie przepisów specustawy mieszkaniowej dotyczących zakresu wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji [art. 7] oraz trybu podejmowania uchwały i zawartości samej uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej [art. 8].

Wniosek datowany na dzień 18.11.2024 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Krzepicach, w dniu 18.11.2024 r.

Na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy, inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzepice podjętym Uchwałą nr 36.285.2013 z dnia 14 sierpnia 2013 roku, zmienionego uchwałą nr 64.472.2024 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 21 lutego 2024 roku zainwestowanie nowych terenów winno uwzględniać następujące zasady:

- zalecany charakter zabudowy budynkami szeregowymi lub małymi domami mieszkalnymi o wysokości do dwóch kondygnacji z ewentualnym poddaszem użytkowym, dachy do 42 stopni,
- zapewnienie w obrębie nowych terenów osiedlowych terenów otwartych, w tym skwerów z miejscami do wypoczynku i placami zabaw dla dzieci, a także niezbędnych usług,
- rozwiązanie pełnej obsługi komunikacyjnej, uwzględniającej zgrupowania stałych miejsc postojowych (parkingów),
- powierzchnia biologicznie czynna ok. 50-80%, powierzchnia zabudowy ok. 20-40%.

Wszystkie wyżej zacytowane wymagania zostały spełnione w związku z tym planowana inwestycja mieszkaniowa spełnia warunek niesprzeczności ze Studium.

Do wniosku inwestor załączył zmienioną koncepcję urbanistyczno-architektoniczną sporządzoną przez uprawnionego projektanta. Koncepcja ta uzasadnia zmianę rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych w uchwale. Do wniosku inwestor załączył oświadczenie, że nie zachodzi kolizja inwestycji mieszkaniowej z innymi inwestycjami w trybie ustaw specjalnych, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 ustawy.

Wnioskowana inwestycja mieszkaniowa nie jest lokalizowana na terenach chronionych, o których mowa w art. 10 ust. 1, oraz w art. 11 ust. 1 ustawy (tj. obszarach kolejowych, obszarach portów i przystani morskich).

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 20 listopada 2024 r. 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 wpłynęły następujące uwagi dotyczące wniosku:

1. "niedopasowanie zabudowy do charakteru okolicy; duże bloki będą dominować nad okolicznymi budynkami jednorodzinnymi lub niską zabudową, co wpłynie na estetykę otoczenia i komfort życia mieszkańców sąsiadujących z tak dużym skupiskiem ludzi. Intensywna zabudowa wpłynie na pogorszenie jakości życia, w tym wzrost hałasu, i zmniejszenie prywatności. Inwestor wnioskuje o budowę bloku blisko granicy z naszym domem mieszkalnym, co spowoduje zacienienie wnętrza naszego domu i pogorszenie warunków zamieszkania";

2. "brak odpowiedniej infrastruktury. Inwestor zapewnia minimalną ilość miejsc parkingowych, co spowoduje parkowanie samochodów na pobliskich ulicach i zajmowanie przestrzeni publicznej mieszkańcom Osiedla Dąbrowa. Nasze Osiedle posiada wąskie ulice z małą liczbą miejsc parkingowych, które z trudem wystarczają na potrzeby mieszkańców. Biorąc pod uwagę, że nowe bloki będą zamieszkałe przez wiele rodzin, istnieje duże ryzyko zajmowania przestrzeni publicznej przez samochody nowych mieszkańców. Może to prowadzić do konfliktów i ograniczenia dostępności miejsc dla obecnych mieszkańców";

3. „negatywny wpływ na środowisko. Wskutek tak intensywnej zabudowy oraz wzmożonego ruchu pojazdów mechanicznych lokalny mikroklimat i jakość powietrza, ulegną pogorszeniu”

4. Jednocześnie grupa mieszkańców sąsiadująca z przedmiotową Inwestycją wyraziła sprzeciw co do ilości planowanych mieszkań wskazując, że:

"Duża liczba mieszkań nie zapewni komfortu mieszkańcom osiedla, ani mieszkańcom planowanej inwestycji. Jesteśmy przekonani, że wnioskowana liczba mieszkań będzie służyć tylko i wyłącznie partykularnym celom i interesom firmy Batore. Jako mieszkańcy sąsiadujący z wyżej wskazaną budową, chcemy zwrócić uwagę, że taki charakter planowanej inwestycji generuje zwiększenie natężenia ruchu na naszym osiedlu, a to zmniejsza bezpieczeństwo nasze i naszych

dzieci. Ponadto deweloper wskazuje we wniosku, że przewidywana łączna liczba miejsc parkingowych, wraz z częścią usługową to 132. Inwestor przewidział minimalną ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań, co będzie skutkowało tym, że mieszkańcy bloków posiadający więcej niż jeden pojazd mechaniczny, będą zmuszeni do szukania miejsc parkingowych na osiedlu Dąbrowa i ulicy Andersa. Jako mieszkańcy obawiamy się, że tak duża liczba pojazdów spowoduje kłopoty komunikacyjne na wąskich drogach osiedla. Wskazujemy także, że tak duża inwestycja w tym miejscu wpłynie niekorzystnie na zagospodarowanie terenu oraz znacznie zwiększy natężenie ruchu i uciążliwości z tym związane".

W dniu 22 stycznia 2025 r. do Urzędu Miejskiego w Krzepicach wpłynęło pismo Firmy Remontowo-Budowlanej "BATOREX" S.C., w którym to Inwestor odniósł się do uwag mieszkańców wyjaśniając co następuje:

1. „propozycja zabudowy mieszkań nie jest położona na osiedlu "Dąbrowa". W sąsiedztwie budowlanego osiedla znajduje się pięć zabudowań w odległości ok. 30 m - 40 m od granic działek, a tylko z jednym domem sąsiaduje bezpośrednio. Porównując zabudowę osiedla "Dąbrowa" z naszą propozycją mieszkań, można znaleźć podobieństwo. Domy znajdują się w bardzo zwartej zabudowie, na małych działkach, często postawione w granicy działki o wysokości budynku około 8 m - 12 m. Krzepice to małe miasto dlatego jest zrozumiałe, iż zabudowa jest gęsta, a działki są niewielkie.

2. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania w tej okolicy dopuszcza się budowę budynków wysokości do 10 m, a budowli do 15 m w odległości 3 m od granic sąsiednich działek. Porównując to do inwestycji, budynek będzie sięgał 13,60 m, a od istniejącego sąsiada - 12,60 m w odległości 8,65 m od granicy działki. Zacienienie będzie mniejsze w przypadku budynków z naszej inwestycji niż wybudowanie domu jednorodzinnego sięgającego 10 m w odległości 3 m od granicy działki.

3. Ilość przewidzianych miejsc parkingowych jest zgodna z aktualnymi przepisami, które w ostatnim czasie zastrzono. Cały plac zaprojektowano tak by uwzględnić aż 50% terenu zielonego, więc nie stanowi to gęstej zabudowy, jak w przypadku innych miast.

4. Budowane obiekty będą ogrzewane przez ekologiczne źródła jakimi są gruntowe pompy ciepła, co kwalifikuje je jako zeroemisyjne. Planowana infrastruktura dróg została zaprojektowana tak, by ruch pojazdów mechanicznych nie był prowadzony bezpośrednio przez osiedle "Dąbrowa", natomiast z terenu budowlanego osiedla będzie można wydostać się przez dwa wyjazdy, gdzie od strony osiedla będzie okalać na zewnątrz zabudowania, co znaczenie zmniejszy natężenie ruchu i hałasu nim spowodowanego.”

Zgodnie z wymogami ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wszystkie opinie i uzgodnienia były na bieżąco przekazywane Inwestorowi, który ma prawo modyfikować swój wniosek do czasu podjęcia uchwały.

W dniu 21 listopada 2024 r. na podstawie art. 7 ust. 12 ustawy powiadomiono 28 organy o możliwości przedstawienia opinii do wniosku, a na podstawie art. 14 ww. ustawy wystąpiono do 4 organów o uzgodnienie złożonego wniosku.

W odpowiedzi uzyskano negatywną opinię Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach oraz pozytywne opinie i uzgodnienia pozostałych organów, w co należy wliczyć również organy, które nie przedstawiły w terminie 21 dni opinii, co zgodnie z art. 7 ust. 13 ww. Ustawy, należy uznać za brak zastrzeżeń.

Pismem z dnia 17 grudnia 2024 r. znak [WPZ.0761.42.2024.JG](#) Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach zaopiniowała negatywnie przedmiotową inwestycję z uwagi na brak informacji dotyczącej wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych lub innych alternatywnych źródeł o których mowa w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Z 2009 r., Nr 124, poz. 1030), wraz ze wskazaniem ich parametrów

technicznych, oraz z uwagi na lokalizacje budynków względem hydrantu zewnętrznego w odległości przekraczającej dopuszczalne wartości.

Inwestor w dniu 08 stycznia 2025r. uzupełnił wniosek oraz skorzystał z przysługującego mu, na podstawie art. 7 ust 16 ustawy, prawa do modyfikacji wniosku. Mając na uwadze, iż w przypadku modyfikacji wniosku przeprowadza się ponownie postępowanie na zasadach i w trybie przewidzianym art. 7 ust. 1-15 ustawy, zostały powtórzone czynności określone w/w przepisem., tj.:

W dniu 09 stycznia 2025 r. zamieszczono zmodyfikowany wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej wraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag, liczony od dnia zamieszczenia, tj. 21 dni. Termin na składanie uwag w sprawie upłynął w dniu 30.01.2025 r.

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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 195) 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 14 stycznia 2025 roku wydłużył termin podjęcia uchwały o 30 dni licząc od dnia upływu terminu o którym mowa w art. 7 ust. 4 w/w ustawy.

W dniu 10 stycznia 2025 r. na podstawie art. 7 ust. 12 ponownie wystąpiono o opinię do Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach. W odpowiedzi uzyskano negatywną opinię ze względu na brak zawarcia w udostępnionej dokumentacji informacji na temat wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, lub innych alternatywnych źródeł, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030), wraz ze wskazaniem ich parametrów technicznych.

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
Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych	27.11.2024	Informacja, z której wynika, że planowana inwestycja nie będzie prowadzona na gruntach leśnych	05.12.2024
Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej w Kłobucku	27.11.2024	Postanowienie o przekazaniu Komendzie Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej pisma w celu o wydania opinii	04.12.2024
TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Częstochowie	26.11.2024	Informacja o przebiegu przez teren nieruchomości, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja, czynnej linii napowietrznej 15kV. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem infrastruktury elektroenergetycznej, należy dokonać jej przebudowy lub zabezpieczenia w oparciu o określone przez TAURON Dystrybucja S.A. warunki techniczne usunięcia kolizji sieci	09.12.2024

		elektroenergetycznej.	
Nadleśnictwo Kłobuck	27.11.2024	Bez zastrzeżeń	29.11.2024
Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Oddział Zamiejscowy w Katowicach	28.11.2024	Organ poinformował, że przedmiotowa inwestycja nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.	10.12.2024
Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie	28.11.2024	Opinia, w której przedstawiono obowiązki wynikające z art. 389 pkt ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, art. 16 pkt 65, art. 17 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 394, 395 a w/w ustawy.	11.12.2024
Starosta Kłobucki	27.11.2024	Bez zastrzeżeń.	12.12.2024
Urząd Morski w Gdyni	29.11.2024	Informacja o tym, że przedmiotowa inwestycja leży poza pasem technicznym i ochronnym brzegu morskiego, poza granicami portu i przystani	06.12.2024
Gminna Komisja Urbanistyczna	22.11.2024	Opinia pozytywna	12.12.2024
Urząd Transportu Kolejowego	28.11.2024	Bez uwag	13.12.2024
Zarząd Województwa Śląskiego Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego	27.11.2024	Informacja o braku podstaw do wydania opinii, ze względu na brak audytu krajobrazowego	13.12.2024
Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego	27.11.2024	Informacja, że przedmiotowa inwestycja nie jest sprzeczna z zadaniami samorządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego	17.12.2024
PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.	28.11.2024	Brak uwag.	13.12.2024
Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Katowicach	27.11.2024	Informacja, że realizacja inwestycji musi się odbywać zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (Dz. U. z 2023 r. poz. 1580 ze zm.) Ewentualna wycinka zieleni, wynikająca z realizacji przedmiotowego zadania, wpłynąć może na zmniejszenie liczby potencjalnych miejsc gniazdowania ptaków. W związku z tym wskazane jest zastosowanie rozwiązań chroniących te zwierzęta przed możliwym negatywnym oddziaływaniem planowanego zamierzenia - ograniczenie ewentualnej wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z lokalizacji inwestycji oraz zabezpieczenie drzew i krzewów rosnących w sąsiedztwie oraz na terenie	17.12.2024

		<p>inwestycji w trakcie prowadzenia robót budowlanych . Sama wycinka winna być prowadzona poza okresem lęgowym ptaków, tj. od 16 października do końca lutego.</p> <p>W przypadku stwierdzenia obecności ptaków na terenie inwestycji, należy wstrzymać prace do uzyskania zezwolenia na realizację czynności zakazanych w stosunku do chronionego gatunku zwierząt.</p>	
Starosta Kłobucki	27.11.2024	Opinia pozytywna nr ROŚ.644.17.2024.GL. Nie stwierdzono terenów zagrożonych ruchami mas ziemnych oraz terenów, na których te ruchy występują.	17.12.2024
Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej	03.12.2024	Opinia negatywna nr WPZ.0761.42.2024.JG z uwagi na brak zawarcia w udostępnionej do wglądu dokumentacji informacji na temat wymaganej ilości wody, do celów przeciwpożarowych, lub innych alternatywnych źródeł, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r., Nr 124 poz. 1040), wraz ze wskazaniem ich parametrów technicznych, oraz z uwagi na lokalizację budynków względem hydrantu zewnętrznego w odległości przekraczającej dopuszczalne wartości.	17.12.2024
Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny	28.11.2024	Opinia pozytywna nr NS-NZ.9022.31.31.2024 pod warunkiem dotrzymania na przedmiotowym terenie standardów w zakresie jakości powietrza, hałasu i promieniowania elektromagnetycznego, jak dla terenów chronionych, określonych w przepisach odrębnych.	17.12.2024
Okręgowy Urząd Górniczy w Katowicach	27.11.2024	Organ poinformował, że teren Inwestycji położony jest poza granicami terenu górniczego.	13.01.2025
Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej	15.01.2025	Opinia negatywna nr WPZ.0761.42.2024.JG z uwagi na brak zawarcia w udostępnionej do wglądu dokumentacji informacji na temat wymaganej ilości wody, do celów przeciwpożarowych, lub innych alternatywnych źródeł, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r., Nr 124 poz. 1040), wraz ze wskazaniem ich parametrów technicznych, oraz z uwagi na lokalizację budynków.	22.01.2025

Organy, które nie przedstawiły w terminie 21 dni opinii, zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy należy uznać za brak zastrzeżeń.

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

<p>Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków Delegatura w Częstochowie</p>	<p>27.11.2024</p>	<p>Postanowienie o umorzeniu postępowania, ze względu na fakt, że żadna z działek, na których planowana jest przedmiotowa inwestycja nie jest objęta żadną formą ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904) ani obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub wykazie, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 474).</p>	<p>18.12.2024</p>
---	-------------------	---	-------------------

Organy, które nie przedstawiły w terminie 21 dni stanowiska, zgodnie z art. 7 ust. 15 ustawy uznaje się za uzgodnienie wniosku.

Wraz z projektem niniejszej uchwały Burmistrz Krzepic przedłożył Radzie Miejskiej w Krzepicach uzyskane opinie i uzgodnienia. Prognozę oddziaływania na środowisko i opracowanie fizjograficzne sporządzone na potrzeby planu miejscowego przedłożono Radzie Miejskiej wraz z projektem uchwały zmieniającej.

Biorąc pod uwagę, że:

- wniosek spełnia wymagania, o których mowa w art. 7 ust. 7 i 8 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 195)

- planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice

- organy uzgadniające określone w art. 17 ust. 14 w/w ustawy nie wniosły zastrzeżeń do wniosku o ustalenie przedmiotowej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej,

Burmistrz Krzepic niniejszym Radzie Miejskiej w Krzepicach przedkłada projekt uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 29.229.2021 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 6 lipca 2021 roku 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.