

Projekt

z dnia 31 maja 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR 54.416.2023
RADY MIEJSKIEJ W KRZEPICACH**

z dnia 6 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ulicy Dolnej i Muznerowskiego w mieście Krzepice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2023 r., poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska w Krzepicach uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Rozdział 1.

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr 39.311.2022 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 11 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ulicy Dolnej i Muznerowskiego w mieście Krzepice oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice przyjętego uchwałą Nr 36.285.2013 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 14 sierpnia 2013 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią uchwały jest:

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

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków usytuowanych na działce budowlanej;
- 5) szerokości działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania.
- 7) zapleczu działki – należy przez to rozumieć pozostałą część działki, która nie stanowi pierwszej linii zabudowy.

§ 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) oznaczenia terenów, obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) ujęcie wód podziemnych z utworów czwartorzędowych,
 - b) bezpośrednia strefa ochronna ujęcia wód podziemnych,
 - c) odległość 500 m od granicy cmentarza;
 - d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - granica obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,
 - e) ochrona zabytków – obszary objęte ochroną:
 - strefa "K" ochrony krajobrazu,
 - średniowieczny układ urbanistyczny, obszar wpisany do rejestru zabytków,
 - obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków,
- 5) korytarze ekologiczne:
 - ekologiczny korytarz spójności Liswarta;
- 6) barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów lub zasad ich zagospodarowania;
- 7) pozostałe oznaczenia użyte na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) „MN-U” – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług;
- 2) „U” – teren usług;
- 3) „IT” – teren telekomunikacji.
- 4) „Z” – teren zieleni.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

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

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

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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: w granicach planu znajduje się ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych wraz ze strefą ochrony bezpośredniej. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i takiego zagospodarowania terenu, dzięki którym zostanie zachowana jakość i czystość wód określona w przepisach odrębnych.

§ 8. 1. Należy 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:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług, oznaczonej na rysunku planu symbolem „MN-U” należy przyjąć minimalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „U”, na których rozmieszczono obiekty edukacji dzieci i młodzieży oraz przedszkola należy przyjąć minimalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) 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. Uwzględnia się ochronę średniowiecznego układu urbanistycznego, obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/58 zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wyznacza się strefy ochrony oraz obowiązujące w nich zasady ochrony:

- 1) cały teren planu miejscowego objęty jest strefą „B1” ochrony konserwatorskiej:
 - a) nakazuje się utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy i wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) dla dachów budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy nakazuje się kształtowanie najwyższej kalenicy równoległe do przyległej drogi,
 - c) ustalenia związane z kolorystyką obiektów budowlanych sytuowanych w pierwszej linii zabudowy:
 - nakazuje się stosowanie materiałów naturalnych spośród następujących: dachówka ceramiczna, drewno, kamień, cegła, tynk naturalny, szkło, metal w kolorystyce wynikającej z technologii pozyskiwania, produkcji lub konserwacji,
 - zakazuje się okładzin z tworzyw sztucznych (siding),

- nakazuje się stosowanie kolorów elewacji tynkowanych w barwach białej, odcieniach szarości, jasnych i pastelowych odcieni barwy żółtej, pomarańczowej i beżowej,

d) ustalenia związane z pokryciem dachu obiektów budowlanych sytuowanych w pierwszej linii zabudowy:

- nakazuje się stosowanie materiałów naturalnych spośród następujących: drewno, dachówka, blachodachówka lub blacha płaska w kolorystyce wynikającej z technologii pozyskiwania, produkcji lub konserwacji, szkło, łupek,
- zakazuje się pokryć z tworzyw sztucznych,

e) dla obiektów budowlanych na zapleczu działki, dla dachów płaskich, dopuszcza się materiały: membrana, papa jak również dachy zielone,

f) dopuszcza się niezbędne urządzenia służące do monitoringu, sygnalizacji ppoż., przeciwwłamaniowej, oświetleniowej w zakresie oświetlania stref wejściowych oraz wykonania iluminacji obiektu;

2) cały teren planu miejscowego objęty jest strefą „OW” obserwacji archeologicznej:

- dopuszcza się zmiany zagospodarowania, roboty budowlane, prowadzenie badań oraz podejmowanie innych działań na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) cały teren planu miejscowego objęty jest strefą "E" ekspozycji zabytkowego układu miejskiego:

- a) zakazuje się sytuowanie nowych urządzeń technicznych i masztów wyższych niż 10 m jeżeli przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
- b) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących obiektów o których mowa w pkt 1,
- c) zakazuje się nasadzeń zielenią wysoką na terenie oznaczonym symbolem Z.

§ 12. 1. Następujący obiekt został wpisany do gminnej ewidencji zabytków: dom drewniany, ul. Dolna Nr 26.

2. Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków zostały oznaczone na rysunku planu.

3. Dla obiektu wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) nakazuje się zachowanie obiektów w pierwotnej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę obiektów z zachowaniem charakterystycznych parametrów zewnętrznych, w tym gabarytów budynku, utrzymaniem spadków połaci dachowych z dopuszczeniem tolerancji 7°, w sposób nie obniżający wartości historycznej i architektonicznej obiektów z maksymalnym wykorzystaniem oryginalnej substancji;
- 3) zakazuje się ocieplania z zewnątrz, rozbudowy przylegającej do przegród zewnętrznych w sposób trwały i nieprzezroczysty;
- 4) nakazuje się utrzymanie drewnianej elewacji;
- 5) ustalenia związane z kolorystyką obiektów budowlanych oraz pokrycia dachu zgodnie z §11, pkt. 1.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 13. 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

§ 14. 1. Wyznacza się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

2. Na terenach, objętych obszarem szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się sytuowanie inwestycji celu publicznego, w szczególności służących ochronie przeciwpowodziowej i prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej, urządzeń budowlanych jak również małej architektury;
- 2) zakazuje się sytuowania nowej zabudowy oraz budowli z zastrzeżeniem pkt 1.

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

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

- 1) w pasie szerokości 0,5m, po 0,25m od osi linii elektroenergetycznej SN, zakazuje się sadzenia roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym,
- 2) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Zakazuje się sytuowania ujęć wody służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i na potrzeby gospodarcze w odległości mniejszej niż 500 m od granicy cmentarza.

Rozdział 7.

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

§ 18. 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.

§ 19. 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:
 - a) na terenie MN-U: 150 m²,
 - b) na terenie U: 2500 m²,
 - c) na terenie IT: 150 m²,
 - d) na terenie Z: 300 m²;
- 3) ustala się wyznaczenie granic między działkami pod kątem od 80° do 100° do pasa drogowego na długości co najmniej 20 m;
- 4) dopuszcza się inny kąt granicy między działkami na załamaniu drogi, do której działka przylega, oraz w przypadku, gdy działka przylega do dróg przecinających się pod kątem innym niż prosty i wyznaczenie granicy zgodnie z pkt 5 jest niemożliwe;
- 5) dla obszaru objętego planem dopuszcza się:
 - a) wydzielenie działek na potrzeby dojazdów i dojazdów do działek, o szerokości minimalnej 5,0 m,
 - b) wydzielenie działek na potrzeby sytuowania obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni i szerokości frontu niezbędnej do prawidłowego usytuowania obiektów i urządzeń.

Rozdział 8.

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

§ 20. Na terenach oznaczonych symbolem U zakazuje się przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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

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

§ 23. Zakazuje się sytuowania 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. Dopuszcza się sytuowanie pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

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

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

§ 26. 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.

§ 27. 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.

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

1. Obszar planu miejscowego nie obejmuje terenów komunikacji.

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

3. 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.

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

- 1) dla nowej zabudowy usługowej, powstałej w wyniku budowy nowych budynków lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy innej niż usługowej, polegającej na prowadzeniu sprzedaży detalicznej: minimalnie 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni sprzedaży;
- 2) dla nowej zabudowy usługowej, powstałej w wyniku budowy nowych budynków lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy innej niż usługowej, polegającej na prowadzeniu usług gastronomicznych i usług z zakresu zdrowia, urody i kosmetyki: minimalnie 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej lokalu, w której prowadzone są usługi;
- 3) dla nowej zabudowy usługowej innej niż handel detaliczny oraz oświata: minimalnie 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, na której prowadzone są usługi;
- 4) dla nowej zabudowy usługowej polegającej na prowadzeniu sprzedaży hurtowej: minimalnie 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, w której prowadzone są usługi;
- 5) dla nowej zabudowy usługowej pozostałej: 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 4 stanowiska pracy.

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

§ 29. 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 lub zbiorników retencyjnych a następnie do 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**

§ 30. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług, oznaczonym symbolem MN-U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
 - a) garaży, budynków gospodarczych i miejsc postojowych 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,
- 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: 1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15%;
- 7) ustalenia dla budynków usługowych:
 - a) ustala się wysokość zabudowy: do 9 m, nie więcej niż do dwóch kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się zagospodarowanie poddasza użytkowego jako dodatkowej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dopuszcza się krycie budynków dachami dwuspadowymi o kącie spadku od 12 do 35°; na zapleczu działki dopuszcza się również dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się budowę lukarn,
 - d) 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: 15 m;
- 10) ustala się 15 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 31. Na terenie usług, oznaczonym symbolem U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren usług;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
 - a) garaży i miejsc postojowych 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,
- 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: 1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15%;
- 7) ustalenia dla budynków usługowych:
 - a) ustala się wysokość zabudowy: do 9 m, nie więcej niż do dwóch kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się zagospodarowanie poddasza użytkowego jako dodatkowej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dopuszcza się krycie budynków dachami dwuspadowymi o kącie spadku od 12 do 35°; na zapleczu działki dopuszcza się również dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się budowę lukarn,
 - d) 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: 15 m;
- 10) ustala się 15 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 32. Na terenie infrastruktury technicznej - telekomunikacja, oznaczonym symbolem IT obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie - telekomunikacja;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
 - a) dróg utwardzonych – jezdni i chodników lub ciągów pieszojezdnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) obiektów związanych z sytuowaniem zieleni urządzonej oraz jej towarzyszącym,
- 3) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;

- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 6) ustalenia dla budynków związanych z infrastrukturą techniczną - telekomunikacją:
 - a) ustala się wysokość zabudowy: do 3 m, nie więcej niż do jednej kondygnacji nadziemnej,
 - b) 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;
- 7) maksymalna wysokość budowli: 49 m;
- 8) ustala się 1 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 33. Na terenie zieleni, oznaczonym symbolem Z 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) obiektów małej architektury,
 - c) chodników i ścieżek rowerowych,
- 4) ustala się 1 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 34. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Krzepic.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego. Przewodniczący Rady Miejskiej.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 54.416.2023
Rady Miejskiej w Krzepicach
z dnia 6 czerwca 2023 r.

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

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ulicy Dolnej i Muznerowskiego w mieście Krzepice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego Miasta i Gminy Krzepice w dniach: od 17 kwietnia 2023 r. do 08 maja 2023 r. w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ulicy Dolnej i Muznerowskiego w mieście Krzepice, oraz w czasie przewidzianym na składanie uwag tj. w okresie od dnia 17 kwietnia 2023 r. do dnia 22 maja 2023 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 Krzepice. Termin realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przewidzianych w planie miejscowym, uzależniony jest od możliwości finansowych Miasta ze względu na konieczność zabezpieczenia środków w budżecie Miasta.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 54.416.2023

Rady Miejskiej w Krzepicach

z dnia 6 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.xml



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 terenu przy ulicy Dolnej i Muznerowskiego w mieście Krzepice** oceniono stopień zgodności zamierzeń z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Krzepice.

Na terenie gminy Krzepice obowiązuje uchwała nr 24.195.2021 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 19 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice. Obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ulicach Dolnej i Muznerowskiego w mieście Krzepice wymaga zmiany, ponieważ od czasu uchwalenia planu miejscowego z 2021 r. zmieniły się cele inwestycyjne dla terenu 6-P1, obejmującego działki **1445/1, 1446/3, 1446/5, 1446/6, 1446/7, 1446/2, 1447/1**. Wnioskiem została objęta również przylegająca do w/w terenu działka nr **1445/2**, która w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego położona jest w części w obszarze oznaczonym symbolem 6-MN/U20, dla którego ustalono przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, a w części położona jest w obszarze oznaczonym symbolem 6-R19, dla którego ustalono przeznaczenie: tereny rolnicze.

W uzasadnieniu uchwały nr 39.311.2022 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 11 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ulicy Dolnej i Muznerowskiego w mieście Krzepice w wyniku omyłki pisarskiej wpisano błędnie numer działki 1446/4 zamiast 1446/7.

Te ustalenia stoją u podstaw przystąpienia do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice** na podstawie uchwały Nr 39.311.2022 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 11 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ulicy Dolnej i Muznerowskiego w mieście Krzepice.

Przedłożony do uchwalenia projekt planu ustala następujące zagadnienia:

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

1)skumulowano funkcję;

2)usytuowany obszar znajduje się przy istniejących drogach;

3)tereny zostały wyznaczone w obowiązujących miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, natomiast zmieniono przeznaczenie terenu z terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej na teren usług;

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 w wykonaniem elewacji, przechowywania materiałów sypkich.

-zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

-zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Określono sposób prowadzenia robót budowlanych przy zabytkach, określono zasady ochrony w wyznaczonych w planie strefach ochrony, określono, które obiekty nieruchomości są zabytkiem oraz wskazano ustalenia dotyczące obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Ponadto wskazano obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz wymieniono obiekt, który został wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

-wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Plan nie obejmuje obszarów przestrzeni publicznych.

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

Określono, jakie tereny podlegające ochronie, które zostały ustalone na podstawie przepisów odrębnych występują na obszarze objętym planem. Ustalono granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz odniesiono, że ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują obostrzenia wynikające z ustawy prawo wodne. Ustalono pasy technologiczne od linii elektroenergetycznej.

-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. 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. Dopuszcza się sytuowanie pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Zakazano sytuowania obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

-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,

c)ustalone parametry zabudowy uniemożliwiają sytuowanie obiektów, które znacząco oddziaływałyby na krajobraz jednocześnie zapewniając racjonalne zagospodarowanie terenu;

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 powierzchnie 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,

6) prawo własności:

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

7) potrzeby interesu publicznego:

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

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

· umożliwia się rozwój infrastruktury technicznej w miarę potrzeb,

· kumulacja obiektów umożliwi ekonomiczne wykorzystanie rozbudowywanej sieci,

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

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

· przeprowadzono procedurę związaną z udziałem społeczeństwa w ochronie środowiska zgodnie z zapisami art. 39 oraz art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

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

Ponieważ plan nie zakłada wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową wraz niezbędnym rozwojem terenów komunikacji. Wyznaczenie terenu usług w zbliżeniu do innych terenów zabudowanych, w tym zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową zanalizowano po czym zaprojektowano przeznaczenie terenu w sposób umożliwiający uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

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

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

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

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

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

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

Bilans całości

Koszt budowy dróg	0,00 zł
Koszt budowy infrastruktury	0,00 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 ściągalsności 20%	0,00 zł
przychody z tytułu podatków w persp. 10 lat od wejścia w życie planu	331 702,19 zł

Podsumowanie

331 702,19 zł

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 obciążony 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.