

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Krzeszyce
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych w południowo-zachodniej, centralnej i południowo-
wschodniej części obrębu ewidencyjnego Krzeszyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm. ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VIII/40/2019 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowo-zachodniej, centralnej i południowo-wschodniej części obrębu geodezyjnego Krzeszyce, gmina Krzeszyce, zmienionej uchwałą Nr XIV/62/2019 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 27 listopada 2019 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce przyjętego uchwałą Nr XXXII/170/2021 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 30 grudnia 2021 r., **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowo-zachodniej, centralnej i południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego Krzeszyce.**

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się zlokalizować co najmniej 50% ściany frontowej budynku, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, werandy, tarasy i schody zewnętrzne; dla wiat, garaży i budynków gospodarczych linię należy czytać jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków i wiat;
- 3) „planie” – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1.1, nr 1.2 i nr 1.3 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – plik zawierający dane przestrzenne dotyczące planu.

3. Przedmiotem ustaleń planu jest:

- 1) obszar nr 1, w granicach określonych na załączniku nr 1.1, usytuowany w południowo-zachodniej części miejscowości Krzeszyce, o powierzchni około 46,6 ha, w granicach którego ustalono:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1**, **MN2** i **MN3**;
 - b) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **U1** i **U2**;
 - c) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD1**;
 - d) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;

- e) teren infrastruktury kanalizacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
 - f) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZI1** i **ZI2**;
 - 2) obszar nr 2, w granicach określonych na załączniku nr 1.2, usytuowany w centralnej części miejscowości Krzeszyce, o powierzchni około 4,27 ha, w granicach którego ustalono teren zabudowy usługowej związanej z administracją publiczną, oświatą, kulturą oraz sportem i rekreacją oznaczony na rysunku planu symbolem **UP,UO,UK,US**;
 - 3) obszar nr 3, w granicach określonych na załączniku nr 1.3, usytuowany w południowo-wschodniej części miejscowości Krzeszyce, o powierzchni około 6,32 ha, w granicach którego ustalono:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN4, MN5** i **MN6**;
 - b) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - c) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD2**;
 - d) teren parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.
4. Elementami nie stanowiącymi ustaleń planu posiadającymi charakter informacyjny są oznaczone na rysunku planu:
- 1) stanowiska archeologiczne;
 - 2) osie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
 - 3) proponowana lokalizacja zabudowy;
 - 4) proponowany podział na działki.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z określonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 2) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami, ogrodami zimowymi, klatkami schodowymi, rampami.

§ 3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się, aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) nakazuje się ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą do granic własnej działki.

§ 4. W przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez wyznaczone tereny dróg publicznych lub tereny dróg wewnętrznych i tereny przyległe do granic planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się obsługi komunikacyjnej poprzez drogę krajową nr 22 przyległą do granic planu;
- 4) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na własnej działce minimalnie:
 - a) 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 1 budynek mieszkalny na terenach oznaczonych symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5** i **MN6**;

- b) 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde 1000 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych na terenach oznaczonych symbolami **U1** i **U2**;
- c) 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych dla terenu oznaczonego symbolem **UP,UO,UK,US**;
- 5) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na własnej działce minimalnie:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na terenach oznaczonych symbolami **U1** i **U2**;
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na terenie oznaczonym symbolem **UP,UO,UK,US**.

§ 6. W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych oraz utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej pod ziemią;
- 3) wyznacza się obszary ograniczonego użytkowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach których zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami na pobyt stały ludzi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku skablowania bądź likwidacji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, zakaz o którym mowa w pkt 3 nie ma zastosowania;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - c) zakazuje się lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowywanie i retencjonowanie w granicach własnej działki,
 - b) dopuszcza się do sieci kanalizacji deszczowej, urządzeń i sieci melioracji wodnych, lub zbiorników retencyjno-odparowujących lub do rzeki Postomii, i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się z sieci gazowej;
 - b) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się ze zbiorników indywidualnych;
- 9) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez sieć ciepłowniczą lub w oparciu o źródła indywidualne, w tym źródeł odnawialnych z wyłączeniem biogazowi i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 10) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej lub w oparciu o źródła indywidualne, w tym źródeł odnawialnych z wyłączeniem biogazowi i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 11) w zakresie inwestycji dotyczących łączności publicznej ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) ustala się realizację w całości na:
 - a) terenie zabudowy usługowej związanej z administracją publiczną, oświatą, kulturą oraz sportem i rekreacją oznaczonym symbolem **UP,UO,UK,US**;
 - b) terenie drogi lokalnej oznaczonej symbolem **KDL**;
 - c) terenach dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **KDD1** i **KDD2**;
 - d) terenie parkingu oznaczonego symbolem **KP**.

- 2) dopuszcza się realizację o charakterze towarzyszącym na pozostałych terenach, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

§ 8. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie ustala się:
 - a) zasad kształtowania krajobrazu,
 - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - c) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału,
 - d) zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:
 - a) udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze, obszary górnicze;
 - b) strefy ochronne ujęć wody, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego;
 - e) strefy przemysłowe;
 - f) obszary ciche aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 9. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **U1** i **U2**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się lokalizację składów, magazynów, obiektów logistycznych, baz transportowych, stacji paliw, myjni i warsztatów samochodowych.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się dachy o kącie nachylenia do 45°;
- 5) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 20 m dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b),
 - b) maksymalnie 10 m dla stacji paliw, myjni i warsztatów samochodowych;
 - c) maksymalnie 10 m dla wiat;
 - d) maksymalnie 20 m dla pozostałych budowli, których lokalizacja jest dopuszczona w ramach przeznaczenia;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **U1** znajduje się stanowisko archeologiczne Krzeszyce nr 12, AZP 48-09/103 (śląd osadniczy, starożytność) oraz stanowisko archeologiczne Krzeszyce nr 13, AZP 48-09/104 (śląd osadniczy, kultura łużycka), w obrębie których obowiązują ograniczenia i postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie podziału gruntów:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 10000 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej wielkości na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej związanej z administracją publiczną, oświatą, kulturą oraz sportem i rekreacją oznaczony na rysunku planu symbolem **UP, UO, UK, US**.

2. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się dachy o kącie nachylenia do 45°;
- 5) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 20 m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych.

3. W zakresie podziału gruntów:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek minimalnie 3000 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej wielkości na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1**, **MN2**, **MN3**, **MN4**, **MN5** i **MN6**.

2. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - b) maksymalnie 6 m dla budynków gospodarczych, garaży i wiat;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 6) ustala się dachy:
 - a) dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) o kącie nachylenia do 45° dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - c) w odcieniach brązowego, czerwonego, szarego lub czarnego;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych.

3. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

4. W zakresie podziału gruntów:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000 m² oraz minimalnej szerokości frontu 16 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej wielkości na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

§ 12. Wyznacza się teren infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**, dla którego:

- 1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 10% powierzchni działki;
- 2) ustala się wysokość obiektów budowlanych maksymalnie 5 m.

§ 13. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**, dla której:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga lokalna;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 10 m.

§ 14. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1** i **KDD2**, dla których:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga dojazdowa;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 10 m.

§ 15. Wyznacza się teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**, dla którego:

- 1) ustala się teren parkingu ogólnodostępnego związanego z obsługą i funkcjonowaniem stadionu gminnego zlokalizowanego przy granicy z obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 20% powierzchni działki.

§ 16. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **Z11** i **Z12**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń wielopiętrowa, stanowiąca przegrodę funkcjonalną, optyczną i akustyczną;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 80% powierzchni działki;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków i wiat;
- 4) dopuszcza się lokalizację wału ziemnego o wysokości maksymalnej 4 m.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

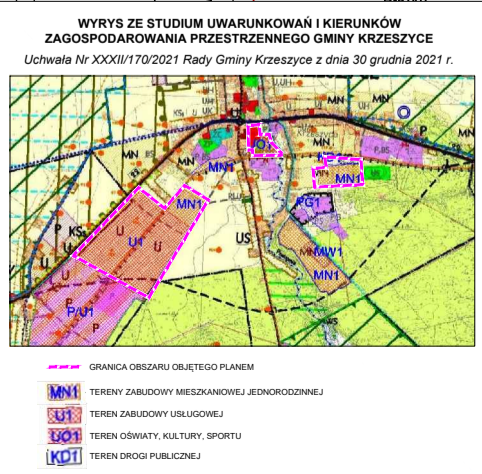
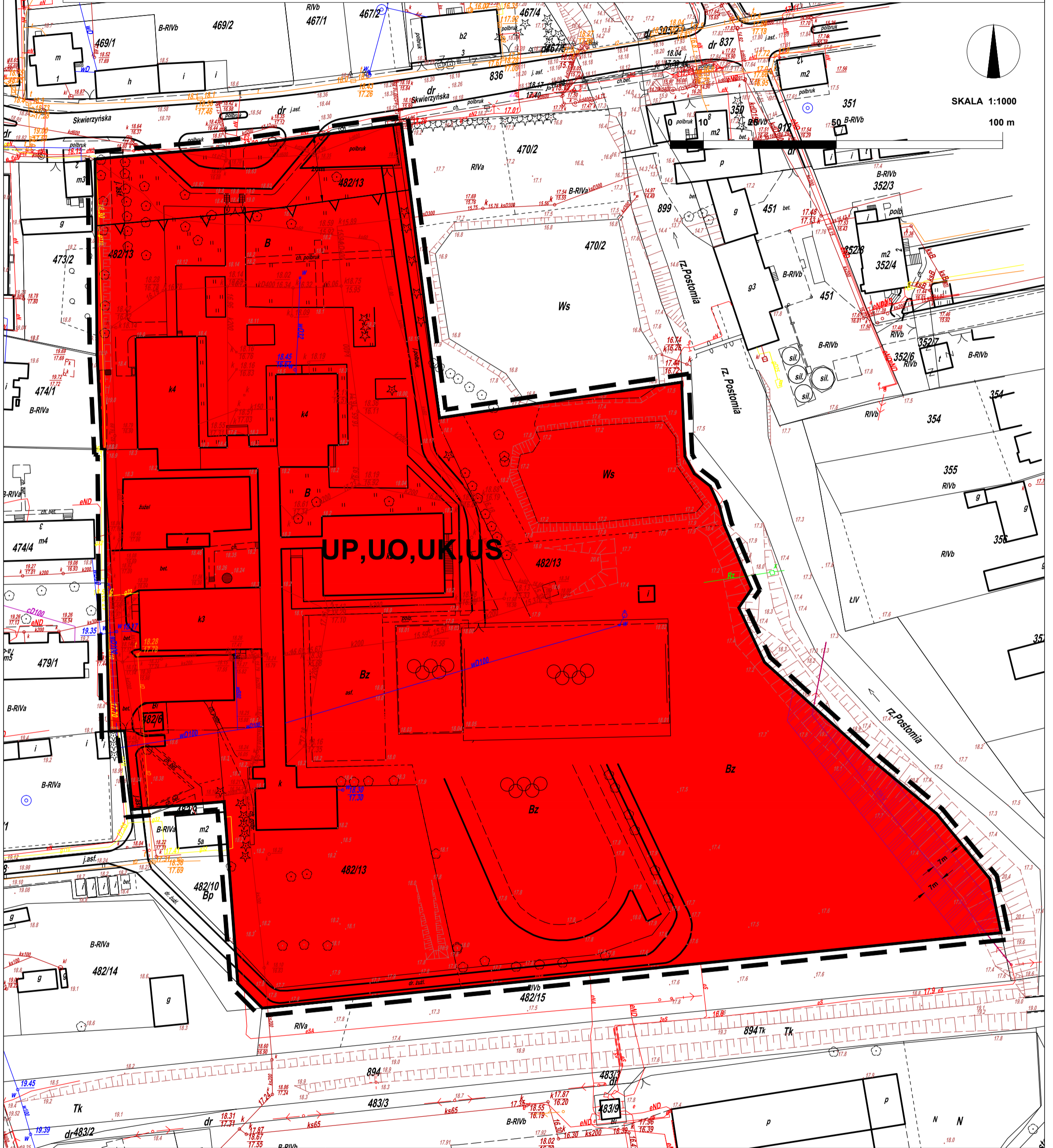
§ 17. Ustala się stawkę w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach planu, dla ustalenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzeszyce.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ, CENTRALNEJ I POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO KRZESZYCE

ZAŁĄCZNIK NR 1.2
DO UCHWAŁY NR RADY GMINY W KRZESZYCACH Z DNIA



LEGENDA

1) USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
	PUNKTY ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ZWIĄZANEJ Z ADMINISTRACJĄ PUBLICZNĄ, OŚWIATĄ, KULTURĄ ORAZ SPORTEM I REKREACJĄ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

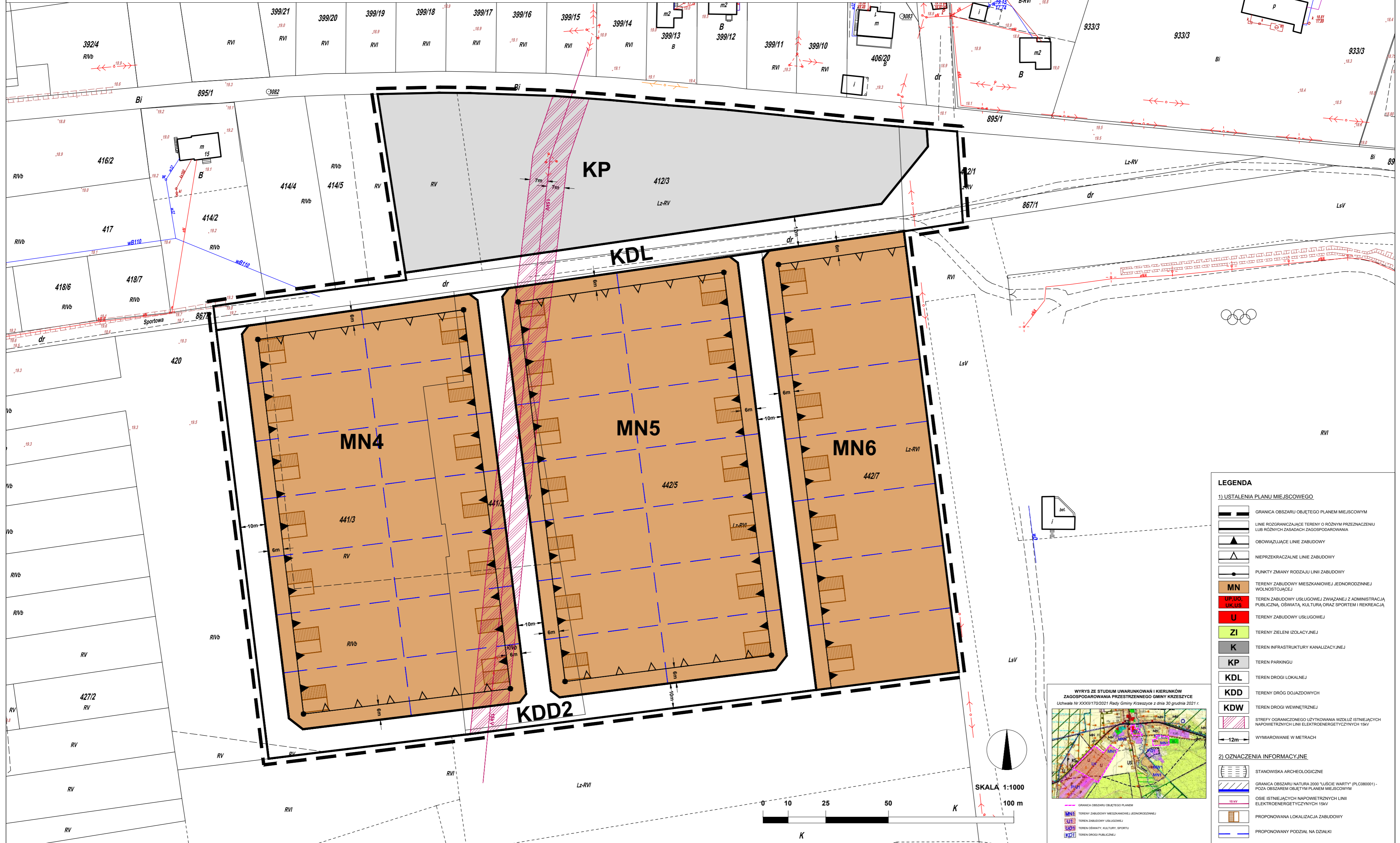
	TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
	TEREN INFRASTRUKTURY KANALIZACYJNEJ
	TEREN PARKINGU
	TEREN DRÓGI LOKALNEJ
	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
	TEREN DRÓGI WEWNĘTRZNEJ
	STREFY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15kV
	WYMIAROWANIE W METRACH

2) OZNACZENIA INFORMACYJNE

	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "ŁUSCIE WARTY" (PLC080001) - POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM MIEJSCOWYM
	OSIE ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15kV
	PROPONOWANA LOKALIZACJA ZABUDOWY
	PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ, CENTRALNEJ I POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO KRZESZYCE

ZAŁĄCZNIK NR 1.3
DO UCHWAŁY NR RADY GMINY W KRZESZYCACH Z DNIA



LEGENDA

1) USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

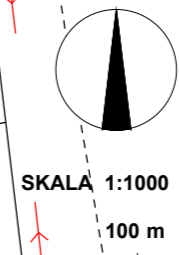
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PUNKTY ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- UP, UO, UK, US** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ZWIĄZANEJ Z ADMINISTRACJĄ PUBLICZNĄ, OŚWIATĄ, KULTURĄ ORAZ SPORTEM I REKREACJĄ
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZI** TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- K** TEREN INFRASTRUKTURY KANALIZACYJNEJ
- KP** TEREN PARKINGU
- KDL** TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD** TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- STREFY OGRANICZONEGO LIŻYTKOWANIA WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH NAPIĘTRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15kV
- WYMIAROWANIE W METRACH

2) OZNACZENIA INFORMACYJNE

- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "LIŚCIE WARTY" (PLC080001) - POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM MIEJSCOWYM
- MN1** TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U1** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US1** TEREN OŚWIATY, KULTURY, SPORTU
- KD1** TEREN DROGI PUBLICZNEJ



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZESZYCE
Uchwała Nr XXXX/170/2021 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 30 grudnia 2021 r.



SKALA 1:1000

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Gminy Krzeszyce
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych w południowo-zachodniej, centralnej i południowo-
wschodniej części obrębu ewidencyjnego Krzeszyce**

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4;*
- 2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”.*

2. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego dokumentu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy obszaru nim objętego jako terenów o funkcjach usługowych, a także mieszkaniowych.

Podstawą do rozpoczęcia prac planistycznych była uchwała Nr VIII/40/2019 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowo-zachodniej, centralnej i południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego Krzeszyce, gmina Krzeszyce, i dalej zmieniona uchwałą Nr XIV/62/2019 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 27 listopada 2019 r.

Zgodnie z uchwałą intencyjną obszarem planu objęto tereny nieruchomości usytuowane:

- w południowo-zachodniej części miejscowości Krzeszyce, o powierzchni około 46,6 ha,
- w centralnej części miejscowości Krzeszyce, o powierzchni około 4,27 ha, oraz
- w południowo-wschodniej części miejscowości Krzeszyce, o powierzchni około 6,32 ha.

Przedmiotem ustaleń planu jest w szczególności przeznaczenie pod:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5 i MN6**;
- b) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **U1 i U2**;
- c) teren zabudowy usługowej związanej z administracją publiczną, oświatą, kulturą oraz sportem i rekreacją oznaczony na rysunku planu symbolem **UP,UO,UK,US**;
- d) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- e) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1 i KDD2**;
- f) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- g) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZI1 i ZI2**;
- h) teren infrastruktury kanalizacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
- i) teren parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.

Jednocześnie nie określono katalogu ustaleń dotyczących zasad kształtowania krajobrazu, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału, tymczasowego

zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów, z uwagi na brak okoliczności, które wymagałyby ich określenia.

Wskazać, że pozostałe przyjęte ustalenia ogólne jak i szczegółowe będą mieć wpływ na wyżej wspomniane zagadnienia. Ponadto na przedmiotowym obszarze nie występują: udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze i obszary górnicze, strefy ochronne ujęć wody, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego, strefy przemysłowe, a także obszary ciche aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce przyjętego uchwałą Nr XXXII/170/2021 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 30 grudnia 2021 r.

3. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W projekcie planu uwzględniono wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2 – 4 w/w ustawy w następujący sposób:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Przedmiotowy plan ma charakter regulacyjny i zasadniczo uwzględnia dotychczasowy sposób zagospodarowania nieruchomości, z przeznaczeniem ich pod funkcję usługową, w tym usług związanych z administracją publiczną, oświatą, kulturą oraz sportem i rekreacją, a także pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ustalenia sankcjonują istniejącą zabudowę, a także umożliwiają lokalizację nowej. Dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, w szczególności:

- katalog przeznaczeń,
- parametry zagospodarowania i zabudowy,
- zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej,
- ograniczenia związane z istniejącymi elektroenergetycznymi liniami napowietrznymi 15 kV,
- zasady ochrony dóbr kultury,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega bardzo wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni, między innymi: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, geometria dachów.

W wyniku realizacji ustaleń dotychczas niezabudowane działki zostaną zagospodarowane zgodnie z przyjętym przeznaczeniem. W krajobrazie pojawią się nowe obiekty kubaturowe, które wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania wpłyną na jego istotne jakościowe przekształcenie.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu, które zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Na przedmiotowym obszarze nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1098 ze zm.).

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują również grunty rolne i leśne, dla których zmiana przeznaczenia wymaga zgody właściwych ministrów,

zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm).

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W granicach planu brak jest zewidencjonowanych obiektów dziedzictwa kulturowego. Zapisy planu regulują postępowanie względem zewidencjonowanych zabytków archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach planu nie występują inne obiekty lub obszary objęte formami ochrony zabytków w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.).

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1062):

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5 i MN6, ustalono strefę ochrony przed hałasem, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określone są wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

W obszarze planu nie zachodzą ruchy masowe ziemi, teren nie jest narażony też na powódzie lub podtopienia. Przez obszar planu lub w odległości mniejszej niż 40 m nie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo plan określa nakaz zapewnienia minimalnie 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania w przypadku terenów zabudowy usługowej oraz minimalnie 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania w przypadku terenu zabudowy usługowej związanej z administracją publiczną, oświatą, kulturą oraz sportem i rekreacją.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni:

Ustalenia planu gwarantują racjonalne wykorzystanie istniejących elementów obsługi komunikacyjnej i dotychczasowego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, a także optymalnego wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni wskutek ustalonych w planie miejscowym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Zagadnienie zostało szczegółowo przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

7) Prawo własności:

Ustalenia planu w zakresie lokalizacji dróg publicznych spowodują konieczność przejęcia gruntów znajdujących się w granicach terenów KDL i KDD. Wiązać się to będzie z realizacją celu publicznego, jakim zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne. Pozostałe ustalenia w planie miejscowym oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Właściciele sąsiednich, w tym projektowanych budynków mieszkalnych i położonych w rejonie drogi krajowej nr 22 będą oddzieleni od planowanej zabudowy usługowej ustalonym w planie pasem zieleni izolacyjnej o szerokości 50 m (tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami ZI1 i ZI2).

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa, a gmina Krzeszyce nie znajduje się w strefie nadgranicznej, określonej rozporządzeniem Ministra Spraw

Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie wykazu gmin i innych jednostek zasadniczego podziału terytorialnego państwa położonych w strefie nadgranicznej oraz tablicy określającej zasięg tej strefy (Dz. U. z 2005 r. Nr 188, poz. 1580).

9) Potrzeby interesu publicznego:

Planowane funkcje w planie miejscowym zgodne są polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce przyjętego uchwałą Nr XIV/62/2019 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 27 listopada 2019 r.

Ustalenia planu miejscowego zabezpieczają tereny pod obsługę komunikacyjną – drogi, w tym także pod parking.

Zakłada się, że teren parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP, biorąc pod uwagę dotychczasowe braki infrastrukturalne w tym zakresie, zostanie zagospodarowany na potrzeby związane z obsługą i funkcjonowaniem stadionu gminnego, położonego na południowy wschód przy granicy z obszarem objętym planem, i gdzie odbywają się wydarzenia sportowe, a także kulturalne.

Teren przeznaczony pod parking stanowi własność Skarbu Państwa w Zasobach Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Zakłada się, na podstawie odrębnej procedury, nieodpłatne przejęcie tego terenu na własność Gminy Krzeszyce na podstawie art. 24 ust. 5 pkt 1 lit. c) ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2243 ze zm.). Opcjonalnie, w przypadku braku zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na nieodpłatne przekazanie na własność jednostce samorządowej zakłada się wykup tego terenu. Zagadnienie zostało przedstawione szczegółowo w prognozie skutków finansowych.

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami i instytucjami.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Jej realizacja jest możliwa na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych oraz szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów. Plan nie wprowadza ograniczeń dotyczących rozwoju sieci szerokopasmowych.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm. ze zm.) oraz ustawą 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 283 ze zm.). [procedura w toku]

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18) oraz o udostępnianiu informacji o

środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 40). [procedura w toku]

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową, w zasięgu której znajduje się obszar objęty planem. Ustalenia planu zawierają również ustalenia dotyczące zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy nowych systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

4. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły wnioski mieszkańców. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wniesiono / nie wniesiono uwag. [procedura w toku]

Ustalenia planu uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w pkt 3 ppkt 7 niniejszego uzasadnienia.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu. Analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Na potrzeby planu zostało sporządzane opracowanie ekofizjograficzne, które odnosi się do zagadnień przyrodniczych. Dokonano ponadto inwentaryzacji urbanistycznej oraz syntezy uwarunkowań. Wnioski z tych analiz i opracowań zostały uwzględnione w projekcie planu. Równoległe do sporządzania planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu.

Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym odpowiadają potrzebom lokalnej społeczności. Plan swymi ustaleniami wprowadza funkcję mieszkaniową jednorodziną niskiej intensywności, a także funkcję usługową – komercyjną. Ponadto sankcjonuje dotychczasową funkcję usługową w zakresie administracji publicznej, oświaty, kultury oraz sportu i rekreacji, stwarzając jednocześnie warunki do jej dalszego rozwoju. Jednocześnie plan rozwiązuje i reguluje kwestie związane z obsługą komunikacyjną, w tym także parkingową – przeznaczenie terenu pod parking ogólnodostępny ma umożliwić właściwe funkcjonowaniem położonego na południowy-wschód stadionu gminnego oraz obiektów sportowo-rekreacyjnych na jego terenie, gdzie odbywają się wydarzenia sportowe, a także kulturalne. Opracowanie uwzględnia dodatkowo zaprojektowanie terenu zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenami zabudowy usługowej, i która stanowić będzie barierę optyczną i akustyczną pomiędzy tymi funkcjami.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z w/w przepisem, „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

- a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*
- b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy”.*

Odnosząc się do powyższych wymogów zacząć należy od faktu, że obszary objęte planem miejscowym zlokalizowane są zarówno w centralnej części miejscowości Krzeszyce, jak też w jego dotychczas zurbanizowanych strukturach przestrzennych (w południowo-wschodniej i południowo-zachodniej części miejscowości). W związku z tym projektowane uzupełnienie zabudowy nie wpłyną negatywnie na znaczne zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego. Nowa zabudowa jest dobrze skomunikowana siecią istniejących dróg publicznych i wewnętrznych. Podkreślenia wymaga, że tereny przeznaczone pod nową zabudowę nie zaburzy powiązań widokowych. Plan zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych przede wszystkim poprzez wskazane drogi publiczne i wewnętrzne. Zapisy planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.

6. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzeszyce:

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzeszyce przyjęta uchwałą Nr XXIII/109/2020 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 09.12.2020 r. nie przewiduje konieczności aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium.

7. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

W planie miejscowym, stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń, stworzono warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej, tj. nakazano wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach zabudowy usługowej oraz na terenie zabudowy usługowej związanej z administracją publiczną, oświatą, kulturą oraz sportem i rekreacją.

8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu planu miejscowego dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Realizacja ustaleń planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy z tytułu konieczności wykupu gruntów pod projektowanymi drogami publicznymi, ponieważ zostały one wyznaczone na gruntach stanowiących własność Gminy Krzeszyce oraz Skarbu Państwa. Po wejściu w życie planu Gmina powinna niezwłocznie wystąpić do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, reprezentującego Skarb Państwa, o nieodpłatne przekazanie gruntów w planowanych pasach drogowych dróg lokalnych i dojazdowych.

W odniesieniu do terenu przeznaczanego pod teren parkingu ogólnodostępnego, w przypadku woli zagospodarowania tego terenu zgodnie z ustaleniami planu, zakłada się, na podstawie odrębnej procedury, nieodpłatne przejęcie tego terenu na własność Gminy Krzeszyce na podstawie art. 24 ust. 5 pkt 1 lit. c) ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2243 ze zm.). Opcjonalnie, w przypadku braku zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na nieodpłatne przekazanie na własność jednostce samorządowej tego terenu zakłada się jego wykup.

Do zadań własnych Gminy Krzeszyce będzie należało uzbrojenie terenu, w szczególności budowa sieci kanalizacyjnej i wodociągowej oraz dróg publicznych. Ponadto przewiduje się skablowanie odcinka napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV przebiegającego przez tereny MN4 i MN5, stanowiące własność Gminy Krzeszyce, celem umożliwienia ich efektywnego zagospodarowania. Zakłada się pokrycie kosztów skablowania tej sieci ze sprzedaży części nieruchomości w w/w jednostkach planu.

Zgodnie z ustaleniami planu publiczna droga gminna – ul. Przemysłowa na działce na działce ozn. nr ewid. 851 obręb Karkoszków będzie stanowić główny dojazd do terenów inwestycyjnych projektowanych w planie miejscowym (jednostki U1 i U2). Biorąc pod uwagę postanowienie znak O.ZG.Z-3.438.41.2019.3.mk Dyrektora Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Zielonej Górze z dnia 18.02.2021 r., który w trakcie etapu uzgodnienia projektu planu miejscowego wskazał, że „że istniejące skrzyżowanie drogi krajowej z drogą gminną w km 27+400 nie posiada odpowiednich parametrów technicznych do poruszania się po nim samochodów ciężarowych”. Wobec tego może zaistnieć konieczność przebudowy wspomnianego skrzyżowania z drogą krajową nr 22 w sytuacji wystąpienia większego natężenia ruchu wskutek zagospodarowania przyległych terenów objętych planem. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego przewiduje, że dynamika zmian zagospodarowania terenów U1 i U2 nie będzie na tyle duża, aby przebudowa skrzyżowania nastąpiła w okresie najbliższych 5 lat. Alternatywnie przewiduje się dochody na ten cel z tytułu renty planistycznej – między innymi z wzrostu wartości nieruchomości w jednostkach U1 i U2 oraz naliczeniu z tego tytułu jednorazowej opłaty w przypadku ich zbycia przez właściciela lub użytkownika wieczystego.

Ponadto prognozuje się dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz dochody z tytułu sprzedaży działek gminnych. Realizacja ustaleń planu miejscowego może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze gminy i osób prawnych planujących założenie działalności gospodarczej na obszarze opracowania, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych oraz wpływy z podatku od nieruchomości i budowli. Wyszczególnione powyżej dodatkowe źródła dochodów są ściśle związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego są podstawą to tworzenia sprzyjających warunków do zamieszkania oraz do prowadzenia działalności gospodarczej. Planowane przeznaczenie nowych terenów na cele inwestycyjne i mieszkaniowe są czynnikami stymulującymi napływ inwestorów. Podobnie napływ nowych mieszkańców czy przedsiębiorców skutkować może wzrostem wpływów z opłacanego przez nich podatku dochodowego.

Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy zostało szczegółowo przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

9. Podsumowanie

Przedstawione uzasadnienie w pełni potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów

DO PROJEKTU z dnia 31.01.2022 r.

położonych w południowo-zachodniej, centralnej i południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego Krzeszyce. Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, była konsultowana społecznie, uzgadniana i opiniowana, projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, a w następstwie funkcjonowania jako prawa miejscowego.