

Projekt

z dnia 21 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR 27.231.2026
RADY MIEJSKIEJ W KRZEPICACH**

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn. Realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową lub usługową wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 w zw. z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1754 z późn. zm.) Rada Miejska w Krzepicach uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Na ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową lub usługową, wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną przy ul. Skłodowskiej składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

1. Załącznik Nr 1 - Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:1000.
2. Załącznik Nr 2 - Sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:500.
3. Załącznik Nr 3 - Charakterystyka zabudowy - wizualizacja.

§ 2. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej w Krzepicach polegającej na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową lub usługową wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, w Krzepicach przy ulicy Skłodowskiej, na działkach nr 396/8, 401/6, 401/7 oraz części działek: 396/10 i 396/11 jednostka ewid.: 240602_4 obr. 0003 Kuźniczka.

§ 3. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi 3415 m².

**Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe**

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

1. minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 1050 m²;
2. maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 1220 m²;
3. minimalną liczbę mieszkań – 25;
4. maksymalną liczbę mieszkań – 26;
5. przeznaczyć część powierzchni mieszkań, lecz nie większą niż 244 m² pod działalność handlową lub usługową, tj. 20% minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań;

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

1. Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana zostanie na działkach, o których mowa w § 2.
2. Planowana inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową lub usługową o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe).

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

4. Obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji z drogi publicznej powiatowej nr P.2071S.040 ul. Skłodowskiej i drogi gminnej nr G.639041S, ul. Kuźniczka, poprzez projektowane zjazdy.

5. Dla terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr 24.195.2021 r. Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 19 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice. Działki nr 396/8, 401/6 i 401/7 wchodzą w skład terenu oznaczonego symbolem 5-MN/U28, dla którego ustalono przeznaczenie podstawowe: tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową, przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy usługowej -usługi nieuciążliwe. Natomiast część działki nr 396/10 oraz 396/11 wchodzącej w skład przedmiotowej inwestycji, położona jest na terenie oznaczonym symbolem 5-ZP5, dla którego ustalono przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.

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

7. Rada Miejska w Krzepicach stwierdza, że inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym na tym terenie Studium uwarunkowań gminy Krzepice podjętym Uchwałą Nr 36.285.2013 z dnia 14 sierpnia 2013 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań gminy Krzepice, zmienionego uchwałą nr 64.472.2024 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 21 lutego 2024 roku.

8. Rada Miejska w Krzepicach podejmując uchwałę wzięła pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikającej ze Studium uwarunkowań gminy Krzepice podjęte Uchwałą Nr 36.285.2013 z dnia 14 sierpnia 2013 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań gminy Krzepice, zmienionego uchwałą nr 64.472.2024 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 21 lutego 2024 roku.

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

1. włączenie do sieci wodociągowej położonej w ciągu ulicy Skłodowskiej;
2. włączenie do sieci kanalizacji sanitarnej położonej w ciągu ulicy Skłodowskiej;
3. włączenie do sieci elektroenergetycznej położonej w ciągu ulicy Skłodowskiej;
4. włączenie do sieci gazowej – nie dotyczy;

5. odprowadzenie wód deszczowych: jako opcja - poprzez istniejące przyłączenie do sieci kanalizacji deszczowej - położonej w ciągu ulicy Kuźniczka.

§ 7. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1. przewidywanego średniego dziennego zapotrzebowanie na:

- 1) wodę - 7 m³ na dobę;
 - 2) energię elektryczną – 50kW;
 - 3) gaz ziemny – nie dotyczy;
 - 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych - 7 m³ na dobę;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: częściowo do kanalizacji deszczowej z zastosowaniem zbiornika retencyjnego, częściowo na teren nieutwardzony własnych działek lub w całości zagospodarowania wód na własnym terenie;
 - 6) w ciepło – nie dotyczy.
2. niezbędnej ilości miejsc postojowych:
- 1) dla funkcji mieszkaniowej - minimum 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - 2) dla funkcji handlowej lub usługowej - nie mniej niż 2 stanowiska.

3. sposobu zagospodarowywania odpadów: zgodnie z Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy przyjętego uchwałą nr 41.322.2022 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 22 czerwca 2022 roku, zmienionej uchwałą nr 46.372.2022 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 21 listopada 2022 roku, zmienionej uchwałą nr 4.031.2024 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 30 lipca 2024 r, zmienionej uchwałą nr 19.160.2025 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 25.11.2025 r.;

4. planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy:

- 1) budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią handlową lub usługową o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), zlokalizowany przy ul. Skłodowskiej,
- 2) obsługa komunikacyjna inwestycji z ulicy Skłodowskiej i ul. Kuźniczka - poprzez projektowane zjazdy publiczne,
- 3) sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz charakterystykę zabudowy określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

- 1) powierzchnia terenu objętego wnioskiem – 3415 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 800 m² tj. 23,43% powierzchni terenu,
- 3) powierzchnia użytkowa przeznaczona pod funkcje handlowe lub usługowe - nie więcej niż 244 m²,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 1707,5 m², co stanowi 50%,
- 5) powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego, terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynosi nie mniej niż 853,75 m², t.j. 50% terenu biologicznie czynnego z 50% terenu inwestycji,
- 6) parametry techniczne budynków
 - a) wysokość zabudowy:
 - do 13 metrów do kalenicy;
 - do 9,8 metrów do okapu;
 - b) geometria dachu:
 - dach wielospadowy o kącie nachylenia 20-35° oraz płaski, o kącie pochylenia połaci dachowych umożliwiającym prawidłowe odprowadzenie wód opadowych;
 - c) powierzchnia użytkowa mieszkań:
 - minimalna: 37,20 m²;
 - maksymalna: 69,80 m²;
- 7) dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:
 - a) inwestycja mieszkaniowa nie wpłynie negatywnie na środowisko - nie pogorszy stanu środowiska naturalnego,
 - b) inwestycja mieszkaniowa nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 8. 1. Wskazuje się nieruchomości położone w Krzepicach, obręb Kuźniczka, na których ma być zlokalizowana inwestycja mieszkaniowa:

- 1) ID działki: 240602_4.0003.396/8, dla której księga wieczysta prowadzona jest przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Częstochowie,
- 2) ID działki: 240602_4.0003.401/6, dla której księga wieczysta prowadzona jest przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Częstochowie,
- 3) ID działki: 240602_4.0003.401/7, dla której księga wieczysta prowadzona jest przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Częstochowie,

- 4) ID działki: 240602_4.0003.396/10, dla której księga wieczysta prowadzona jest przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Częstochowie,
- 5) ID działki: 240602_4.0003.396/11, dla której księga wieczysta prowadzona jest przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Częstochowie,

§ 9. Nie wskazuje się:

1. nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1754 z późn. zm.),

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

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

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

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

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

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

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

§ 12. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

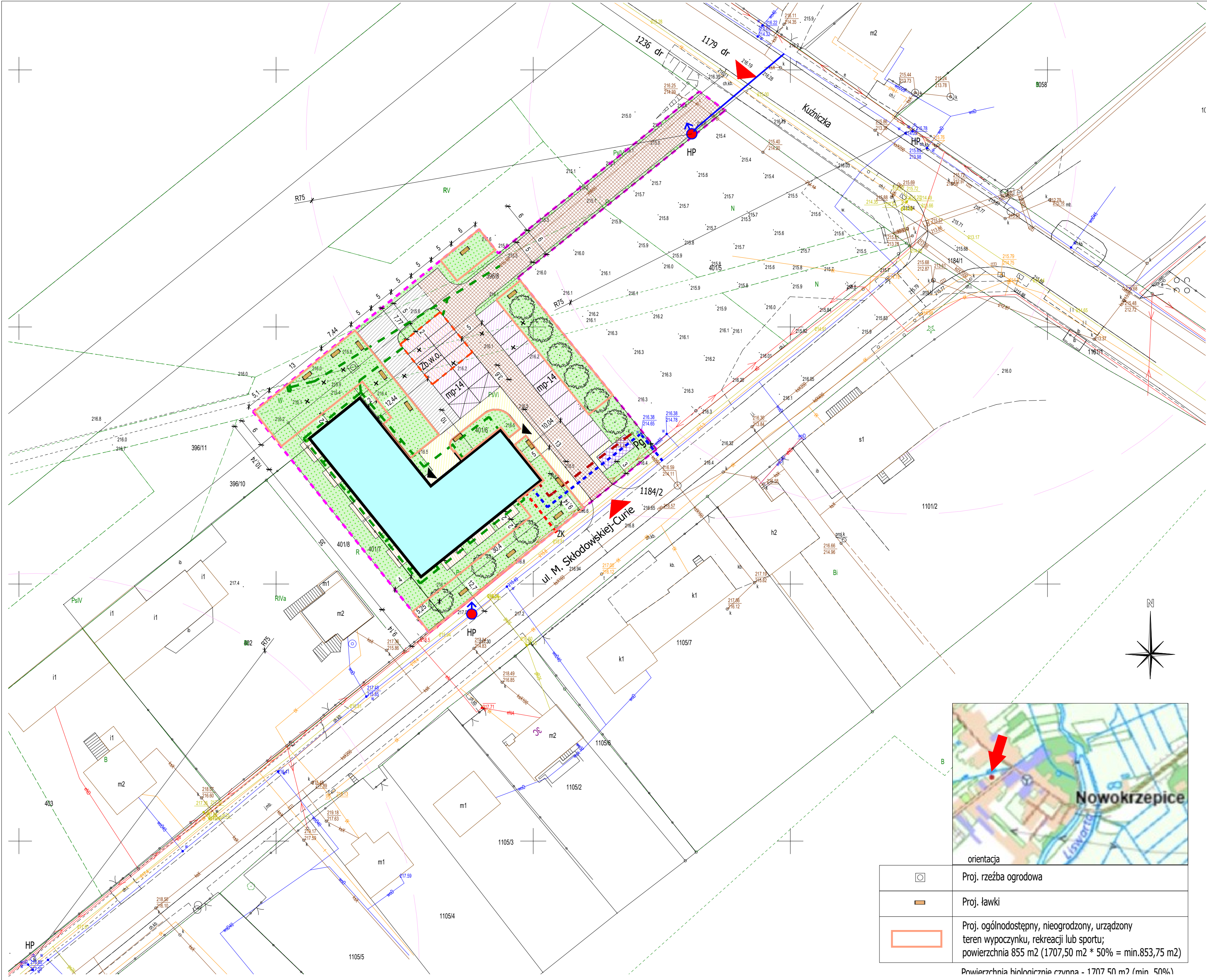
§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krzepic.

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

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Legenda	
	Granice terenu objętego wnioskiem
	Granice obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać
Załącznik 1 - GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM	
Krzepice ul. Skłodowskiej	



Załącznik nr 2 do uchwały nr 27.231.2026
Rady Miejskiej w Krzepicach
z dnia 27 sierpnia 2026 r.

LEGENDA:	
	Linie rozgraniczające teren inwestycji Zakres opracowania
	Granica działki
	Projektowany budynek MWU
	Dojazd utwardzony - kostka betonowa
	Dojazd utwardzony - ekokrata
	Zieleń
	Taras
	Chodnik
PG	Miejsce gromadzenia posegregowanych odpadów
MP	Miejsca parkingowe 2,5 x 5,0 m (kostka betonowa)
	Miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych 3,6 x 5,0 m (kostka betonowa)
	Wejście
	Projektowany zjazd na działkę wg. odrębnego opracowania
	Zieleń wysoka, średniowysoka - projektowana
HP	Proj. hydrant zewnętrzny
HP	Istn. hydrant zewnętrzny
	Proj. przyłącze energetyczne
	Proj. instalacja elektryczna
	Proj. przyłącze wodociągowe
	Istniejące przyłącze kanalizacji sanitarnej
	Proj. instalacja zewnętrzna kanalizacji sanitarnej
	Proj. kanalizacja deszczowa
	Zbiornik podziemny na wody opadowe
	Infrastruktura techniczna do likwidacji



	Proj. rzeźba ogrodowa
	Proj. ławki
	Proj. ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku, rekreacji lub sportu; powierzchnia 855 m2 (1707,50 m2 * 50% = min.853,75 m2)
Powierzchnia bielnolozna czynn - 1707 50 m2 (min 50%)	

Investor		
Projektant architekt	mgr inż. arch. Małgorzata Krupa nr upr. arch. 50/97	Podpis:
Nazwa inwest.:		Data:
Realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową lub usługową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową		Maj 2026
Lokalizacja:		Branża:
42-160 Krzepice, ul. M. Skłodowskiej-Curie, działki nr 396/8, 401/6, 401/7, cz.dz.: 396/10, 396/11 obr. Kuchnicka		ARCH
Tytuł rysunku:		Faza:
KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU		KU-A
		Skala:
		1:500
		Nr rys:
		01
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA		

Załącznik nr 3 do uchwały nr 27.231.2026
Rady Miejskiej w Krzepicach
z dnia 27 sierpnia 2026 r.

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



WIDOK POŁUDNIOWO-WSCHODNI



WIDOK POŁUDNIOWO-ZACHODNI

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



WIDOK PÓŁNOCNY



WIDOK PÓŁNOCNO-ZACHODNI

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej: Realizacja zabudowy mieszkaniowo usługowej: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową lub usługową wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

1. Przedmiot regulacji

Przedmiotem regulacji jest zgoda ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działek nr 396/8, 401/6, 401/7 oraz części działek: 396/10 i 396/11 położonych w Krzepicach przy ulicy Skłodowskiej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową lub usługową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Podstawa prawna

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

- 1) rodzaj inwestycji;
- 2) granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową;
- 3) minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań;
- 4) minimalną i maksymalną liczbę mieszkań;
- 5) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;
- 6) zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;
- 7) powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;
- 8) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:
 - a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,
 - b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
 - c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;
- 9) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;
- 10) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1;
- 11) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;
- 12) warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków. Art. 8 ust. 2 ustawy

o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wymaga aby uchwała o ustaleniu lokalizacji była opublikowana w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Zgodnie z art. 8 ust. 3 tej ustawy, uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina wówczas informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

3.Konsultacje wymagane przepisami prawa

Z wnioskiem datowanym na dzień 18 maja 2026 r. Inwestor wystąpił do Urzędu Miejskiego w Krzepicach, w dniu 02 czerwca 2026 r. za pośrednictwem Burmistrza Krzepic, z wnioskiem skierowanym do Rady Miejskiej w Krzepicach o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji polegającej na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową lub usługową wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

W związku z brakami formalnymi, zgodnie z artykułem 7 ust. 9 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących pismem z dnia 05 czerwca 2026 oraz 26 czerwca 2026 roku, Burmistrz Krzepic wezwał Inwestora do uzupełnień wskazując termin na ich usunięcie, pouczając jednocześnie, że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. W dniu 23 czerwca 2026 r. oraz 15 lipca 2026 r. Inwestor dostarczył niezbędne dokumenty.

Stosownie do art. 7 ust.10 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, po stwierdzeniu że ww. wniosek spełnia wymagania formalne, Burmistrz Krzepic dnia 17 lipca 2026 r. zamieścił go wraz z dołączonymi dokumentami, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Krzepicach, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące wniosku. Wypełniając zapisy art. 7 ust. 12 ww. ustawy, Burmistrz Krzepic pismem z dnia 17 lipca 2026 r. (GKR.670.0002.2026), dnia 20.07.2026 r. powiadomił stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień do złożonego wniosku.

Wystąpienie w tym zakresie skierowano do: Śląskiego Państwowego Inspektoratu Sanitarnego; Gminnej Komisji Urbanistycznej w Krzepicach; Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach; Powiatowego Zarządu Dróg; Marszałka Województwa Śląskiego; Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji; Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej; Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach; Polskich Sieci Elektroenergetycznych; Starosty Powiatu Kłobuckiego (w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu, w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; w odniesieniu do gruntów rolnych); Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” Zarząd Zlewni w Sieradzu; Ministerstwa Ochrony Środowiska, Departamentu Geologii i Koncesji Geologicznych; Zarządu Województwa Śląskiego. Urzędu Marszałkowskiego Województwa Śląskiego, w zakresie uwzględnienia audytu krajobrazowego; Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji; Zakładu Działalności Komunalnej i Mieszkaniowej; Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Katowicach.

Burmistrz Krzepic na bieżąco przekazywał Inwestorowi wszystkie otrzymane opinie w przedmiotowej sprawie.

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

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr 24.195.2021 r. Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 19 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice.

Działki nr 396/8, 401/6 i 401/7 wchodzą w skład terenu oznaczonego symbolem 5-MN/U28, dla którego ustalono przeznaczenie podstawowe: tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową, przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy usługowej -usługi nieuciążliwe. Natomiast część działki nr 396/10 oraz 396/11 wchodzącej w skład przedmiotowej inwestycji, położona jest na terenie oznaczonym symbolem 5-ZP5, dla którego ustalono przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że w zakresie funkcji dopuszczonej zabudowy planowana inwestycja jest niezgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy, inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzepice podjętym Uchwałą nr 36.285.2013 z dnia 14 sierpnia 2013 roku, zmienionego uchwałą nr 64.472.2024 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 21 lutego 2024 roku zainwestowanie nowych terenów winno uwzględniać następujące zasady:

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

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

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

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

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

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

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

Organ opiniujący	Data otrzymania korespondencji dotyczącej wniosku przez organ opiniujący	Stanowisko organu	Data wpływu opinii do Urzędu Miejskiego w Krzepicach
Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie	23.07.2026 r.	Opinia nr PS.ZPU.522.202.2026.IO, w której Organ stwierdza, że na terenie objętym inwestycją występują urządzenia melioracji wodnych, tj. rów melioracyjny R-2, ujęty w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu. Uwzględniając występowanie rowu melioracyjnego na obszarze objętym	24.07.2026 r.

		planowaną inwestycją należy uwzględnić jego funkcję jaką spełnia w stosunku do przyległych gruntów wynikającą z art. 195 ustawy Prawo wodne. Realizacja przedmiotowej inwestycji na ww. działkach powinna zostać wykonana w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych. Uwzględniając informacje dotyczące planowanego zarzucenia przedmiotowego rowu melioracyjnego w związku z realizacją ww inwestycji, należy podkreślić, że w związku z art. 16 pkt 65, art. 17 ust. 1, pkt 3 lit a) i pkt 4 oraz 197 ust. 1 pkt2 zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (j Dz.U. z 2025 r. poz. 960 ze zn.) wykonanie urządzeń wodnych (odbudowy, rozbudowy, przebudowy rozbiórki lub likwidacji urządzeń) wymaga uzyskania zgody wodno prawnej udzielonej przez wydanie pozwolenia wodno prawnego. Zgodnie z art. 397 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r. , poz. 960 ze zm.) w sprawie decyzji, o których mowa w art. 389 pkt 6 organem właściwym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 144 czerwca 1960 r. (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1691)Kodeks postępowania administracyjnego w sprawie zgód wodnoprawnych jest dyrektor zarządu zlewni Wód Polskich.	
Starosta Kłobucki	28.07.2026 r.	Opinia pozytywna nr ROŚ.601.02.2026.VI. w odniesieniu do gruntów rolnych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych(t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82)	28.07.2026 r.
Starosta Kłobucki	27.07.2026 r.	Opinia pozytywna nr ROŚ.644.27.2026.GL. w odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy	28.07.2026 r.
Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach	27.07.2026 r.	Organ poinformował w opinii, że przedmiotowa inwestycja nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.	29.07.2026 r.
Okręgowy Urząd Górniczy w Katowicach	28.07.2026 r.	Organ poinformował, że teren Inwestycji położony jest poza granicami terenu górniczego.	29.07.2026 r.
Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Katowicach	03.08.2026 r.	W przedstawionej opinii poinformowano, że inwestycja zlokalizowana jest poza wielkopowierzchniowymi i punktowymi formami ochrony przyrody. Najbliższą, występującą w buforze do 5 km od terenu inwestycji, formą ochrony jest: rezerwat przyrody Modrzewiowa Góra - w odległości ok. 4,9 km. Ponadto planowana inwestycja	04.08.2026 r.

		znajduje się w zasięgu dwóch ptasich regionalnych korytarzy ekologicznych „Dolina Górnej Warty” oraz „Dolina Warty-Lasy Lublinieckie”. Z uwagi na charakter zamierzenia można przypuszczać, że projektowana inwestycja nie wpłynie na funkcjonowanie ww. korytarzy ekologicznych. W opinii jednocześnie podkreślono, że na wnioskowanym terenie występuje zieleń okrywowa. Jednocześnie od strony południowo-zachodniej (na działce nr 401/7) występują drzewa i krzewy. Ponadto przez teren działki 396/8 i 401/6 przechodzi rów melioracyjny. Zwrócono przy tym uwagę na możliwość występowania w obrębie zieleni siedlisk gatunków ptaków – gniazd lub dziupli oraz w obrębie i/lub pobliżu rowu melioracyjnego płazów. Niemal wszystkie gatunki ptaków oraz płazów objęte są ochroną gatunkową. W stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną, zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, uszczegółowionym zapisem §6 ust. 1 ww. rozporządzenia, obowiązują m.in.: - zakaz umyślnego zabijania, - zakaz umyślnego okaleczania lub chwytania, - zakaz niszczenia siedlisk lub ostoi będących ich obszar rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, - zakaz niszczenia, usuwania lub uszkodzania gniazd lub innych schronień, - zakaz umyślnego uniemożliwiania dostępu do schronień. Realizacja każdej inwestycji musi się odbywać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym ww. ustawy rozporządzenia oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (Dz.u. z 2023 r. poz. 1580 z późn. zm.). Ewentualna wycinka zieleni oraz ingerencja w rów melioracyjny wynikająca z realizacji przedmiotowego zadania, wpłynąć może na zmniejszenie liczby potencjalnych miejsc gniazdowania ptaków oraz bytowania płazów. W związku z powyższym, wskazane jest zastosowanie rozwiązań chroniących te zwierzęta przed możliwym negatywnym oddziaływaniem planowanego zamierzenia - ograniczenie ewentualnej wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z lokalizacji inwestycji, zabezpieczenia terenu inwestycji oraz drzew i krzewów rosnących w sąsiedztwie i na terenie inwestycji w trakcie prowadzenia robót budowlanych. Ponadto sama wycinka winna być prowadzona poza	
--	--	--	--

		okresem lęgowym ptaków, tj. od 16 października do końca lutego. W przypadku stwierdzenia obecności ptaków czy płazów na terenie inwestycji, należy wstrzymać prace do uzyskania zezwolenia na realizację czynności zakazanych w stosunku do chronionych gatunków zwierząt. Niszczenie siedlisk, miejsc lęgowych oraz schronień gatunków objętych ochroną prawną bez zezwolenia regionalnego dyrektora ochron środowiska lub wbrew jego warunkom jest łamaniem istniejących przepisów prawa określonych w art. 52 ust.1 ww. ustawy i zgodnie z art. 131 pkt 14 ustawy o ochronie przyrody podlega w karze aresztu albo grzywny.	
Starostwo Powiatowe w Kłobucku	03.08.2026 r.	Pismo nr GKK.6631.0002.2026.JL. w zakresie projektowanej inwestycji nie występują kolizje z istniejącym oraz projektowanym uzbrojeniem. W piśmie jednocześnie poinformowano, że przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić do Powiatowego Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej o koordynację sieci projektowanych w ramach przedmiotowej inwestycji.	03.08.2026 r.
Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach	07.08.2026 r.	Opinia pozytywna nr WPZ.0761.51.2026, przy jednoczesnym zwróceniu uwagi, iż przy realizacji przedmiotowej inwestycji należy w sposób bezpośredni spełnić wymagania przepisów przeciwpożarowych oraz techniczno-budowlanych.	07.08.2026 r.
Gminna Komisja Urbanistyczna	28.07.2026 r.	Opinia pozytywna	28.07.2026 r.

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

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

Organ opiniujący	Data otrzymania korespondencji dotyczącej wniosku przez organ opiniujący	Stanowisko organu	Data wpływu opinii do Urzędu Miejskiego w Krzepicach
Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków Delegatura w Częstochowie	30.07.2026 r.	W piśmie nr C-AR.5183.75.2026.KWK zwrócił uwagę, że na terenie planowanej inwestycji zewidencjonowane zostało stanowisko archeologiczne AZP83-44/26; Kuźniczka stan. 7 – ślad osadnictwa z epoki kamienia oraz nowożytny punkt osadniczy, ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz, że realizacja inwestycji wymagać będzie przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych w obrębie stanowiska AZP 83-44/26 oraz	30.07.2026 r.

		wskazanie na zasadność zapewnienia nadzoru archeologicznego nad pozostałym zakresem prac ziemnych. Pouczenie, iż prowadzenie badań archeologicznych wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.	
Marszałek Województwa Śląskiego	07.08.2026 r.	Uzgodnienie w zakresie udokumentowanych złóż kopalin, brak uwag.	07.08.2026 r.

Organy, które nie przedstawiły stanowiska w terminie 21 dni opinii, zgodnie z art. 7 ust. 15 ustawy należy uznać za uzgodnienie.

3. Opracowanie ekofizjograficzne.

4. Prognoza oddziaływania na środowisko opracowana na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Biorąc pod uwagę, przytoczone wyżej przesłanki należy przyjąć stanowisko o podjęciu uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej: Budowa jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową lub usługową, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.