

Projekt

z dnia 20 października 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR 29.250.2026
RADY MIEJSKIEJ W KRZEPICACH**

z dnia 27 października 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Krzepice,
w rejonie ulic Częstochowskiej i Szkolnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2026 r., poz. 662 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2026 r., poz. 538 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, ust. 4 pkt 1 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z późn. zm.), **Rada Miejska w Krzepicach uchwala, co następuje:**

DZIAŁ I.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr 17.140.2025 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 9 września 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Krzepice, w rejonie ulic Częstochowskiej i Szkolnej 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, zmienionego uchwałą nr 64.472.2024 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 21 lutego 2024 roku, stosowanego na podstawie art. 67 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w mieście Krzepice, w rejonie ulic Częstochowskiej i Szkolnej zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu miejscowego zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w mieście Krzepice, w rejonie ulic Częstochowskiej i Szkolnej opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, 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 miejscowy obejmuje obszar położony w mieście Krzepice w granicach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

§ 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 z drogą publiczną lub wewnętrzną bez możliwości jej przekroczenia przez jakąkolwiek ścianę budynku lub element konstrukcyjny wiaty;

- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której należy usytuować co najmniej 70% lica ściany tworzącej elewację frontową budynku; linia ta odnosi się do budynków wynikających z podstawowego przeznaczenia terenu, nie dotyczy obiektów towarzyszących lub uzupełniających podstawową funkcję, w szczególności: budynków gospodarczych, garażowych i wiat, wobec których linię należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) szerokości działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi fragment obszaru objętego planem miejscowym o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania.

§ 3. 1. Ustala się następujące oznaczenia będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa "B" ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa "OW" obserwacji archeologicznej;
- 7) stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków;
- 8) odległość 500 m od granicy cmentarza;
- 9) barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów lub zasad ich zagospodarowania;
- 10) pozostałe oznaczenia użyte na rysunku planu miejscowego stanowią oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- „U” – teren usług.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 5. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązującą linię zabudowy oznaczone na rysunku planu miejscowego.

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 miejscowego, niespełniających 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 miejscowym nie jest objęty formami ochrony przyrody.

§ 7. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych: nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i takiego zagospodarowania terenu, dzięki którym zostanie zachowana jakość i czystość wód określona w przepisach odrębnych.

§ 8. 1. Nakazuje się zachować dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. W celu określenia granic dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem „1U”, należy przyjąć minimalne poziomy hałasu jak dla domów opieki społecznej i terenów szpitali w miastach;
- 2) 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.

§ 10. W granicach obszaru objętego planem miejscowym występują urządzenia melioracji wodnych, dla których ustala się likwidację, w sposób zapewniający funkcjonowanie pozostałego systemu drenaży, zgodnie z przepisami zakresu Prawa wodnego.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 11. Uwzględnia się ochronę średniowiecznego układu urbanistycznego, obszaru wpisanego do rejestru zabytków wpisanego pod nr A/58 zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

- 1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej:
 - a) nakazuje się utrzymanie linii i wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami planu miejscowego,
 - b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy nawiązującej układem, charakterem do zabudowy historycznej,
 - c) dopuszcza się odtwarzanie zieleni odpowiednim rodzimym składem gatunkowym;
- 2) ustalenia związane z kolorystyką obiektów budowlanych oraz pokrycia dachu:
 - a) dopuszcza się stosowanie materiałów naturalnych: dachówka ceramiczna, drewno, kamień, cegła, tynk naturalny, szkło, metal w kolorystyce wynikającej z technologii pozyskiwania, produkcji lub konserwacji, dla dachu płaskiego dopuszcza się dowolny materiał i kolor pokrycia,
 - b) zakazuje się okładzin z tworzyw sztucznych (siding),
 - c) dopuszcza się kolorystykę elewacji tynkowanych w barwach białej, odcieniach szarości oraz jasnych i pastelowych odcieniach barwy żółtej, pomarańczowej i beżowej;
- 3) zakazuje się umieszczania na obiektach instalacji i urządzeń technicznych widocznych z przestrzeni publicznych i mających negatywne oddziaływanie wizualne w zakresie: kontrastującej kolorystyki, nadmiernej wielkości, emitującej światło;
- 4) zakaz z pkt 3 nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych służących do monitoringu, iluminacji świetlnej, służących bezpieczeństwu;
- 5) umieszczania na obiektach instalacji i urządzeń technicznych, o których mowa w pkt 3 jest dopuszczalne w przypadku usytuowania na dachu pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających estetykę przestrzeni, w szczególności przesłony, ekrany izolujące, ścianki lub attyki.
- 6) strefa „OW” ochrony archeologicznej:

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

2. Wyznacza się strefę ochrony archeologicznej dla zabytków archeologicznych obejmującą stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków wraz z obszarem dookoła tych stanowisk:

- Krzepice st. nr 11 - AZP 83-45/33: średniowiecze (okres nowożytny) - osada, miasto, prawdopodobnie cmentarzysko.

3. W strefie ochrony archeologicznej dopuszcza się zmiany zagospodarowania, roboty budowlane, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 13. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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. W granicach planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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

3. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym zewidencjonowane złoża, tereny i obszary górnicze, w związku z tym nie ustala się granic wymienionych obszarów i zasad ich zagospodarowania.

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

§ 16. 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.

§ 17. 1. Dla istniejących linii elektroenergetycznych kablowych ustala się zakaz sadzenia roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym, natomiast dla istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych nakazuje się zakaz sadzenia drzew, krzewów i innej roślinności, której wysokość może przekroczyć 3 m oraz nakazuje się wycinkę podstawową drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

2. Ustala się odległości technologiczne wynikające z przebiegu napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych w których stosuje się ustalenia ust. 1, w odległości:

- 1) dla linii napowietrznych SN - 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) dla linii napowietrznych nN-0,4 kV - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- 3) dla linii kablowych SN i nN-0,4 kV- 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

3. W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

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

§ 18. W obszarze objętym planem miejscowym 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 16,00m;

- 2) minimalna powierzchnia działki: 800 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 3 jest niemożliwe;
- 5) dla obszaru objętego planem miejscowym 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 sytuowania obiektów i urządzeń.

Rozdział 8.

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

§ 20. W granicach planu miejscowego zakazuje się przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

§ 21. W granicach planu miejscowego 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 zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o którym mowa w art. 3 pkt 48a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. 2025 poz. 647).

§ 24. 1. Zakazuje się sytuowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, takich jak:

- 1) elektrownie wiatrowe, o których mowa w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 poz. 317);
- 2) biogazownie, w tym instalacje przetwarzające biomasę jako bezpośrednie źródło pozyskiwania wodoru;
- 3) inne, niewymienione w pkt 1 i 2, jeżeli progi mocy, ustalone przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dopuszczają ich rozmieszczenie wyłącznie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

§ 27. 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.

§ 28. 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

§ 29. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zapewnienie dostępu do drogi publicznej: poprzez układ dróg przylegających do granic planu miejscowego;
- 2) nakazuje się usytuować miejsca postojowe w granicach działki budowlanej w ilości:
 - a) 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,
 - b) 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,
 - c) dla nowej zabudowy usługowej innej niż handel detaliczny: minimalnie 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, na której prowadzone są usługi,
 - d) dla nowej zabudowy usługowej polegającej na prowadzeniu sprzedaży hurtowej: minimalnie 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, w której prowadzone są usługi.
- 3) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach o drogach publicznych.

§ 30. 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:
 - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie infrastruktury podziemnej; dopuszcza się budowę urządzeń elektroenergetycznych w formie kontenerów lub szaf naziemnych,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę przesyłowej sieci elektroenergetycznych w formie infrastruktury podziemnej i naziemnej oraz dopuszcza się budowę urządzeń elektroenergetycznych w formie kontenerów lub szaf naziemnych,
 - c) dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnej sieci gazowniczej w zakresie niskiego i średniego ciśnienia,
 - d) dopuszcza się budowę i rozbudowę przesyłowej sieci gazowniczej,
 - e) stacje transformatorowe należy sytuować na wyznaczonych terenach infrastruktury technicznej – elektroenergetyka; dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych poza terenami wyznaczonymi w planie miejscowym na potrzeby własne inwestycji oraz w celu zapewnienia energii elektrycznej zabudowie,
 - f) dla nowo projektowanych gazociągów należy wyznaczyć strefy kontrolowane odpowiednio względem przekroju przewodu i maksymalnego ciśnienia roboczego zgodnie przepisami odrębnymi,

- g) 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:
- a) dopuszcza się budowę i rozbudowę urządzeń oraz prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w tym budowę oczyszczalni ścieków,
 - b) na obszarze objętym planem miejscowym należy prowadzić rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) 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,
 - d) przyłączenie nowych odbiorców do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dokonać po uprzednim uzyskaniu warunków przyłączenia z zarządcą sieci,
 - e) 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,
 - f) dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych obiektów budowlanych na własnym terenie nieutwardzonym, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub kanalizacji deszczowej, o ile takie rozwiązanie nie spowoduje pogorszenia środowiska oraz nie wpłynie na sąsiadujące nieruchomości,
 - g) wody opadowe i roztopowe z miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - h) 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:
- a) dopuszcza się ogrzewanie indywidualne obiektów na paliwa kopalne z zastrzeżeniem, że stosowane urządzenia będą się charakteryzowały sprawnością energetyczną powyżej 80%,
 - b) dopuszcza się stosowanie alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła takich jak urządzenia służące do poboru ciepła z energii słonecznej lub pompy ciepła,
 - c) dopuszcza się stosowanie zbiorczych źródeł ciepła oraz budowę sieci ciepłowniczej,
 - d) użyte źródła ciepła nie mogą powodować naruszenia ustaleń zapisanych w §9;
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:
- a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji,
 - b) 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

§ 31. Na terenie usług, oznaczonym symbolem 1U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren usług;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) dojazdów i miejsc postojowych,
 - c) obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,

- d) obiektów związanych z sytuowaniem zieleni urządzonej oraz jej towarzyszącym,
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy: 3;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01;
- 7) ustalenia dla budynków usługowych:
 - a) ustala się wysokość zabudowy: do 15 m, nie więcej niż do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszcza się krycie budynków dachami płaskim o kącie spadku do 12°,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego;
- 8) maksymalna wysokość budowli: 15 m;
- 9) ustala się 1 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 32. Na terenie usług, oznaczonym symbolem 2U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren usług;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) dojazdów i miejsc postojowych,
 - c) obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,
 - d) obiektów związanych z sytuowaniem zieleni urządzonej oraz jej towarzyszącym,
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy: 3;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,75;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 7) ustalenia dla budynków usługowych:
 - a) ustala się wysokość zabudowy: do 16 m, nie więcej niż do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszcza się krycie budynków dachami płaskim o kącie spadku do 12°,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego;
- 8) maksymalna wysokość budowli: 15 m;
- 9) ustala się 1 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III. **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Krzepic.

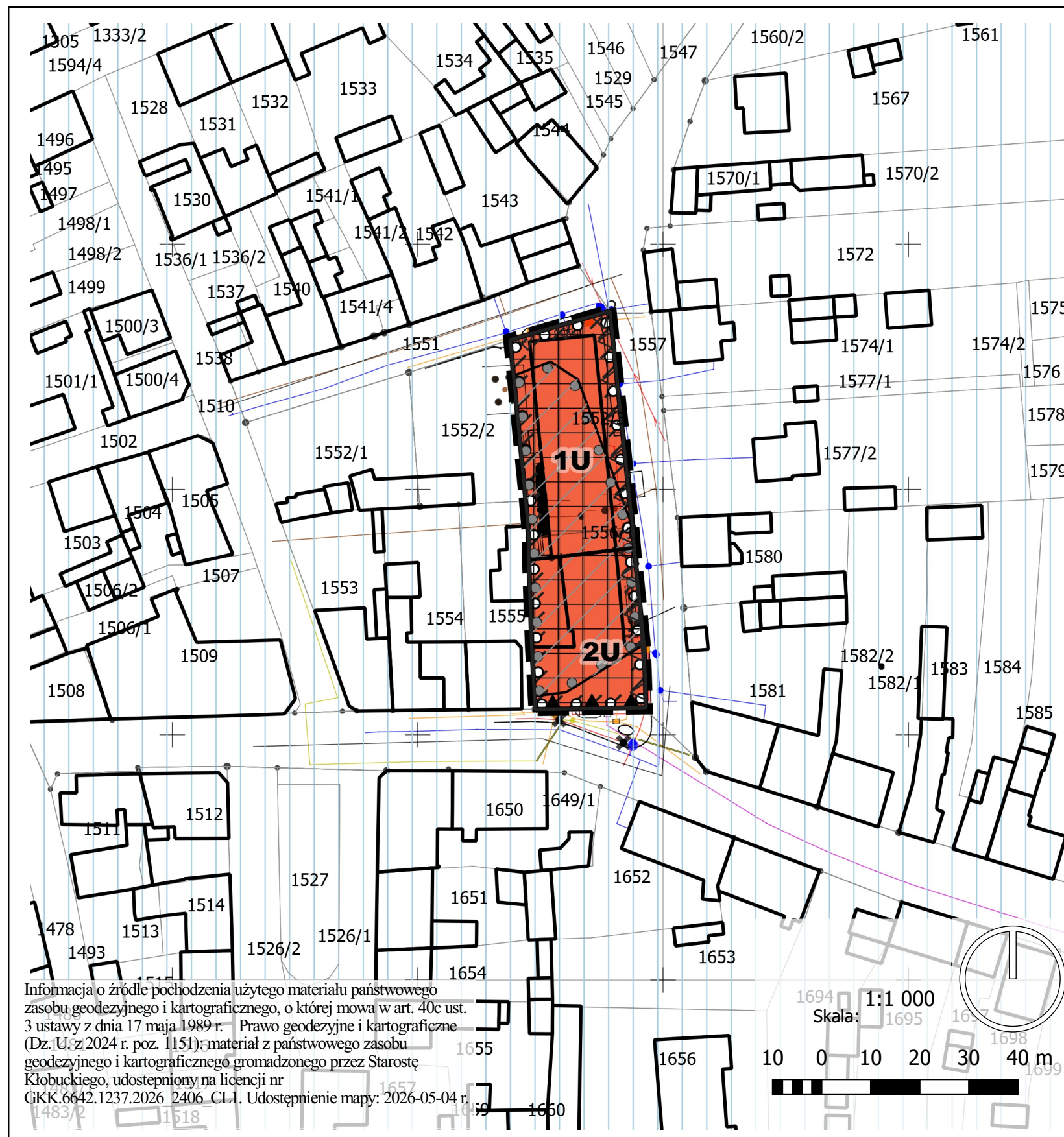
§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w mieście Krzepice, w rejonie ulic Częstochowskiej i Szkolnej

Gmina:
Powiat:
Województwo:

Krzepice
kłobucki
Śląskie

Załącznik nr 1 do uchwały nr 29.250.2026
Rady Miejskiej w Krzepicach
z dnia 27 października 2026 r.



OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

-  granica obszaru objętego
planem miejscowym
 Linia rozgraniczająca tereny
o różnym przeznaczeniu lub różnych
zasadach zagospodarowania

Linia zabudowy

-  nieprzekraczalna linia zabudowy
 obowiązująca linia zabudowy

Ochrona Zabytków

- | | |
|---|---|
|  | Strefa "B" ochrony konserwatorskiej |
|  | Strefa "OW" ochrony archeologicznej |
|  | Stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków |

cmentarze i strefy od cmentarzy

- 
- 500 m od cmentarza

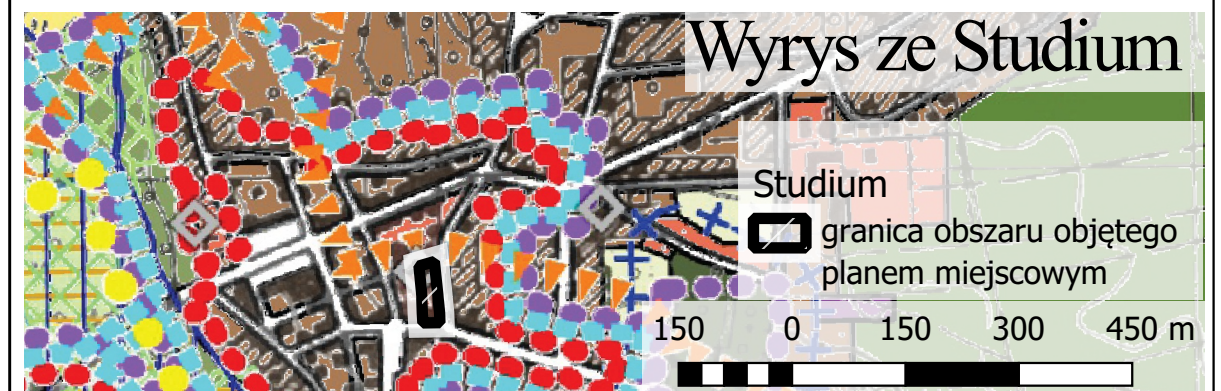
OZNACZENIA GRAFICZNE
I LITEROWE DOTYCZĄCE
PRZEZNACZENIA TERENÓW LUB ZASAD
ICH ZAGOSPODAROWANIA

 Teren uslug

OZNACZENIA INFORMACYJNE

Górnictwo

- 
- Główny zbiornik wód podziemnych



OZNACZENIA		OBSZARY I OBIEKTY O WALORACH PRZYRODNICZYCH ORAZ WYMAGAJĄCE OCHRONY	
	granica obszaru objętego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzepice		Strefa IV - korytarz ekologiczny i tereny wód
	granice sołectw		ZK główne korytarze ekologiczne doliny rzek Liswerty i Pankówki
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu		W tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	uszczegółowienie - granice rysunku studium w skali 1:10 000		rzeki
	pozostałości cieków i kanałów		
STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ		DROGI PUBLICZNE I INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	Strefa I - tereny zabudowy mieszkaniowej		KDK tereny dróg publicznych - drogi krajowe
	M tereny zabudowy mieszkaniowej		RDP tereny dróg publicznych - drogi powiatowe
	Strefa II - tereny zabudowy usługowej		- tereny dróg publicznych - drogi gminne lokalne i dojazdowe
	U tereny zabudowy usługowej: usługi, usługi publiczne, usługi handlu, gastronomii i rekreacji		KP tereny obsługi komunikacji
	US tereny sportu i rekreacji		KO tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków
	UK tereny zabudowy sakralnej		KU wysypiska odpadów
	Strefa III - tereny zabudowy wielofunkcyjnej i produkcyjnej		- główne ujęcia wód podziemnych (istniejące/projektowane)
	P1 tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej		- linia kolejowa ze stacjami
	- tereny niedokumentowanych złóż surowców mineralnych		- linia energetyczna 110 KW
	Strefa IV - tereny rolnicze		- linia energetyczna 400 KW
	R1 tereny rolnicze bez prawa lokalizacji zabudowy		KE urządzenia gospodarki elektroenergetycznej
	R2 tereny rolnicze dopuszczone do lokalizacji zabudowy	OBSZARY I OBIEKTY PRZYRODNICZE PRAWNIE CHRONIONE	
	RM tereny zabudowy: zagrodowej, zagrodowej z terenami zieleni		pomnik przyrody
	Strefa V - tereny leśne i tereny zieleni		lasy grupy płaszczyzy - ochronne
	Z lasy		obiekty stawowy "Dankowice" o ustanowionym obrębie hodowlanym
	Z1 zalesienia		tereny udokumentowanych złóż surowców mineralnych
	Z1J zieleni urządzona		gleby II i III klasy bonitacyjnej użytków rolnych
	ZI zieleni izolacyjna		gleby organiczne
	cmentarze wraz ze strefami ochronnymi		tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią

Załącznik nr 2 do uchwały nr 29.250.2026
Rady Miejskiej w Krzepicach
z dnia 27 października 2026 r.

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

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Krzepice, w rejonie ulic Częstochowskiej i Szkolnej podlegał konsultacjom społecznym, które zostały przeprowadzone w terminie od 27.08.2026 r. do 25.09.2026 r.

Konsultacje społeczne przeprowadzono w formie:

- zbierania uwag za pomocą formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego;
- otwartego spotkania z mieszkańcami, które odbyło się w dniu 08.09.2026 r. o godz. 17:00 w sali sesyjnej Urzędu Miejskiego w Krzepicach;
- dyżuru projektanta, odbywającego się codziennie, w dniach od 27.08.2026 r. do 25.09.2026 r. w godz. od 15:00 do 18:00 pod telefonem komórkowym oraz za pośrednictwem adresu e-mail;
- dodatkowego dyżuru projektanta, który odbył się w dniu 08.09.2026 r. w godz. od 11:00 do 14:00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Krzepicach.

W czasie konsultacji społecznych, tj. w okresie od dnia 27.08.2026 r. do 25.09.2026 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

§ 2. W związku z brakiem uwag, w tym uwag wymagających uwzględnienia, nie ma potrzeby ponowienia konsultacji społecznych ani rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 29.250.2026

Rady Miejskiej w Krzepicach

z dnia 27 października 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. Plan miejscowy nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji ani o zasadach ich finansowania.

Załącznik nr 4 do uchwały nr 29.250.2026

Rady Miejskiej w Krzepicach

z dnia 27 października 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Przystępując do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Krzepice, w rejonie ulic Częstochowskiej i Szkolnej** oceniono stopień zgodności zamierzeń z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krzepice.

Ustalenia przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w mieście Krzepice, w rejonie ulic Częstochowskiej i Szkolnej nie naruszają ustaleń studium.

W zakresie zgodności ze studium należy zauważyć, że obszar objęty planem miejscowym położony jest na wyznaczonym w studium terenie zabudowy usługowej: usługi, usługi publiczne, usługi handlu, gastronomii i rekreacji.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krzepice utraciło moc z dniem 31 sierpnia 2026 r. na podstawie art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. W gminie Krzepice nie wszedł w życie plan ogólny gminy. Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego nastąpiło w dniu 27.08.2026 2026 r., tj. przed dniem utraty mocy studium. W związku z tym, zgodnie z art. 67 ust. 4 pkt 1 tej ustawy, uchwalenie planu miejscowego jest dopuszczalne, a na podstawie art. 67 ust. 5 tej ustawy do planu stosuje się dotychczasowe studium.

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 w mieście Krzepice, w rejonie ulic Częstochowskiej i Szkolnej wymaga zmiany, ponieważ od czasu uchwalenia planu miejscowego z 2021 r. wymaga uzupełnienia istniejącej substancji o infrastrukturę zapewniającą dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami. Po analizie ustaleń obowiązującego planu zauważono, że realizacja takiego przedsięwzięcia będzie niemożliwa bez zmiany obowiązujących przepisów planu miejscowego.

Takie racjonalne argumenty stoją u podstaw przystąpienia do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Krzepice, w rejonie ulic Częstochowskiej i Szkolnej** na podstawie uchwały Nr 17.140.2025 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 9 września 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Krzepice, w rejonie ulic Częstochowskiej i Szkolnej.

Przedłożony do uchwalenia projekt planu miejscowego 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)zmiany dotyczą terenów przeznaczonych już pod zabudowę lub w otoczeniu zabudowy. Zmiany dotyczące terenów zielonych nie wiążą się z ograniczeniem dostępu do terenów rekreacyjnych lub nie obniżą znacząco retencji gruntów w związku z otoczeniem terenów biologicznie czynnych;

2)usytuowany obszar znajduje się przy istniejących drogach;

3)tereny zostały wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, natomiast zmieniany sposób zabudowy terenów wynika z potrzeby realizacji celu publicznego gminy – rozbudowy obiektów administracji publicznej i ochrony zdrowia;

4) plan miejscowy dotyczy terenów bardzo dobrze skomunikowanych, dla których inwestycja w rozwój infrastruktury i nie wymaga nakładów finansowych na jej rozbudowę, jednocześnie znajduje się na terenie spełniającym wymogi art. 73 ust. 2, 3a, 4 i 5 oraz 74 ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska.

-zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Uregulowano zasady sytuowania obiektów mających wpływ na ład przestrzenny, określono zasady funkcjonowania oznaczeń użytych na rysunku planu, wprowadzono ograniczenia związane z wykonaniem elewacji, przechowywania materiałów sypkich.

-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 miejscowym strefach ochrony, określono, zasady realizacji inwestycji na obszarach objętych ochroną zabytków. Ustalono zasady prowadzenia inwestycji w strefach ochrony konserwatorskiej oraz na stanowiskach archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków.

-wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Plan miejscowy 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 miejscowym. 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 w granicach planu miejscowego zakazuje się inwestycji zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego. W granicach objętych planem miejscowym zakazano rozmieszczania urządzeń elektrowni wiatrowych, o których mowa w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, biogazowni, w tym instalacji przetwarzających biomasę jako bezpośrednie źródło pozyskiwania wodoru oraz 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 miejscowym

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. Do najistotniejszych zmian należą wskaźniki dotyczące ustalenia:

Dla terenu 1U:

- minimalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy: 0,05,

- maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy: 3;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01;

Dla terenu 2U:

- minimalnego wskaźnika intensywności nadziemnej zabudowy: 0,05,
- maksymalnego wskaźnika intensywności nadziemnej zabudowy: 3;
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 0,75;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;

oraz

- wysokość zabudowy: do 16 m, nie więcej niż do 4 kondygnacji nadziemnych.

W obowiązującym planie miejscowym parametry powierzchniowe oraz wysokość budynku były niedoszacowane.

Zakres terytorialny zmiany obejmuje trzy działki ewidencyjne nr 1552/3, 1556/1 i 1556/2 w obrębie ewidencyjnym miasta Krzepice, o łącznej powierzchni 1690 m². Zmiana dotyczy działek już zabudowanych zabudową usługową: obiekty administracji publicznej/urząd gminy i usług medycznych/szpital. Teren jest już zabudowany. Dla projektowanego terenu 1U obecnie wskaźnik zabudowy wynosi 0,601 a dla projektowanego terenu 2U wskaźnik ten obecnie wynosi 0,711. Istniejąca zabudowa sięga 16 m. W obowiązującym planie miejscowym teren szpitala objęty projektem planu miejscowego (1U) jest częścią terenu 6-Uz1, a projektowany teren usług publicznych – urząd gminy (2U) jest oznaczony jako 6-Up1. Przygotowując obowiązujący plan miejscowy dla miasta i gminy Krzepice nie doszacowano istniejącej zabudowy, stąd ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy dla obydwóch terenów na 60% i wysokość obiektów na 15 m. Tak ustalone parametry uniemożliwiają przeprowadzenie robót budowlanych mających na celu unowocześnienie istniejących obiektów i uzupełnienie istniejącej substancji o infrastrukturę zapewniającą dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami.

-ustalenia końcowe

Rozdział zawiera pozostałe ustalenia, które są regulowane uchwałą.

Zagadnienia wymienione w art. 1 ust. 2-4 ustawy zostały zrealizowane w następujący sposób:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:

a)przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu oraz zabudowy sąsiadującej z opracowywanym obszarem,

b)na podstawie w/w analizy nie znaleziono przeciwwskazań, aby obszar został przeznaczony pod zagospodarowanie wynikające z ustaleń obowiązującego Studium,

2)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a)obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody, nie zidentyfikowano również stanowisk gatunków chronionych,

b)nie przewiduje się istotnego wpływu na zasoby wodne – plan znajduje się na obszarze o ubogiej sieci hydrograficznej, dla zapewnienia retencji obszaru nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych na własnym obszarze, np. przez odprowadzenie na własną powierzchnię biologicznie czynną lub do studni chłonnych,

c)planem miejscowym nie zostały objęte grunty rolne objęte ochroną (czyli grunty klas I-III),

d)planem miejscowym nie zostały objęte grunty leśne oznaczone w ewidencji symbolem Ls,

3)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

·obszar objęty planem miejscowym obejmuje obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, a zasady ochrony zostały ustalone przepisami uchwały, natomiast nie obejmuje krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

- ustalenia planu miejscowego 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,

- parametry zabudowy ustalone są zgodnie z ustaleniami obowiązującego w dniu sporządzenia studium,

- zmiany dotyczą terenów już zagospodarowanych albo będą postawą do uzupełnienia luk w zabudowie, czyli nie spowodują pogłębienia rozlewania się zabudowy;

6)prawo własności:

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

7)potrzeby interesu publicznego:

- obszar objęty planem miejscowym stanowi zmianę niewielkich punktowych fragmentów miasta i gminy Krzepice, w granicach jednego z obszarów znajduje się teren realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie drogi publicznej. Plan miejscowy dopuszcza realizację celów publicznych,

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,

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,

Plan miejscowy nie zakłada wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wielorodzinną lub usługową oraz produkcyjną i tereny rolnictwa z dopuszczeniem zabudowy wraz niezbędnym rozwojem terenów komunikacji. Ustaleniem planu miejscowego jest wyłącznie modyfikacja obowiązujących parametrów aby odpowiadały stanowi rzeczywistemu oraz umożliwić realizację celów publicznych gminy.

Wystąpiono o zwolnienie z uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Krzepice, w rejonie ulic Częstochowskiej i Szkolnej, który jest procedowany na podstawie uchwały nr 17.140.2025 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 9 września 2025 r. Odstąpienie uzasadniono tym, że ze względu na lokalizację obszaru objętego projektowanym dokumentem, powierzchnię objętą opracowaniem oraz przewidziany sposób zagospodarowania wynikający z jego ustaleń należy spodziewać się, że przyjęcie dokumentu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000.

Pismem z dnia 24 lipca 2026 r. nr WOOŚ.410.363.2026.AOK Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu w/w planu. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zajął stanowisko pismem z dnia 29 lipca 2026 r. nr NS-NZ.743.16.2026, w którym również uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu w/w planu miejscowego.

Na terenie objętym miejscowym planem nie znajdują się obszary podlegające ochronie prawnej w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. 2026 poz. 13). Przez obszar ten

przebiega regionalny korytarz migracji ptaków „Dolina górnej Warty”. Planowana zmiana nie wpłynie na funkcjonowanie w/w korytarza ekologicznego. Biorąc pod uwagę lokalizację, zakres i skalę planowanej zmiany w zapisach w/w dokumentu wyklucza się możliwość transgranicznego oddziaływania.

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.

Procedura nie wymaga już sporządzenia prognozy skutków finansowych. Ocena kosztów i zysków może być dokonywana jest na etapie przystąpienia do sporządzenia dokumentu.

Przystępując do projektowanego planu zwrócono uwagę, że przygotowywany plan miejscowy nie będzie wiązał się z obciążeniami dla budżetu gminy. W wyniku uchwalenia planu miejscowego nie powstaną nowe tereny wymagające wykupu ani wypłaty odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości, a gmina nie będzie zobowiązana do wybudowania nowych obiektów infrastruktury technicznej lub społecznej. Uchwalenie planu miejscowego przyniesie korzyść mieszkańcom gminy w zakresie dostępu do urzędu i szpitala.