

URZĄD MIEJSKI
w Krzepicach WPŁYNĘŁO
13.08.2026
L. dz. 4034.2020
Referat

Nazwa: Burmistrz Krzepic

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała dotycząca zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

☐ 3.4. audyt krajobrazowy ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

Jak w pkt 4.

Nie dotyczy.

7.1. Treść

Wnoszę uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krzepicach nr 12.109.2025 z dnia 25 marca 2025 r., w zakresie dotyczącym działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 w Krzepicach. Wnoszę o odstąpienie od zmiany przeznaczenia tych terenów w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz o pozostawienie ich przy dotychczasowym przeznaczeniu, tj. o zabudowę jednorodzinną z charakterem Osiedla Andersa. Jako właściciel nieruchomości p/dokonało anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U. 2022.902 t.j.).

7.2. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych (nieobowiązkowo)

Lp.	Nazwa aktu	Działki	Całość działek	Treść
1	zmiana MPZP Gminy Krzepice	3538, 3539, 3540, 3596	☒ tak ☐ nie	Pozostawienie przeznaczenia wykluczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; zachowanie jednorodzinnego charakteru terenu.

7.3. Szczegółowe parametry planistyczne (nieobowiązkowo)

Nie wypełniono – uwaga dotyczy zasadniczo niedopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym terenie.

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo ☐ Potwierdzenie opłaty skarbowej ☐ Określenie granic terenu w formie graficznej

☒ Inne załączniki: Szczegółowe uzasadnienie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO I DATA PODPISU

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).



ZAŁĄCZNIK SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE UWAGI

1. Składający uwagę jest właścicielem nieruchomości położonej w Krzepicach, znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego projektowaną zmianą planu. Sposób zagospodarowania działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 ma istotne znaczenie dla warunków korzystania z jego nieruchomości, w szczególności dla charakteru najbliższego otoczenia, natężenia ruchu, warunków parkowania, prywatności oraz obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej.

2. Osiedle Andersa zostało ukształtowane jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zmiana przewiduje natomiast dla terenu 4MW przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wprowadzenie takiej funkcji w centralnej części istniejącego osiedla prowadzi do jakościowej zmiany sposobu zagospodarowania tego fragmentu miasta i powinno być oceniane z perspektywy całej struktury urbanistycznej osiedla, a nie wyłącznie jednej aktualnie planowanej inwestycji. Szczególne zastrzeżenia budzą parametry zagospodarowania projektowane dla terenów 4MW i 5MW. Projekt ustala dla nich maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy 1,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1. Oznacza to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Jednocześnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MPZP przewiduje maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3, czyli 30%. Forsowane zmiany prowadzą zatem do sytuacji, w której dla zabudowy wielorodzinnej, generującej co do zasady większą intensywność użytkowania terenu i większe zapotrzebowanie na dojazdy, miejsca postojowe oraz infrastrukturę towarzyszącą, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest trzykrotnie niższy niż dla terenów objętych zabudową mieszkaniową jednorodziną. Z udostępnionego projektu planu nie wynika z jakich powodów dla terenu 4MW przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Zastrzeżenia dotyczące ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej mają szczególne znaczenie w kontekście gospodarki wodami opadowymi. Bezsprzeczne jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzrost powierzchni utwardzonych może prowadzić do zwiększonego spływu powierzchniowego wód opadowych. W konsekwencji za niezbędną uznać należy ponowną analizę tego parametru oraz jego podwyższenie co najmniej do poziomu odpowiadającego standardowi przyjętemu w projekcie dla terenów MN, a w przypadku utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, o wyjaśnienie przyczyn zachowania wskazanego wskaźnika. Wymaga również wyjaśnienia, czy analizowano retencję wód opadowych oraz przepustowość istniejącej kanalizacji deszczowej przy wykorzystaniu parametrów maksymalnych dopuszczonych planem, a nie wyłącznie parametrów obecnie planowanego budynku. W udostępnionej dokumentacji planistycznej brak jest odrębnej analizy takich uwarunkowań odnoszącej się konkretnie do Osiedla Andersa.

3. Potrzeba zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego może uzasadniać realizację inwestycji mieszkaniowej, nie przesądza jednak o zasadności wyboru działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596. W dokumentacji udostępnionej wraz z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przedstawiono analizy wariantowej wykazującej, że spośród gruntów pozostających w dyspozycji Gminy Krzepice właśnie lokalizacja Osiedla Andersa jest najwłaściwsza z punktu widzenia ładu przestrzennego, infrastruktury, komunikacji i oddziaływania na istniejącą zabudowę. Dotychczas nie wyjaśniono, jakie konkretne uwarunkowania przesądziły o wyborze terenu położonego pośród zabudowy jednorodzinnej Osiedla Andersa. Zasadne jest zatem ujawnienie, czy przed wyborem tej lokalizacji analizowano inne nieruchomości gminne lub możliwość adaptacji istniejącego mienia komunalnego na cele mieszkaniowe i co ostatecznie determinowało wybór osiedla Andersa.

4. Projekt pomija również potencjalny, długofalowy skutek planistyczny. Dopuszczenie funkcji MW na obszarze dotychczas kształtowanym jako zabudowa jednorodzinna może stanowić początek dalszej intensyfikacji zabudowy osiedla. W konsekwencji winno zostać wyjaśnione czy projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, czy wpisuje się w szerszą koncepcję urbanistyczną przewidującą dalsze dopuszczanie zabudowy wielorodzinnej lub innej zabudowy o zwiększonej intensywności na Osiedlu Andersa. Jeśli z kolei projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, ustalić należy, z jakich powodów, ma ona zostać zrealizowana na Osiedlu Andersa, pomimo obowiązującego na nim odmiennego ładu przestrzennego.

5. W konsekwencji wnosi się o uwzględnienie uwagi poprzez rezygnację z projektowanej zmiany w zakresie, w jakim umożliwia ona lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596, i pozostawienie dla tego obszaru przeznaczenia odpowiadającego dotychczasowemu jednorodzinnej charakterowi Osiedla Andersa.



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Krzepic

2. RODZAJ PISMA

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała dotycząca zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

☐ 3.4. audyt krajobrazowy ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO (NIEOBOWIĄZKOWO)

Jak w pkt 4.

6. DANE PEŁNOMOCNIKA (NIEOBOWIĄZKOWO)

Nie dotyczy.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krzepicach nr 12.109.2025 z dnia 25 marca 2025 r., w zakresie dotyczącym działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 w Krzepicach. Wnoszę o odstąpienie od zmiany przeznaczenia tych terenów w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz o pozostawienie ich przeznaczenia zgodnego z dotychczasowym jednorodzi-
nnym charakterem Osiedla Andersa. Jako właściciel nieruchomości [Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie
wskazuję, że dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w centralnej części osiedla do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).
korzystania z mojej nieruchomości. Szczegółowe uzasadnienie uwagi stanowi załącznik do formularza.

7.2. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych (nieobowiązkowo)

Lp.	Nazwa aktu	Działki	Całość działek	Treść
1	zmiana MPZP Gminy Krzepice	3538, 3539, 3540, 3596	☒ tak ☐ nie	Pozostawienie przeznaczenia wykluczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; zachowanie jednorodzi- nnego charakteru terenu.

7.3. Szczegółowe parametry planistyczne (nieobowiązkowo)

Nie wypełniono – uwaga dotyczy zasadniczo niedopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym terenie.

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo ☐ Potwierdzenie opłaty skarbowej ☐ Określenie granic terenu w formie graficznej

☒ Inne załączniki: Szczegółowe uzasadnienie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO I DATA PODPISU

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).



ZAŁĄCZNIK

SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE UWAGI

1. Składający uwagę jest właścicielem nieruchomości położonej w Krzepicach, znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego projektowaną zmianą planu. Sposób zagospodarowania działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 ma istotne znaczenie dla warunków korzystania z jego nieruchomości, w szczególności dla charakteru najbliższego otoczenia, natężenia ruchu, warunków parkowania, prywatności oraz obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej.

2. Osiedle Andersa zostało ukształtowane jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zmiana przewiduje natomiast dla terenu 4MW przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wprowadzenie takiej funkcji w centralnej części istniejącego osiedla prowadzi do jakościowej zmiany sposobu zagospodarowania tego fragmentu miasta i powinno być oceniane z perspektywy całej struktury urbanistycznej osiedla, a nie wyłącznie jednej aktualnie planowanej inwestycji. Szczególne zastrzeżenia budzą parametry zagospodarowania projektowane dla terenów 4MW i 5MW. Projekt ustala dla nich maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy 1,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1. Oznacza to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Jednocześnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MPZP przewiduje maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3, czyli 30%. Forsowane zmiany prowadzą zatem do sytuacji, w której dla zabudowy wielorodzinnej, generującej co do zasady większą intensywność użytkowania terenu i większe zapotrzebowanie na dojazdy, miejsca postojowe oraz infrastrukturę towarzyszącą, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest trzykrotnie niższy niż dla terenów objętych zabudową mieszkaniową jednorodziną. Z udostępnionego projektu planu nie wynika z jakich powodów dla terenu 4MW przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Zastrzeżenia dotyczące ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej mają szczególne znaczenie w kontekście gospodarki wodami opadowymi. Bezspornym jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzrost powierzchni utwardzonych może prowadzić do zwiększonego spływu powierzchniowego wód opadowych. W konsekwencji za niezbędną uznać należy ponowną analizę tego parametru oraz jego podwyższenie co najmniej do poziomu odpowiadającego standardowi przyjętemu w projekcie dla terenów MN, a w przypadku utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, o wyjaśnienie przyczyn zachowania wskazanego wskaźnika. Wymaga również wyjaśnienia, czy analizowano retencję wód opadowych oraz przepustowość istniejącej kanalizacji deszczowej przy wykorzystaniu parametrów maksymalnych dopuszczonych planem, a nie wyłącznie parametrów obecnie planowanego budynku. W udostępnionej dokumentacji planistycznej brak jest odrębnej analizy takich uwarunkowań odnoszącej się konkretnie do Osiedla Andersa.

3. Potrzeba zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego może uzasadniać realizację inwestycji mieszkaniowej, nie przesądza jednak o zasadności wyboru działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596. W dokumentacji udostępnionej wraz z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przedstawiono analizy wariantowej wykazującej, że spośród gruntów pozostających w dyspozycji Gminy Krzepice właśnie lokalizacja Osiedla Andersa jest najwłaściwsza z punktu widzenia ładu przestrzennego, infrastruktury, komunikacji i oddziaływania na istniejącą zabudowę. Dotychczas nie wyjaśniono, jakie konkretne uwarunkowania przesądziły o wyborze terenu położonego pośród zabudowy jednorodzinnej Osiedla Andersa. Zasadne jest zatem ujawnienie, czy przed wyborem tej lokalizacji analizowano inne nieruchomości gminne lub możliwość adaptacji istniejącego mienia komunalnego na cele mieszkaniowe i co ostatecznie determinowało wybór osiedla Andersa.

4. Projekt pomija również potencjalny, długofalowy skutek planistyczny. Dopuszczenie funkcji MW na obszarze dotychczas kształtowanym jako zabudowa jednorodzinna może stanowić początek dalszej intensyfikacji zabudowy osiedla. W konsekwencji winno zostać wyjaśnione czy projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, czy wpisuje się w szerszą koncepcję urbanistyczną przewidującą dalsze dopuszczanie zabudowy wielorodzinnej lub innej zabudowy o zwiększonej intensywności na Osiedlu Andersa. Jeśli z kolei projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, ustalić należy, z jakich powodów, ma ona zostać zrealizowana na Osiedlu Andersa, pomimo obowiązującego na nim odmiennego ładu przestrzennego.

5. W konsekwencji wnosi się o uwzględnienie uwagi poprzez rezygnację z projektowanej zmiany w zakresie, w jakim umożliwia ona lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596, i pozostawienie dla tego obszaru przeznaczenia odpowiadającego dotychczasowemu jednorodzinnemu charakterowi Osiedla Andersa.

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Krzepic

2. RODZAJ PISMA

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała dotycząca zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

☐ 3.4. audyt krajobrazowy ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO (NIEOBOWIĄZKOWO)

Jak w pkt 4.

6. DANE PEŁNOMOCNIKA (NIEOBOWIĄZKOWO)

Nie dotyczy.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krzepicach nr 12.109.2025 z dnia 25 marca 2025 r., w zakresie dotyczącym działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 w Krzepicach. Wnoszę o odstąpienie od zmiany przeznaczenia tych terenów w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz o pozostawienie ich przeznaczenia zgodnego z dotychczasowym jednorodnym charakterem Osiedla Andersa. Jako właściciel nieruchomości wskazuję, że dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w centralnej części osiedla może doprowadzić do zmiany charakteru terenu i korzystania z mojej nieruchomości. Szczegółowe uzasadnienie uwagi stanowi załącznik do formularza.

7.2. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych (nieobowiązkowo)

Lp.	Nazwa aktu	Działki	Całość działek	Treść
1	zmiana MPZP Gminy Krzepice	3538, 3539, 3540, 3596	☒ tak ☐ nie	Pozostawienie przeznaczenia wykluczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; zachowanie jednorodnego charakteru terenu.

7.3. Szczegółowe parametry planistyczne (nieobowiązkowo)

Nie wypełniono – uwaga dotyczy zasadniczo niedopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym terenie.

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo ☐ Potwierdzenie opłaty skarbowej ☐ Określenie granic terenu w formie graficznej

☒ Inne załączniki: Szczegółowe uzasadnienie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO I DATA PODPISU

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

ZAŁĄCZNIK

SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE UWAGI

1. Składający uwagę jest właścicielem nieruchomości położonej w Krzepicach, znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego projektowaną zmianą planu. Sposób zagospodarowania działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 ma istotne znaczenie dla warunków korzystania z jego nieruchomości, w szczególności dla charakteru najbliższego otoczenia, natężenia ruchu, warunków parkowania, prywatności oraz obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej.

2. Osiedle Andersa zostało ukształtowane jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zmiana przewiduje natomiast dla terenu 4MW przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wprowadzenie takiej funkcji w centralnej części istniejącego osiedla prowadzi do jakościowej zmiany sposobu zagospodarowania tego fragmentu miasta i powinno być oceniane z perspektywy całej struktury urbanistycznej osiedla, a nie wyłącznie jednej aktualnie planowanej inwestycji. Szczególne zastrzeżenia budzą parametry zagospodarowania projektowane dla terenów 4MW i 5MW. Projekt ustala dla nich maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy 1,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1. Oznacza to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Jednocześnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MPZP przewiduje maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3, czyli 30%. Forsowane zmiany prowadzą zatem do sytuacji, w której dla zabudowy wielorodzinnej, generującej co do zasady większą intensywność użytkowania terenu i większe zapotrzebowanie na dojazdy, miejsca postojowe oraz infrastrukturę towarzyszącą, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest trzykrotnie niższy niż dla terenów objętych zabudową mieszkaniową jednorodziną. Z udostępnionego projektu planu nie wynika z jakich powodów dla terenu 4MW przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Zastrzeżenia dotyczące ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej mają szczególne znaczenie w kontekście gospodarki wodami opadowymi. Bezspornym jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzrost powierzchni utwardzonych może prowadzić do zwiększonego spływu powierzchniowego wód opadowych. W konsekwencji za niezbędną uznać należy ponowną analizę tego parametru oraz jego podwyższenie co najmniej do poziomu odpowiadającego standardowi przyjętemu w projekcie dla terenów MN, a w przypadku utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, o wyjaśnienie przyczyn zachowania wskazanego wskaźnika. Wymaga również wyjaśnienia, czy analizowano retencję wód opadowych oraz przepustowość istniejącej kanalizacji deszczowej przy wykorzystaniu parametrów maksymalnych dopuszczonych planem, a nie wyłącznie parametrów obecnie planowanego budynku. W udostępnionej dokumentacji planistycznej brak jest odrębnej analizy takich uwarunkowań odnoszącej się konkretnie do Osiedla Andersa.

3. Potrzeba zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego może uzasadniać realizację inwestycji mieszkaniowej, nie przesądza jednak o zasadności wyboru działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596. W dokumentacji udostępnionej wraz z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przedstawiono analizy wariantowej wykazującej, że spośród gruntów pozostających w dyspozycji Gminy Krzepice właśnie lokalizacja Osiedla Andersa jest najwłaściwsza z punktu widzenia ładu przestrzennego, infrastruktury, komunikacji i oddziaływania na istniejącą zabudowę. Dotychczas nie wyjaśniono, jakie konkretne uwarunkowania przesądziły o wyborze terenu położonego pośród zabudowy jednorodzinnej Osiedla Andersa. Zasadne jest zatem ujawnienie, czy przed wyborem tej lokalizacji analizowano inne nieruchomości gminne lub możliwość adaptacji istniejącego mienia komunalnego na cele mieszkaniowe i co ostatecznie determinowało wybór osiedla Andersa.

4. Projekt pomija również potencjalny, długofalowy skutek planistyczny. Dopuszczenie funkcji MW na obszarze dotychczas kształtowanym jako zabudowa jednorodzinna może stanowić początek dalszej intensyfikacji zabudowy osiedla. W konsekwencji winno zostać wyjaśnione czy projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, czy wpisuje się w szerszą koncepcję urbanistyczną przewidującą dalsze dopuszczanie zabudowy wielorodzinnej lub innej zabudowy o zwiększonej intensywności na Osiedlu Andersa. Jeśli z kolei projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, ustalić należy, z jakich powodów, ma ona zostać zrealizowana na Osiedlu Andersa, pomimo obowiązującego na nim odmiennego ładu przestrzennego.

5. W konsekwencji wnosi się o uwzględnienie uwagi poprzez rezygnację z projektowanej zmiany w zakresie, w jakim umożliwia ona lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596, i pozostawienie dla tego obszaru przeznaczenia odpowiadającego dotychczasowemu jednorodzinnemu charakterowi Osiedla Andersa.

ORZĄD MIEJSKI
w Krzepicach WPŁYNEŁO
13.08.2026
L. dz. 4023.2026
Referat

Nazwa: Burmistrz Krzepic

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

□ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała dotycząca zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

☐ 3.4. audyt krajobrazowy ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

J. ADRES DO KOLEGIUM ORDERUŚCIENIA PRACZYSLA

Jak w pkt 4.

6. DANE PEŁNOMOCNIKA (NIEOBOWIĄZKOWO)

Nie dotyczy.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krzepicach nr 12.109.2025 z dnia 25 marca 2025 r., w zakresie dotyczącym działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 w Krzepicach. Wnoszę o odstąpienie od zmiany przeznaczenia tych terenów w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz o pozostawienie ich przy jednorodziennym charakterze Osiedla Andersa. Jako właściciel nieruchomości Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz. U. 2022.902 t.j.). wskazuję, że dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w centralnej części osiedla może bezpośrednio oddziaływać na warunki korzystania z mojej nieruchomości. Szczegółowe uzasadnienie uwagi stanowi załącznik do formularza.

7.2. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych (nieobowiązkowo)

Lp.	Nazwa aktu	Działki	Całość działek	Treść
1	zmiana MPZP Gminy Krzepice	3538, 3539, 3540, 3596	☒ tak ☐ nie	Pozostawienie przeznaczenia wykluczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; zachowanie jednorodzinnego charakteru terenu.

7.3. Szczegółowe parametry planistyczne (nieobowiązkowo)

Nie wypełniono – uwaga dotyczy zasadniczo niedopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym terenie.

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo ☐ Potwierdzenie opłaty skarbowej ☐ Określenie granic terenu w formie graficznej

☒ Inne załączniki: Szczegółowe uzasadnienie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO I DATA PODPISU

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

ZAŁĄCZNIK

SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE UWAGI

1. Składający uwagę jest właścicielem nieruchomości położonej w Krzepicach, znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego projektowaną zmianą planu. Sposób zagospodarowania działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 ma istotne znaczenie dla warunków korzystania z jego nieruchomości, w szczególności dla charakteru najbliższego otoczenia, natężenia ruchu, warunków parkowania, prywatności oraz obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej.

2. Osiedle Andersa zostało ukształtowane jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zmiana przewiduje natomiast dla terenu 4MW przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wprowadzenie takiej funkcji w centralnej części istniejącego osiedla prowadzi do jakościowej zmiany sposobu zagospodarowania tego fragmentu miasta i powinno być oceniane z perspektywy całej struktury urbanistycznej osiedla, a nie wyłącznie jednej aktualnie planowanej inwestycji. Szczególne zastrzeżenia budzą parametry zagospodarowania projektowane dla terenów 4MW i 5MW. Projekt ustala dla nich maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy 1,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1. Oznacza to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Jednocześnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MPZP przewiduje maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3, czyli 30%. Forsowane zmiany prowadzą zatem do sytuacji, w której dla zabudowy wielorodzinnej, generującej co do zasady większą intensywność użytkowania terenu i większe zapotrzebowanie na dojazdy, miejsca postojowe oraz infrastrukturę towarzyszącą, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest trzykrotnie niższy niż dla terenów objętych zabudową mieszkaniową jednorodziną. Z udostępnionego projektu planu nie wynika z jakich powodów dla terenu 4MW przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Zastrzeżenia dotyczące ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej mają szczególne znaczenie w kontekście gospodarki wodami opadowymi. Bezspornym jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzrost powierzchni utwardzonych może prowadzić do zwiększonego spływu powierzchniowego wód opadowych. W konsekwencji za niezbędną uznać należy ponowną analizę tego parametru oraz jego podwyższenie co najmniej do poziomu odpowiadającego standardowi przyjętemu w projekcie dla terenów MN, a w przypadku utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, o wyjaśnienie przyczyn zachowania wskazanego wskaźnika. Wymaga również wyjaśnienia, czy analizowano retencję wód opadowych oraz przepustowość istniejącej kanalizacji deszczowej przy wykorzystaniu parametrów maksymalnych dopuszczonych planem, a nie wyłącznie parametrów obecnie planowanego budynku. W udostępnionej dokumentacji planistycznej brak jest odrębnej analizy takich uwarunkowań odnoszącej się konkretnie do Osiedla Andersa.

3. Potrzeba zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego może uzasadniać realizację inwestycji mieszkaniowej, nie przesądza jednak o zasadności wyboru działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596. W dokumentacji udostępnionej wraz z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przedstawiono analizy wariantowej wykazującej, że spośród gruntów pozostających w dyspozycji Gminy Krzepice właśnie lokalizacja Osiedla Andersa jest najwłaściwsza z punktu widzenia ładu przestrzennego, infrastruktury, komunikacji i oddziaływania na istniejącą zabudowę. Dotychczas nie wyjaśniono, jakie konkretne uwarunkowania przesądziły o wyborze terenu położonego pośród zabudowy jednorodzinnej Osiedla Andersa. Zasadne jest zatem ujawnienie, czy przed wyborem tej lokalizacji analizowano inne nieruchomości gminne lub możliwość adaptacji istniejącego mienia komunalnego na cele mieszkaniowe i co ostatecznie determinowało wybór osiedla Andersa.

4. Projekt pomija również potencjalny, długofalowy skutek planistyczny. Dopuszczenie funkcji MW na obszarze dotychczas kształtowanym jako zabudowa jednorodzinna może stanowić początek dalszej intensyfikacji zabudowy osiedla. W konsekwencji winno zostać wyjaśnione czy projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, czy wpisuje się w szerszą koncepcję urbanistyczną przewidującą dalsze dopuszczanie zabudowy wielorodzinnej lub innej zabudowy o zwiększonej intensywności na Osiedlu Andersa. Jeśli z kolei projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, ustalić należy, z jakich powodów, ma ona zostać zrealizowana na Osiedlu Andersa, pomimo obowiązującego na nim odmiennego ładu przestrzennego.

5. W konsekwencji wnosi się o uwzględnienie uwagi poprzez rezygnację z projektowanej zmiany w zakresie, w jakim umożliwia ona lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596, i pozostawienie dla tego obszaru przeznaczenia odpowiadającego dotychczasowemu jednorodzinnemu charakterowi Osiedla Andersa.



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Krzepic

2. RODZAJ PISMA

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała dotycząca zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

☐ 3.4. audyt krajobrazowy ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

Jak w pkt 4.

6. DANE PEŁNOMOCNIKA (NIEOBOWIĄZKOWO)

Nie dotyczy.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krzepicach nr 12.109.2025 z dnia 25 marca 2025 r., w zakresie dotyczącym działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 w Krzepicach. Wnoszę o odstąpienie od zmiany przeznaczenia tych terenów w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz o pozostawienie ich przeznaczenia zgodnego z dotychczasowym jednorodziennym charakterem Osiedla Andersa. Jako właściciel nieruchomości p Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.). wskazuję, że dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w centralnej części osiedli do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.). korzystania z mojej nieruchomości. Szczegółowe uzasadnienie uwagi stanowi załącznik do formularza.

7.2. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych (nieobowiązkowo)

Lp.	Nazwa aktu	Działki	Całość działek	Treść
1	zmiana MPZP Gminy Krzepice	3538, 3539, 3540, 3596	☒ tak ☐ nie	Pozostawienie przeznaczenia wykluczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; zachowanie jednorodziennego charakteru terenu.

7.3. Szczegółowe parametry planistyczne (nieobowiązkowo)

Nie wypełniono – uwaga dotyczy zasadniczo niedopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym terenie.

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo ☐ Potwierdzenie opłaty skarbowej ☐ Określenie granic terenu w formie graficznej

☒ Inne załączniki: Szczegółowe uzasadnienie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO I DATA PODPISU

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).



ZAŁĄCZNIK

SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE UWAGI

1. Składający uwagę jest właścicielem nieruchomości położonej w Krzepicach, znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego projektowaną zmianą planu. Sposób zagospodarowania działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 ma istotne znaczenie dla warunków korzystania z jego nieruchomości, w szczególności dla charakteru najbliższego otoczenia, natężenia ruchu, warunków parkowania, prywatności oraz obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej.

2. Osiedle Andersa zostało ukształtowane jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zmiana przewiduje natomiast dla terenu 4MW przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wprowadzenie takiej funkcji w centralnej części istniejącego osiedla prowadzi do jakościowej zmiany sposobu zagospodarowania tego fragmentu miasta i powinno być oceniane z perspektywy całej struktury urbanistycznej osiedla, a nie wyłącznie jednej aktualnie planowanej inwestycji. Szczególne zastrzeżenia budzą parametry zagospodarowania projektowane dla terenów 4MW i 5MW. Projekt ustala dla nich maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy 1,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1. Oznacza to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Jednocześnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MPZP przewiduje maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3, czyli 30%. Forsowane zmiany prowadzą zatem do sytuacji, w której dla zabudowy wielorodzinnej, generującej co do zasady większą intensywność użytkowania terenu i większe zapotrzebowanie na dojazdy, miejsca postojowe oraz infrastrukturę towarzyszącą, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest trzykrotnie niższy niż dla terenów objętych zabudową mieszkaniową jednorodziną. Z udostępnionego projektu planu nie wynika z jakich powodów dla terenu 4MW przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Zastrzeżenia dotyczące ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej mają szczególne znaczenie w kontekście gospodarki wodami opadowymi. Bezsprzeczne jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzrost powierzchni utwardzonych może prowadzić do zwiększonego spływu powierzchniowego wód opadowych. **W konsekwencji za niezbędną uznać należy ponowną analizę tego parametru oraz jego podwyższenie co najmniej do poziomu odpowiadającego standardowi przyjętemu w projekcie dla terenów MN, a w przypadku utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, o wyjaśnienie przyczyn zachowania wskazanego wskaźnika.** Wymaga również wyjaśnienia, czy analizowano retencję wód opadowych oraz przepustowość istniejącej kanalizacji deszczowej przy wykorzystaniu parametrów maksymalnych dopuszczonych planem, a nie wyłącznie parametrów obecnie planowanego budynku. W udostępnionej dokumentacji planistycznej brak jest odrębnej analizy takich uwarunkowań odnoszącej się konkretnie do Osiedla Andersa.

3. Potrzeba zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego może uzasadniać realizację inwestycji mieszkaniowej, nie przesądza jednak o zasadności wyboru działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596. W dokumentacji udostępnionej wraz z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przedstawiono analizy wariantowej wykazującej, że spośród gruntów pozostających w dyspozycji Gminy Krzepice właśnie lokalizacja Osiedla Andersa jest najwłaściwsza z punktu widzenia ładu przestrzennego, infrastruktury, komunikacji i oddziaływania na istniejącą zabudowę. Dotychczas nie wyjaśniono, jakie konkretne uwarunkowania przesądziły o wyborze terenu położonego pośród zabudowy jednorodzinnej Osiedla Andersa. **Zasadne jest zatem ujawnienie, czy przed wyborem tej lokalizacji analizowano inne nieruchomości gminne lub możliwość adaptacji istniejącego mienia komunalnego na cele mieszkaniowe i co ostatecznie determinowało wybór osiedla Andersa.**

4. Projekt pomija również potencjalny, długofalowy skutek planistyczny. Dopuszczenie funkcji MW na obszarze dotychczas kształtowanym jako zabudowa jednorodzinna może stanowić początek dalszej intensyfikacji zabudowy osiedla. W konsekwencji winno zostać wyjaśnione czy projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, czy wpisuje się w szerszą koncepcję urbanistyczną przewidującą dalsze dopuszczanie zabudowy wielorodzinnej lub innej zabudowy o zwiększonej intensywności na Osiedlu Andersa. Jeśli z kolei projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, ustalić należy, z jakich powodów, ma ona zostać zrealizowana na Osiedlu Andersa, pomimo obowiązującego na nim odmiennego ładu przestrzennego.

5. W konsekwencji wnosi się o uwzględnienie uwagi poprzez rezygnację z projektowanej zmiany w zakresie, w jakim umożliwia ona lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596, i pozostawienie dla tego obszaru przeznaczenia odpowiadającego dotychczasowemu jednorodzinnemu charakterowi Osiedla Andersa.

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego



1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Krzepic

2. RODZAJ PISMA

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała dotycząca zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

☐ 3.4. audyt krajobrazowy ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO (NIEOBOWIĄZKOWO)

Jak w pkt 4.

6. DANE PEŁNOMOCNIKA (NIEOBOWIĄZKOWO)

Nie dotyczy.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krzepicach nr 12.109.2025 z dnia 25 marca 2025 r., w zakresie dotyczącym działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 w Krzepicach. Wnoszę o odstąpienie od zmiany przeznaczenia tych terenów w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz o pozostawienie ich przy dotychczasowym charakterze Osiedla Andersa. Jako właściciel nieruchomości p do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.). wskazuję, że dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w centralnej części osiedla może bezpośrednio oddziaływać na korzystania z mojej nieruchomości. Szczegółowe uzasadnienie uwagi stanowi załącznik do formularza.

7.2. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych (nieobowiązkowo)

Lp.	Nazwa aktu	Działki	Całość działek	Treść
1	zmiana MPZP Gminy Krzepice	3538, 3539, 3540, 3596	☒ tak ☐ nie	Pozostawienie przeznaczenia wykluczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; zachowanie jednorodzinności charakteru terenu.

7.3. Szczegółowe parametry planistyczne (nieobowiązkowo)

Nie wypełniono – uwaga dotyczy zasadniczo niedopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym terenie.

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo ☐ Potwierdzenie opłaty skarbowej ☐ Określenie granic terenu w formie graficznej

☒ Inne załączniki: Szczegółowe uzasadnienie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO I DATA PODPISU

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

ZAŁĄCZNIK

SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE UWAGI

1. Składający uwagę jest właścicielem nieruchomości położonej w Krzepicach, znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego projektowaną zmianą planu. Sposób zagospodarowania działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 ma istotne znaczenie dla warunków korzystania z jego nieruchomości, w szczególności dla charakteru najbliższego otoczenia, natężenia ruchu, warunków parkowania, prywatności oraz obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej.

2. Osiedle Andersa zostało ukształtowane jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zmiana przewiduje natomiast dla terenu 4MW przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wprowadzenie takiej funkcji w centralnej części istniejącego osiedla prowadzi do jakościowej zmiany sposobu zagospodarowania tego fragmentu miasta i powinno być oceniane z perspektywy całej struktury urbanistycznej osiedla, a nie wyłącznie jednej aktualnie planowanej inwestycji. Szczególne zastrzeżenia budzą parametry zagospodarowania projektowane dla terenów 4MW i 5MW. Projekt ustala dla nich maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy 1,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1. Oznacza to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Jednocześnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MPZP przewiduje maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3, czyli 30%. Forsowane zmiany prowadzą zatem do sytuacji, w której dla zabudowy wielorodzinnej, generującej co do zasady większą intensywność użytkowania terenu i większe zapotrzebowanie na dojazdy, miejsca postojowe oraz infrastrukturę towarzyszącą, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest trzykrotnie niższy niż dla terenów objętych zabudową mieszkaniową jednorodziną. Z udostępnionego projektu planu nie wynika z jakich powodów dla terenu 4MW przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Zastrzeżenia dotyczące ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej mają szczególne znaczenie w kontekście gospodarki wodami opadowymi. Bezspornym jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzrost powierzchni utwardzonych może prowadzić do zwiększonego spływu powierzchniowego wód opadowych. W konsekwencji za niezbędną uznać należy ponowną analizę tego parametru oraz jego podwyższenie co najmniej do poziomu odpowiadającego standardowi przyjętemu w projekcie dla terenów MN, a w przypadku utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, o wyjaśnienie przyczyn zachowania wskazanego wskaźnika. Wymaga również wyjaśnienia, czy analizowano retencję wód opadowych oraz przepustowość istniejącej kanalizacji deszczowej przy wykorzystaniu parametrów maksymalnych dopuszczonych planem, a nie wyłącznie parametrów obecnie planowanego budynku. W udostępnionej dokumentacji planistycznej brak jest odrębnej analizy takich uwarunkowań odnoszącej się konkretnie do Osiedla Andersa.

3. Potrzeba zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego może uzasadniać realizację inwestycji mieszkaniowej, nie przesądza jednak o zasadności wyboru działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596. W dokumentacji udostępnionej wraz z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przedstawiono analizy wariantowej wykazującej, że spośród gruntów pozostających w dyspozycji Gminy Krzepice właśnie lokalizacja Osiedla Andersa jest najwłaściwsza z punktu widzenia ładu przestrzennego, infrastruktury, komunikacji i oddziaływania na istniejącą zabudowę. Dotychczas nie wyjaśniono, jakie konkretne uwarunkowania przesądziły o wyborze terenu położonego pośród zabudowy jednorodzinnej Osiedla Andersa. Zasadne jest zatem ujawnienie, czy przed wyborem tej lokalizacji analizowano inne nieruchomości gminne lub możliwość adaptacji istniejącego mienia komunalnego na cele mieszkaniowe i co ostatecznie determinowało wybór osiedla Andersa.

4. Projekt pomija również potencjalny, długofalowy skutek planistyczny. Dopuszczenie funkcji MW na obszarze dotychczas kształtowanym jako zabudowa jednorodzinna może stanowić początek dalszej intensyfikacji zabudowy osiedla. W konsekwencji winno zostać wyjaśnione czy projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, czy wpisuje się w szerszą koncepcję urbanistyczną przewidującą dalsze dopuszczanie zabudowy wielorodzinnej lub innej zabudowy o zwiększonej intensywności na Osiedlu Andersa. Jeśli z kolei projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, ustalić należy, z jakich powodów, ma ona zostać zrealizowana na Osiedlu Andersa, pomimo obowiązującego na nim odmiennego ładu przestrzennego.

5. W konsekwencji wnosi się o uwzględnienie uwagi poprzez rezygnację z projektowanej zmiany w zakresie, w jakim umożliwia ona lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596, i pozostawienie dla tego obszaru przeznaczenia odpowiadającego dotychczasowemu jednorodzinnemu charakterowi Osiedla Andersa.

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego



1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Krzepic

2. RODZAJ PISMA

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała dotycząca zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

☐ 3.4. audyt krajobrazowy ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

Jak w pkt 4.

6. DANE PEŁNOMOCNIKA (NIEOBOWIĄZKOWO)

Nie dotyczy.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krzepicach nr 12.109.2025 z dnia 25 marca 2025 r., w zakresie dotyczącym działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 w Krzepicach. Wnoszę o odstąpienie od zmiany przeznaczenia tych terenów w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz o pozostawienie ich przeznaczenia zgodnego z dotychczasowym jednorodziennym charakterem Osiedla Andersa. Jako właściciel nieruchomości p Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.). wskazuję, że dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w centralnej części osiedla do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.). korzystania z mojej nieruchomości. Szczegółowe uzasadnienie uwagi stanowi załącznik do formularza.

7.2. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych (nieobowiązkowo)

Lp.	Nazwa aktu	Działki	Całość działek	Treść
1	zmiana MPZP Gminy Krzepice	3538, 3539, 3540, 3596	☒ tak ☐ nie	Pozostawienie przeznaczenia wykluczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zachowanie jednorodziennego charakteru terenu.

7.3. Szczegółowe parametry planistyczne (nieobowiązkowo)

Nie wypełniono – uwaga dotyczy zasadniczo niedopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym terenie.

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo ☐ Potwierdzenie opłaty skarbowej ☐ Określenie granic terenu w formie graficznej

☒ Inne załączniki: Szczegółowe uzasadnienie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO I DATA PODPISU

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).



ZAŁĄCZNIK

SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE UWAGI

1. Składający uwagę jest właścicielem nieruchomości położonej w Krzepicach, znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego projektowaną zmianą planu. Sposób zagospodarowania działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 ma istotne znaczenie dla warunków korzystania z jego nieruchomości, w szczególności dla charakteru najbliższego otoczenia, natężenia ruchu, warunków parkowania, prywatności oraz obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej.

2. Osiedle Andersa zostało ukształtowane jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zmiana przewiduje natomiast dla terenu 4MW przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wprowadzenie takiej funkcji w centralnej części istniejącego osiedla prowadzi do jakościowej zmiany sposobu zagospodarowania tego fragmentu miasta i powinno być oceniane z perspektywy całej struktury urbanistycznej osiedla, a nie wyłącznie jednej aktualnie planowanej inwestycji. Szczególne zastrzeżenia budzą parametry zagospodarowania projektowane dla terenów 4MW i 5MW. Projekt ustala dla nich maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy 1,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1. Oznacza to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Jednocześnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MPZP przewiduje maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3, czyli 30%. Forsowane zmiany prowadzą zatem do sytuacji, w której dla zabudowy wielorodzinnej, generującej co do zasady większą intensywność użytkowania terenu i większe zapotrzebowanie na dojazdy, miejsca postojowe oraz infrastrukturę towarzyszącą, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest trzykrotnie niższy niż dla terenów objętych zabudową mieszkaniową jednorodziną. Z udostępnionego projektu planu nie wynika z jakich powodów dla terenu 4MW przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Zastrzeżenia dotyczące ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej mają szczególne znaczenie w kontekście gospodarki wodami opadowymi. Bezspornym jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzrost powierzchni utwardzonych może prowadzić do zwiększonego spływu powierzchniowego wód opadowych. **W konsekwencji za niezbędną uznać należy ponowną analizę tego parametru oraz jego podwyższenie co najmniej do poziomu odpowiadającego standardowi przyjętemu w projekcie dla terenów MN, a w przypadku utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, o wyjaśnienie przyczyn zachowania wskazanego wskaźnika.** Wymaga również wyjaśnienia, czy analizowano retencję wód opadowych oraz przepustowość istniejącej kanalizacji deszczowej przy wykorzystaniu parametrów maksymalnych dopuszczonych planem, a nie wyłącznie parametrów obecnie planowanego budynku. W udostępnionej dokumentacji planistycznej brak jest odrębnej analizy takich uwarunkowań odnoszącej się konkretnie do Osiedla Andersa.

3. Potrzeba zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego może uzasadniać realizację inwestycji mieszkaniowej, nie przesądza jednak o zasadności wyboru działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596. W dokumentacji udostępnionej wraz z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przedstawiono analizy wariantowej wykazującej, że spośród gruntów pozostających w dyspozycji Gminy Krzepice właśnie lokalizacja Osiedla Andersa jest najwłaściwsza z punktu widzenia ładu przestrzennego, infrastruktury, komunikacji i oddziaływania na istniejącą zabudowę. Dotychczas nie wyjaśniono, jakie konkretne uwarunkowania przesądziły o wyborze terenu położonego pośród zabudowy jednorodzinnej Osiedla Andersa. **Zasadne jest zatem ujawnienie, czy przed wyborem tej lokalizacji analizowano inne nieruchomości gminne lub możliwość adaptacji istniejącego mienia komunalnego na cele mieszkaniowe i co ostatecznie determinowało wybór osiedla Andersa.**

4. Projekt pomija również potencjalny, długofalowy skutek planistyczny. Dopuszczenie funkcji MW na obszarze dotychczas kształtowanym jako zabudowa jednorodzinna może stanowić początek dalszej intensyfikacji zabudowy osiedla. W konsekwencji winno zostać wyjaśnione czy projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, czy wpisuje się w szerszą koncepcję urbanistyczną przewidującą dalsze dopuszczanie zabudowy wielorodzinnej lub innej zabudowy o zwiększonej intensywności na Osiedlu Andersa. Jeśli z kolei projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, ustalić należy, z jakich powodów, ma ona zostać zrealizowana na Osiedlu Andersa, pomimo obowiązującego na nim odmiennego ładu przestrzennego.

5. W konsekwencji wnosi się o uwzględnienie uwagi poprzez rezygnację z projektowanej zmiany w zakresie, w jakim umożliwia ona lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596, i pozostawienie dla tego obszaru przeznaczenia odpowiadającego dotychczasowemu jednorodzinnemu charakterowi Osiedla Andersa.

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Krzepic

2. RODZAJ PISMA

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała dotycząca zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

☐ 3.4. audyt krajobrazowy ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO (NIEOBOWIĄZKOWO)

Jak w pkt 4.

6. DANE PEŁNOMOCNIKA (NIEOBOWIĄZKOWO)

Nie dotyczy.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krzepicach nr 12.109.2025 z dnia 25 marca 2025 r., w zakresie dotyczącym działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 w Krzepicach. Wnoszę o odstąpienie od zmiany przeznaczenia tych terenów w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz o pozostawienie ich przeznaczenia zgodnego z dotychczasowym jednorodinnym charakterem Osiedla Andersa. Jako właściciel nieruchomości przy ul. DĘBOWA wskazuję, że dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w centralnej części osiedla może bezpośrednio oddziaływać na warunki korzystania z mojej nieruchomości. Szczegółowe uzasadnienie uwagi stanowi załącznik do formularza.

7.2. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych (nieobowiązkowo)

Lp.	Nazwa aktu	Działki	Całość działek	Treść
1	zmiana MPZP Gminy Krzepice	3538, 3539, 3540, 3596	☒ tak ☐ nie	Pozostawienie przeznaczenia wykluczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinna; zachowanie jednorodinnego charakteru terenu.

7.3. Szczegółowe parametry planistyczne (nieobowiązkowo)

Nie wypełniono – uwaga dotyczy zasadniczo niedopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym terenie.

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo ☐ Potwierdzenie opłaty skarbowej ☐ Określenie granic terenu w formie graficznej

☒ Inne załączniki: Szczegółowe uzasadnienie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO I DATA PODPISU

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

ZAŁĄCZNIK SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE UWAGI

1. Składający uwagę jest właścicielem nieruchomości położonej w Krzepicach, znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego projektowaną zmianą planu. Sposób zagospodarowania działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 ma istotne znaczenie dla warunków korzystania z jego nieruchomości, w szczególności dla charakteru najbliższego otoczenia, natężenia ruchu, warunków parkowania, prywatności oraz obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej.

2. Osiedle Andersa zostało ukształtowane jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zmiana przewiduje natomiast dla terenu 4MW przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wprowadzenie takiej funkcji w centralnej części istniejącego osiedla prowadzi do jakościowej zmiany sposobu zagospodarowania tego fragmentu miasta i powinno być oceniane z perspektywy całej struktury urbanistycznej osiedla, a nie wyłącznie jednej aktualnie planowanej inwestycji. Szczególne zastrzeżenia budzą parametry zagospodarowania projektowane dla terenów 4MW i 5MW. Projekt ustala dla nich maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy 1,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1. Oznacza to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Jednocześnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MPZP przewiduje maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3, czyli 30%. Forsowane zmiany prowadzą zatem do sytuacji, w której dla zabudowy wielorodzinnej, generującej co do zasady większą intensywność użytkowania terenu i większe zapotrzebowanie na dojazdy, miejsca postojowe oraz infrastrukturę towarzyszącą, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest trzykrotnie niższy niż dla terenów objętych zabudową mieszkaniową jednorodziną. Z udostępnionego projektu planu nie wynika z jakich powodów dla terenu 4MW przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Zastrzeżenia dotyczące ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej mają szczególne znaczenie w kontekście gospodarki wodami opadowymi. Bezspornym jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzrost powierzchni utwardzonych może prowadzić do zwiększonego spływu powierzchniowego wód opadowych. W konsekwencji za niezbędną uznać należy ponowną analizę tego parametru oraz jego podwyższenie co najmniej do poziomu odpowiadającego standardowi przyjętemu w projekcie dla terenów MN, a w przypadku utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, o wyjaśnienie przyczyn zachowania wskazanego wskaźnika. Wymaga również wyjaśnienia, czy analizowano retencję wód opadowych oraz przepustowość istniejącej kanalizacji deszczowej przy wykorzystaniu parametrów maksymalnych dopuszczonych planem, a nie wyłącznie parametrów obecnie planowanego budynku. W udostępnionej dokumentacji planistycznej brak jest odrębnej analizy takich uwarunkowań odnoszącej się konkretnie do Osiedla Andersa.

3. Potrzeba zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego może uzasadniać realizację inwestycji mieszkaniowej, nie przesądza jednak o zasadności wyboru działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596. W dokumentacji udostępnionej wraz z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przedstawiono analizy wariantowej wykazującej, że spośród gruntów pozostających w dyspozycji Gminy Krzepice właśnie lokalizacja Osiedla Andersa jest najwłaściwsza z punktu widzenia ładu przestrzennego, infrastruktury, komunikacji i oddziaływania na istniejącą zabudowę. Dotychczas nie wyjaśniono, jakie konkretne uwarunkowania przesądziły o wyborze terenu położonego pośród zabudowy jednorodzinnej Osiedla Andersa. Zasadne jest zatem ujawnienie, czy przed wyborem tej lokalizacji analizowano inne nieruchomości gminne lub możliwość adaptacji istniejącego mienia komunalnego na cele mieszkaniowe i co ostatecznie determinowało wybór osiedla Andersa.

4. Projekt pomija również potencjalny, długofalowy skutek planistyczny. Dopuszczenie funkcji MW na obszarze dotychczas kształtowanym jako zabudowa jednorodzinna może stanowić początek dalszej intensyfikacji zabudowy osiedla. W konsekwencji winno zostać wyjaśnione czy projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, czy wpisuje się w szerszą koncepcję urbanistyczną przewidującą dalsze dopuszczanie zabudowy wielorodzinnej lub innej zabudowy o zwiększonej intensywności na Osiedlu Andersa. Jeśli z kolei projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, ustalić należy, z jakich powodów, ma ona zostać zrealizowana na Osiedlu Andersa, pomimo obowiązującego na nim odmiennego ładu przestrzennego.

5. W konsekwencji wnosi się o uwzględnienie uwagi poprzez rezygnację z projektowanej zmiany w zakresie, w jakim umożliwia ona lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596, i pozostawienie dla tego obszaru przeznaczenia odpowiadającego dotychczasowemu jednorodzinnemu charakterowi Osiedla Andersa.



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Krzepic

2. RODZAJ PISMA

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała dotycząca zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

☐ 3.4. audyt krajobrazowy ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO (NIEOBOWIĄZKOWO)

Jak w pkt 4.

6. DANE PEŁNOMOCNIKA (NIEOBOWIĄZKOWO)

Nie dotyczy.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krzepicach nr 12.109.2025 z dnia 25 marca 2025 r., w zakresie dotyczącym działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 w Krzepicach. Wnoszę o odstąpienie od zmiany przeznaczenia tych terenów w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz o pozostawienie ich przeznaczenia zgodnego z dotychczasowym jednorodziennym charakterem Osiedla Andersa. Jako właściciel nieruchomości przy ul. *Andersa* wskazuję, że dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w centralnej części osiedla może bezpośrednio oddziaływać na warunki korzystania z mojej nieruchomości. Szczegółowe uzasadnienie uwagi stanowi załącznik do formularza.

7.2. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych (nieobowiązkowo)

Lp.	Nazwa aktu	Działki	Całość działek	Treść
1	zmiana MPZP Gminy Krzepice	3538, 3539, 3540, 3596	☒ tak ☐ nie	Pozostawienie przeznaczenia wykluczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; zachowanie jednorodziennego charakteru terenu.

7.3. Szczegółowe parametry planistyczne (nieobowiązkowo)

Nie wypełniono – uwaga dotyczy zasadniczo niedopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym terenie.

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo ☐ Potwierdzenie opłaty skarbowej ☐ Określenie granic terenu w formie graficznej

☒ Inne załączniki: Szczegółowe uzasadnienie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO I DATA PODPISU

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

ZAŁĄCZNIK

SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE UWAGI

1. Składający uwagę jest właścicielem nieruchomości położonej w Krzepicach, znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego projektowaną zmianą planu. Sposób zagospodarowania działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 ma istotne znaczenie dla warunków korzystania z jego nieruchomości, w szczególności dla charakteru najbliższego otoczenia, natężenia ruchu, warunków parkowania, prywatności oraz obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej.

2. Osiedle Andersa zostało ukształtowane jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zmiana przewiduje natomiast dla terenu 4MW przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wprowadzenie takiej funkcji w centralnej części istniejącego osiedla prowadzi do jakościowej zmiany sposobu zagospodarowania tego fragmentu miasta i powinno być oceniane z perspektywy całej struktury urbanistycznej osiedla, a nie wyłącznie jednej aktualnie planowanej inwestycji. Szczególne zastrzeżenia budzą parametry zagospodarowania projektowane dla terenów 4MW i 5MW. Projekt ustala dla nich maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy 1,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1. Oznacza to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Jednocześnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MPZP przewiduje maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3, czyli 30%. Forsowane zmiany prowadzą zatem do sytuacji, w której dla zabudowy wielorodzinnej, generującej co do zasady większą intensywność użytkowania terenu i większe zapotrzebowanie na dojazdy, miejsca postojowe oraz infrastrukturę towarzyszącą, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest trzykrotnie niższy niż dla terenów objętych zabudową mieszkaniową jednorodziną. Z udostępnionego projektu planu nie wynika z jakich powodów dla terenu 4MW przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Zastrzeżenia dotyczące ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej mają szczególne znaczenie w kontekście gospodarki wodami opadowymi. Bezspornym jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzrost powierzchni utwardzonych może prowadzić do zwiększonego spływu powierzchniowego wód opadowych. W konsekwencji za niezbędną uznać należy ponowną analizę tego parametru oraz jego podwyższenie co najmniej do poziomu odpowiadającego standardowi przyjętemu w projekcie dla terenów MN, a w przypadku utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, o wyjaśnienie przyczyn zachowania wskazanego wskaźnika. Wymaga również wyjaśnienia, czy analizowano retencję wód opadowych oraz przepustowość istniejącej kanalizacji deszczowej przy wykorzystaniu parametrów maksymalnych dopuszczonych planem, a nie wyłącznie parametrów obecnie planowanego budynku. W udostępnionej dokumentacji planistycznej brak jest odrębnej analizy takich uwarunkowań odnoszącej się konkretnie do Osiedla Andersa.

3. Potrzeba zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego może uzasadniać realizację inwestycji mieszkaniowej, nie przesądza jednak o zasadności wyboru działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596. W dokumentacji udostępnionej wraz z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przedstawiono analizy wariantowej wykazującej, że spośród gruntów pozostających w dyspozycji Gminy Krzepice właśnie lokalizacja Osiedla Andersa jest najwłaściwsza z punktu widzenia ładu przestrzennego, infrastruktury, komunikacji i oddziaływania na istniejącą zabudowę. Dotychczas nie wyjaśniono, jakie konkretne uwarunkowania przesądziły o wyborze terenu położonego pośród zabudowy jednorodzinnej Osiedla Andersa. Zasadne jest zatem ujawnienie, czy przed wyborem tej lokalizacji analizowano inne nieruchomości gminne lub możliwość adaptacji istniejącego mienia komunalnego na cele mieszkaniowe i co ostatecznie determinowało wybór osiedla Andersa.

4. Projekt pomija również potencjalny, długofalowy skutek planistyczny. Dopuszczenie funkcji MW na obszarze dotychczas kształtowanym jako zabudowa jednorodzinna może stanowić początek dalszej intensyfikacji zabudowy osiedla. W konsekwencji winno zostać wyjaśnione czy projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, czy wpisuje się w szerszą koncepcję urbanistyczną przewidującą dalsze dopuszczanie zabudowy wielorodzinnej lub innej zabudowy o zwiększonej intensywności na Osiedlu Andersa. Jeśli z kolei projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, ustalić należy, z jakich powodów, ma ona zostać zrealizowana na Osiedlu Andersa, pomimo obowiązującego na nim odmiennego ładu przestrzennego.

5. W konsekwencji wnosi się o uwzględnienie uwagi poprzez rezygnację z projektowanej zmiany w zakresie, w jakim umożliwia ona lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596, i pozostawienie dla tego obszaru przeznaczenia odpowiadającego dotychczasowemu jednorodzinnemu charakterowi Osiedla Andersa.



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Krzepic

2. RODZAJ PISMA

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała dotycząca zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

☐ 3.4. audyt krajobrazowy ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO (nieobowiązkowo)

Jak w pkt 4.

6. DANE PEŁNOMOCNIKA (NIEOBOWIĄZKOWO)

Nie dotyczy.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krzepicach nr 12.109.2025 z dnia 25 marca 2025 r., w zakresie dotyczącym działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 w Krzepicach. Wnoszę o odstąpienie od zmiany przeznaczenia tych terenów w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz o pozostawienie ich przy dotychczasowym przeznaczeniu. ^{Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).} Jako właściciel nieruchomości wskazuję, że dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w centralnej części osiedla może bezpośrednio oddziaływać na warunki korzystania z mojej nieruchomości. Szczegółowe uzasadnienie uwagi stanowi załącznik do formularza.

7.2. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych (nieobowiązkowo)

Lp.	Nazwa aktu	Działki	Całość działek	Treść
1	zmiana MPZP Gminy Krzepice	3538, 3539, 3540, 3596	☒ tak ☐ nie	Pozostawienie przeznaczenia wykluczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; zachowanie jednorodzinności charakteru terenu.

7.3. Szczegółowe parametry planistyczne (nieobowiązkowo)

Nie wypełniono – uwaga dotyczy zasadniczo niedopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym terenie.

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo ☐ Potwierdzenie opłaty skarbowej ☐ Określenie granic terenu w formie graficznej

☒ Inne załączniki: Szczegółowe uzasadnienie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO I DATA PODPISU

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).



ZAŁĄCZNIK

SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE UWAGI

1. Składający uwagę jest właścicielem nieruchomości położonej w Krzepicach, znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego projektowaną zmianą planu. Sposób zagospodarowania działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 ma istotne znaczenie dla warunków korzystania z jego nieruchomości, w szczególności dla charakteru najbliższego otoczenia, natężenia ruchu, warunków parkowania, prywatności oraz obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej.

2. Osiedle Andersa zostało ukształtowane jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zmiana przewiduje natomiast dla terenu 4MW przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wprowadzenie takiej funkcji w centralnej części istniejącego osiedla prowadzi do jakościowej zmiany sposobu zagospodarowania tego fragmentu miasta i powinno być oceniane z perspektywy całej struktury urbanistycznej osiedla, a nie wyłącznie jednej aktualnie planowanej inwestycji. Szczególne zastrzeżenia budzą parametry zagospodarowania projektowane dla terenów 4MW i 5MW. Projekt ustala dla nich maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy 1,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1. Oznacza to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Jednocześnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MPZP przewiduje maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3, czyli 30%. Forsowane zmiany prowadzą zatem do sytuacji, w której dla zabudowy wielorodzinnej, generującej co do zasady większą intensywność użytkowania terenu i większe zapotrzebowanie na dojazdy, miejsca postojowe oraz infrastrukturę towarzyszącą, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest trzykrotnie niższy niż dla terenów objętych zabudową mieszkaniową jednorodziną. Z udostępnionego projektu planu nie wynika z jakich powodów dla terenu 4MW przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Zastrzeżenia dotyczące ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej mają szczególne znaczenie w kontekście gospodarki wodami opadowymi. Bezspornym jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzrost powierzchni utwardzonych może prowadzić do zwiększonego spływu powierzchniowego wód opadowych. W konsekwencji za niezbędną uznać należy ponowną analizę tego parametru oraz jego podwyższenie co najmniej do poziomu odpowiadającego standardowi przyjętemu w projekcie dla terenów MN, a w przypadku utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, o wyjaśnienie przyczyn zachowania wskazanego wskaźnika. Wymaga również wyjaśnienia, czy analizowano retencję wód opadowych oraz przepustowość istniejącej kanalizacji deszczowej przy wykorzystaniu parametrów maksymalnych dopuszczonych planem, a nie wyłącznie parametrów obecnie planowanego budynku. W udostępnionej dokumentacji planistycznej brak jest odrębnej analizy takich uwarunkowań odnoszącej się konkretnie do Osiedla Andersa.

3. Potrzeba zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego może uzasadniać realizację inwestycji mieszkaniowej, nie przesądza jednak o zasadności wyboru działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596. W dokumentacji udostępnionej wraz z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przedstawiono analizy wariantowej wykazującej, że spośród gruntów pozostających w dyspozycji Gminy Krzepice właśnie lokalizacja Osiedla Andersa jest najwłaściwsza z punktu widzenia ładu przestrzennego, infrastruktury, komunikacji i oddziaływania na istniejącą zabudowę. Dotychczas nie wyjaśniono, jakie konkretne uwarunkowania przesądziły o wyborze terenu położonego pośród zabudowy jednorodzinnej Osiedla Andersa. Zasadne jest zatem ujawnienie, czy przed wyborem tej lokalizacji analizowano inne nieruchomości gminne lub możliwość adaptacji istniejącego mienia komunalnego na cele mieszkaniowe i co ostatecznie determinowało wybór osiedla Andersa.

4. Projekt pomija również potencjalny, długofalowy skutek planistyczny. Dopuszczenie funkcji MW na obszarze dotychczas kształtowanym jako zabudowa jednorodzinna może stanowić początek dalszej intensyfikacji zabudowy osiedla. W konsekwencji winno zostać wyjaśnione czy projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, czy wpisuje się w szerszą koncepcję urbanistyczną przewidującą dalsze dopuszczanie zabudowy wielorodzinnej lub innej zabudowy o zwiększonej intensywności na Osiedlu Andersa. Jeśli z kolei projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, ustalić należy, z jakich powodów, ma ona zostać zrealizowana na Osiedlu Andersa, pomimo obowiązującego na nim odmiennego ładu przestrzennego.

5. W konsekwencji wnosi się o uwzględnienie uwagi poprzez rezygnację z projektowanej zmiany w zakresie, w jakim umożliwia ona lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596, i pozostawienie dla tego obszaru przeznaczenia odpowiadającego dotychczasowemu jednorodzinnemu charakterowi Osiedla Andersa.

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego



1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Krzepic

2. RODZAJ PISMA

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała dotycząca zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

☐ 3.4. audyt krajobrazowy ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO (NIEOBOWIĄZKOWO)

Jak w pkt 4.

6. DANE PEŁNOMOCNIKA (NIEOBOWIĄZKOWO)

Nie dotyczy.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krzepicach nr 12.109.2025 z dnia 25 marca 2025 r., w zakresie dotyczącym działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 w Krzepicach. Wnoszę o odstąpienie od zmiany przeznaczenia tych terenów w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz o pozostawienie ich przeznaczenia zgodnego z dotychczasowym jednorodziennym charakterem Osiedla Andersa. Jako właściciel nieruchomości przy ul.

wskazuję, że dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w centralnej części osiedla może bezpośrednio oddziaływać na warunki korzystania z mojej nieruchomości. Szczegółowe uzasadnienie uwagi stanowi załącznik do formularza.

7.2. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych (nieobowiązkowo)

Lp.	Nazwa aktu	Działki	Całość działek	Treść
1	zmiana MPZP Gminy Krzepice	3538, 3539, 3540, 3596	☒ tak ☐ nie	Pozostawienie przeznaczenia wykluczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; zachowanie jednorodziennego charakteru terenu.

7.3. Szczegółowe parametry planistyczne (nieobowiązkowo)

Nie wypełniono – uwaga dotyczy zasadniczo niedopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym terenie.

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo ☐ Potwierdzenie opłaty skarbowej ☐ Określenie granic terenu w formie graficznej

☒ Inne załączniki: Szczegółowe uzasadnienie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO I DATA PODPISU

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).



ZAŁĄCZNIK

SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE UWAGI

1. Składający uwagę jest właścicielem nieruchomości położonej w Krzepicach, znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego projektowaną zmianą planu. Sposób zagospodarowania działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 ma istotne znaczenie dla warunków korzystania z jego nieruchomości, w szczególności dla charakteru najbliższego otoczenia, natężenia ruchu, warunków parkowania, prywatności oraz obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej.

2. Osiedle Andersa zostało ukształtowane jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zmiana przewiduje natomiast dla terenu 4MW przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wprowadzenie takiej funkcji w centralnej części istniejącego osiedla prowadzi do jakościowej zmiany sposobu zagospodarowania tego fragmentu miasta i powinno być oceniane z perspektywy całej struktury urbanistycznej osiedla, a nie wyłącznie jednej aktualnie planowanej inwestycji. Szczególne zastrzeżenia budzą parametry zagospodarowania projektowane dla terenów 4MW i 5MW. Projekt ustala dla nich maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy 1,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1. Oznacza to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Jednocześnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MPZP przewiduje maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3, czyli 30%. Forsowane zmiany prowadzą zatem do sytuacji, w której dla zabudowy wielorodzinnej, generującej co do zasady większą intensywność użytkowania terenu i większe zapotrzebowanie na dojazdy, miejsca postojowe oraz infrastrukturę towarzyszącą, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest trzykrotnie niższy niż dla terenów objętych zabudową mieszkaniową jednorodziną. Z udostępnionego projektu planu nie wynika z jakich powodów dla terenu 4MW przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Zastrzeżenia dotyczące ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej mają szczególne znaczenie w kontekście gospodarki wodami opadowymi. Bezsprzeczne jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzrost powierzchni utwardzonych może prowadzić do zwiększonego spływu powierzchniowego wód opadowych. W konsekwencji za niezbędną uznać należy ponowną analizę tego parametru oraz jego podwyższenie co najmniej do poziomu odpowiadającego standardowi przyjętemu w projekcie dla terenów MN, a w przypadku utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, o wyjaśnienie przyczyn zachowania wskazanego wskaźnika. Wymaga również wyjaśnienia, czy analizowano retencję wód opadowych oraz przepustowość istniejącej kanalizacji deszczowej przy wykorzystaniu parametrów maksymalnych dopuszczonych planem, a nie wyłącznie parametrów obecnie planowanego budynku. W udostępnionej dokumentacji planistycznej brak jest odrębnej analizy takich uwarunkowań odnoszącej się konkretnie do Osiedla Andersa.

3. Potrzeba zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego może uzasadniać realizację inwestycji mieszkaniowej, nie przesądza jednak o zasadności wyboru działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596. W dokumentacji udostępnionej wraz z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przedstawiono analizy wariantowej wykazującej, że spośród gruntów pozostających w dyspozycji Gminy Krzepice właśnie lokalizacja Osiedla Andersa jest najwłaściwsza z punktu widzenia ładu przestrzennego, infrastruktury, komunikacji i oddziaływania na istniejącą zabudowę. Dotychczas nie wyjaśniono, jakie konkretne uwarunkowania przesądziły o wyborze terenu położonego pośród zabudowy jednorodzinnej Osiedla Andersa. Zasadne jest zatem ujawnienie, czy przed wyborem tej lokalizacji analizowano inne nieruchomości gminne lub możliwość adaptacji istniejącego mienia komunalnego na cele mieszkaniowe i co ostatecznie determinowało wybór osiedla Andersa.

4. Projekt pomija również potencjalny, długofalowy skutek planistyczny. Dopuszczenie funkcji MW na obszarze dotychczas kształtowanym jako zabudowa jednorodzinna może stanowić początek dalszej intensyfikacji zabudowy osiedla. W konsekwencji winno zostać wyjaśnione czy projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, czy wpisuje się w szerszą koncepcję urbanistyczną przewidującą dalsze dopuszczanie zabudowy wielorodzinnej lub innej zabudowy o zwiększonej intensywności na Osiedlu Andersa. Jeśli z kolei projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, ustalić należy, z jakich powodów, ma ona zostać zrealizowana na Osiedlu Andersa, pomimo obowiązującego na nim odmiennego ładu przestrzennego.

5. W konsekwencji wnosi się o uwzględnienie uwagi poprzez rezygnację z projektowanej zmiany w zakresie, w jakim umożliwia ona lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596, i pozostawienie dla tego obszaru przeznaczenia odpowiadającego dotychczasowemu jednorodzinnemu charakterowi Osiedla Andersa.

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego



1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Krzepic

2. RODZAJ PISMA

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała dotycząca zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

☐ 3.4. audyt krajobrazowy ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

Jak w pkt 4.

6. DANE PEŁNOMOCNIKA (NIEOBOWIĄZKOWO)

Nie dotyczy.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krzepicach nr 12.109.2025 z dnia 25 marca 2025 r., w zakresie dotyczącym działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 w Krzepicach. Wnoszę o odstąpienie od zmiany przeznaczenia tych terenów w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz o pozostawienie ich przeznaczenia zgodnego z dotychczasowym jednorodziennym charakterem Osiedla Andersa. Jako właściciel nieruchomości p Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.). wskazuję, że dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w centralnej części osiedla do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.). korzystania z mojej nieruchomości. Szczegółowe uzasadnienie uwagi stanowi załącznik do formularza.

7.2. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych (nieobowiązkowo)

Lp.	Nazwa aktu	Działki	Całość działek	Treść
1	zmiana MPZP Gminy Krzepice	3538, 3539, 3540, 3596	☒ tak ☐ nie	Pozostawienie przeznaczenia wykluczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; zachowanie jednorodziennego charakteru terenu.

7.3. Szczegółowe parametry planistyczne (nieobowiązkowo)

Nie wypełniono – uwaga dotyczy zasadniczo niedopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym terenie.

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo ☐ Potwierdzenie opłaty skarbowej ☐ Określenie granic terenu w formie graficznej

☒ Inne załączniki: Szczegółowe uzasadnienie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO I DATA PODPISU

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).



ZAŁĄCZNIK

SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE UWAGI

1. Składający uwagę jest właścicielem nieruchomości położonej w Krzepicach, znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego projektowaną zmianą planu. Sposób zagospodarowania działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 ma istotne znaczenie dla warunków korzystania z jego nieruchomości, w szczególności dla charakteru najbliższego otoczenia, natężenia ruchu, warunków parkowania, prywatności oraz obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej.

2. Osiedle Andersa zostało ukształtowane jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zmiana przewiduje natomiast dla terenu 4MW przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wprowadzenie takiej funkcji w centralnej części istniejącego osiedla prowadzi do jakościowej zmiany sposobu zagospodarowania tego fragmentu miasta i powinno być oceniane z perspektywy całej struktury urbanistycznej osiedla, a nie wyłącznie jednej aktualnie planowanej inwestycji. Szczególne zastrzeżenia budzą parametry zagospodarowania projektowane dla terenów 4MW i 5MW. Projekt ustala dla nich maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy 1,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1. Oznacza to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Jednocześnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MPZP przewiduje maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3, czyli 30%. Forsowane zmiany prowadzą zatem do sytuacji, w której dla zabudowy wielorodzinnej, generującej co do zasady większą intensywność użytkowania terenu i większe zapotrzebowanie na dojazdy, miejsca postojowe oraz infrastrukturę towarzyszącą, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest trzykrotnie niższy niż dla terenów objętych zabudową mieszkaniową jednorodziną. Z udostępnionego projektu planu nie wynika z jakich powodów dla terenu 4MW przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Zastrzeżenia dotyczące ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej mają szczególne znaczenie w kontekście gospodarki wodami opadowymi. Bezspornym jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzrost powierzchni utwardzonych może prowadzić do zwiększonego spływu powierzchniowego wód opadowych. W konsekwencji za niezbędną uznać należy ponowną analizę tego parametru oraz jego podwyższenie co najmniej do poziomu odpowiadającego standardowi przyjętemu w projekcie dla terenów MN, a w przypadku utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, o wyjaśnienie przyczyn zachowania wskazanego wskaźnika. Wymaga również wyjaśnienia, czy analizowano retencję wód opadowych oraz przepustowość istniejącej kanalizacji deszczowej przy wykorzystaniu parametrów maksymalnych dopuszczonych planem, a nie wyłącznie parametrów obecnie planowanego budynku. W udostępnionej dokumentacji planistycznej brak jest odrębnej analizy takich uwarunkowań odnoszącej się konkretnie do Osiedla Andersa.

3. Potrzeba zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego może uzasadniać realizację inwestycji mieszkaniowej, nie przesądza jednak o zasadności wyboru działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596. W dokumentacji udostępnionej wraz z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przedstawiono analizy wariantowej wykazującej, że spośród gruntów pozostających w dyspozycji Gminy Krzepice właśnie lokalizacja Osiedla Andersa jest najwłaściwsza z punktu widzenia ładu przestrzennego, infrastruktury, komunikacji i oddziaływania na istniejącą zabudowę. Dotychczas nie wyjaśniono, jakie konkretne uwarunkowania przesądziły o wyborze terenu położonego pośród zabudowy jednorodzinnej Osiedla Andersa. Zasadne jest zatem ujawnienie, czy przed wyborem tej lokalizacji analizowano inne nieruchomości gminne lub możliwość adaptacji istniejącego mienia komunalnego na cele mieszkaniowe i co ostatecznie determinowało wybór osiedla Andersa.

4. Projekt pomija również potencjalny, długofalowy skutek planistyczny. Dopuszczenie funkcji MW na obszarze dotychczas kształtowanym jako zabudowa jednorodzinna może stanowić początek dalszej intensyfikacji zabudowy osiedla. W konsekwencji winno zostać wyjaśnione czy projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, czy wpisuje się w szerszą koncepcję urbanistyczną przewidującą dalsze dopuszczanie zabudowy wielorodzinnej lub innej zabudowy o zwiększonej intensywności na Osiedlu Andersa. Jeśli z kolei projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, ustalić należy, z jakich powodów, ma ona zostać zrealizowana na Osiedlu Andersa, pomimo obowiązującego na nim odmiennego ładu przestrzennego.

5. W konsekwencji wnosi się o uwzględnienie uwagi poprzez rezygnację z projektowanej zmiany w zakresie, w jakim umożliwia ona lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596, i pozostawienie dla tego obszaru przeznaczenia odpowiadającego dotychczasowemu jednorodzinnemu charakterowi Osiedla Andersa.



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Krzepic

2. RODZAJ PISMA

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała dotycząca zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

☐ 3.4. audyt krajobrazowy ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

5. ADRES DO KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ (NIEOBOWIĄZKOWO)

Jak w pkt 4.

6. DANE PEŁNOMOCNIKA (NIEOBOWIĄZKOWO)

Nie dotyczy.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krzepicach nr 12.109.2025 z dnia 25 marca 2025 r., w zakresie dotyczącym działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 w Krzepicach. Wnoszę o odstąpienie od zmiany przeznaczenia tych terenów w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz o pozostawienie ich przeznaczenia zgodnego z dotychczasowym jednorodinnym charakterem Osiedla Andersa. Jako właściciel nieruchomości [Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).] wskazuję, że dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w centralnej części osiedla do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.). korzystania z mojej nieruchomości. Szczegółowe uzasadnienie uwagi stanowi załącznik do formularza.

7.2. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych (nieobowiązkowo)

Lp.	Nazwa aktu	Działki	Całość działek	Treść
1	zmiana MPZP Gminy Krzepice	3538, 3539, 3540, 3596	☒ tak ☐ nie	Pozostawienie przeznaczenia wykluczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; zachowanie jednorodinnego charakteru terenu.

7.3. Szczegółowe parametry planistyczne (nieobowiązkowo)

Nie wypełniono – uwaga dotyczy zasadniczo niedopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym terenie.

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo ☐ Potwierdzenie opłaty skarbowej ☐ Określenie granic terenu w formie graficznej

☒ Inne załączniki: Szczegółowe uzasadnienie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO I DATA PODPISU

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).



ZAŁĄCZNIK

SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE UWAGI

1. Składający uwagę jest właścicielem nieruchomości położonej w Krzepicach, znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego projektowaną zmianą planu. Sposób zagospodarowania działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 ma istotne znaczenie dla warunków korzystania z jego nieruchomości, w szczególności dla charakteru najbliższego otoczenia, natężenia ruchu, warunków parkowania, prywatności oraz obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej.

2. Osiedle Andersa zostało ukształtowane jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zmiana przewiduje natomiast dla terenu 4MW przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wprowadzenie takiej funkcji w centralnej części istniejącego osiedla prowadzi do jakościowej zmiany sposobu zagospodarowania tego fragmentu miasta i powinno być oceniane z perspektywy całej struktury urbanistycznej osiedla, a nie wyłącznie jednej aktualnie planowanej inwestycji. Szczególne zastrzeżenia budzą parametry zagospodarowania projektowane dla terenów 4MW i 5MW. Projekt ustala dla nich maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy 1,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1. Oznacza to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Jednocześnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MPZP przewiduje maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3, czyli 30%. Forsowane zmiany prowadzą zatem do sytuacji, w której dla zabudowy wielorodzinnej, generującej co do zasady większą intensywność użytkowania terenu i większe zapotrzebowanie na dojazdy, miejsca postojowe oraz infrastrukturę towarzyszącą, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest trzykrotnie niższy niż dla terenów objętych zabudową mieszkaniową jednorodziną. Z udostępnionego projektu planu nie wynika z jakich powodów dla terenu 4MW przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Zastrzeżenia dotyczące ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej mają szczególne znaczenie w kontekście gospodarki wodami opadowymi. Bezspornym jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzrost powierzchni utwardzonych może prowadzić do zwiększonego spływu powierzchniowego wód opadowych. W konsekwencji za niezbędną uznać należy ponowną analizę tego parametru oraz jego podwyższenie co najmniej do poziomu odpowiadającego standardowi przyjętemu w projekcie dla terenów MN, a w przypadku utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, o wyjaśnienie przyczyn zachowania wskazanego wskaźnika. Wymaga również wyjaśnienia, czy analizowano retencję wód opadowych oraz przepustowość istniejącej kanalizacji deszczowej przy wykorzystaniu parametrów maksymalnych dopuszczonych planem, a nie wyłącznie parametrów obecnie planowanego budynku. W udostępnionej dokumentacji planistycznej brak jest odrębnej analizy takich uwarunkowań odnoszącej się konkretnie do Osiedla Andersa.

3. Potrzeba zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego może uzasadniać realizację inwestycji mieszkaniowej, nie przesądza jednak o zasadności wyboru działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596. W dokumentacji udostępnionej wraz z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przedstawiono analizy wariantowej wykazującej, że spośród gruntów pozostających w dyspozycji Gminy Krzepice właśnie lokalizacja Osiedla Andersa jest najwłaściwsza z punktu widzenia ładu przestrzennego, infrastruktury, komunikacji i oddziaływania na istniejącą zabudowę. Dotychczas nie wyjaśniono, jakie konkretne uwarunkowania przesądziły o wyborze terenu położonego pośród zabudowy jednorodzinnej Osiedla Andersa. Zasadne jest zatem ujawnienie, czy przed wyborem tej lokalizacji analizowano inne nieruchomości gminne lub możliwość adaptacji istniejącego mienia komunalnego na cele mieszkaniowe i co ostatecznie determinowało wybór osiedla Andersa.

4. Projekt pomija również potencjalny, długofalowy skutek planistyczny. Dopuszczenie funkcji MW na obszarze dotychczas kształtowanym jako zabudowa jednorodzinna może stanowić początek dalszej intensyfikacji zabudowy osiedla. W konsekwencji winno zostać wyjaśnione czy projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, czy wpisuje się w szerszą koncepcję urbanistyczną przewidującą dalsze dopuszczanie zabudowy wielorodzinnej lub innej zabudowy o zwiększonej intensywności na Osiedlu Andersa. Jeśli z kolei projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, ustalić należy, z jakich powodów, ma ona zostać zrealizowana na Osiedlu Andersa, pomimo obowiązującego na nim odmiennego ładu przestrzennego.

5. W konsekwencji wnosi się o uwzględnienie uwagi poprzez rezygnację z projektowanej zmiany w zakresie, w jakim umożliwia ona lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596, i pozostawienie dla tego obszaru przeznaczenia odpowiadającego dotychczasowemu jednorodzinnyemu charakterowi Osiedla Andersa.



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

13.08.2026

L. dz. 4021.2026
Referat

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Krzepic

2. RODZAJ PISMA

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała dotycząca zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

☐ 3.4. audyt krajobrazowy ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

Jak w pkt 4.

6. DANE PEŁNOMOCNIKA (NIEOBOWIĄZKOWO)

Nie dotyczy.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krzepicach nr 12.109.2025 z dnia 25 marca 2025 r., w zakresie dotyczącym działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 w Krzepicach. Wnoszę o odstąpienie od zmiany przeznaczenia tych terenów w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz o pozostawienie ich przeznaczenia zgodnego z dotychczasowym jednorodnym charakterem Osiedla Andersa. Jako właściciel nieruchomości przy ul.

wskazuję, że dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w centralnej części osiedla może bezpośrednio oddziaływać na warunki korzystania z mojej nieruchomości. Szczegółowe uzasadnienie uwagi stanowi załącznik do formularza.

7.2. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych (nieobowiązkowo)

Lp.	Nazwa aktu	Działki	Całość działek	Treść
1	zmiana MPZP Gminy Krzepice	3538, 3539, 3540, 3596	☒ tak ☐ nie	Pozostawienie przeznaczenia wykluczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; zachowanie jednorodnego charakteru terenu.

7.3. Szczegółowe parametry planistyczne (nieobowiązkowo)

Nie wypełniono – uwaga dotyczy zasadniczo niedopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym terenie.

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo ☐ Potwierdzenie opłaty skarbowej ☐ Określenie granic terenu w formie graficznej

☒ Inne załączniki: Szczegółowe uzasadnienie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO I DATA PODPISU

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

ZAŁĄCZNIK

SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE UWAGI

1. Składający uwagę jest właścicielem nieruchomości położonej w Krzepicach, znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego projektowaną zmianą planu. Sposób zagospodarowania działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 ma istotne znaczenie dla warunków korzystania z jego nieruchomości, w szczególności dla charakteru najbliższego otoczenia, natężenia ruchu, warunków parkowania, prywatności oraz obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej.

2. Osiedle Andersa zostało ukształtowane jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zmiana przewiduje natomiast dla terenu 4MW przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wprowadzenie takiej funkcji w centralnej części istniejącego osiedla prowadzi do jakościowej zmiany sposobu zagospodarowania tego fragmentu miasta i powinno być oceniane z perspektywy całej struktury urbanistycznej osiedla, a nie wyłącznie jednej aktualnie planowanej inwestycji. Szczególne zastrzeżenia budzą parametry zagospodarowania projektowane dla terenów 4MW i 5MW. Projekt ustala dla nich maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy 1,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1. Oznacza to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Jednocześnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MPZP przewiduje maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3, czyli 30%. Forsowane zmiany prowadzą zatem do sytuacji, w której dla zabudowy wielorodzinnej, generującej co do zasady większą intensywność użytkowania terenu i większe zapotrzebowanie na dojazdy, miejsca postojowe oraz infrastrukturę towarzyszącą, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest trzykrotnie niższy niż dla terenów objętych zabudową mieszkaniową jednorodziną. Z udostępnionego projektu planu nie wynika z jakich powodów dla terenu 4MW przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Zastrzeżenia dotyczące ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej mają szczególne znaczenie w kontekście gospodarki wodami opadowymi. Bezspornym jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzrost powierzchni utwardzonych może prowadzić do zwiększonego spływu powierzchniowego wód opadowych. W konsekwencji za niezbędną uznać należy ponowną analizę tego parametru oraz jego podwyższenie co najmniej do poziomu odpowiadającego standardowi przyjętemu w projekcie dla terenów MN, a w przypadku utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, o wyjaśnienie przyczyn zachowania wskazanego wskaźnika. Wymaga również wyjaśnienia, czy analizowano retencję wód opadowych oraz przepustowość istniejącej kanalizacji deszczowej przy wykorzystaniu parametrów maksymalnych dopuszczonych planem, a nie wyłącznie parametrów obecnie planowanego budynku. W udostępnionej dokumentacji planistycznej brak jest odrębnej analizy takich uwarunkowań odnoszącej się konkretnie do Osiedla Andersa.

3. Potrzeba zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego może uzasadniać realizację inwestycji mieszkaniowej, nie przesądza jednak o zasadności wyboru działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596. W dokumentacji udostępnionej wraz z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przedstawiono analizy wariantowej wykazującej, że spośród gruntów pozostających w dyspozycji Gminy Krzepice właśnie lokalizacja Osiedla Andersa jest najwłaściwsza z punktu widzenia ładu przestrzennego, infrastruktury, komunikacji i oddziaływania na istniejącą zabudowę. Dotychczas nie wyjaśniono, jakie konkretne uwarunkowania przesądziły o wyborze terenu położonego pośród zabudowy jednorodzinnej Osiedla Andersa. Zasadne jest zatem ujawnienie, czy przed wyborem tej lokalizacji analizowano inne nieruchomości gminne lub możliwość adaptacji istniejącego mienia komunalnego na cele mieszkaniowe i co ostatecznie determinowało wybór osiedla Andersa.

4. Projekt pomija również potencjalny, długofalowy skutek planistyczny. Dopuszczenie funkcji MW na obszarze dotychczas kształtowanym jako zabudowa jednorodzinna może stanowić początek dalszej intensyfikacji zabudowy osiedla. W konsekwencji winno zostać wyjaśnione czy projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, czy wpisuje się w szerszą koncepcję urbanistyczną przewidującą dalsze dopuszczanie zabudowy wielorodzinnej lub innej zabudowy o zwiększonej intensywności na Osiedlu Andersa. Jeśli z kolei projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, ustalić należy, z jakich powodów, ma ona zostać zrealizowana na Osiedlu Andersa, pomimo obowiązującego na nim odmiennego ładu przestrzennego.

5. W konsekwencji wnosi się o uwzględnienie uwagi poprzez rezygnację z projektowanej zmiany w zakresie, w jakim umożliwia ona lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596, i pozostawienie dla tego obszaru przeznaczenia odpowiadającego dotychczasowemu jednorodzinnemu charakterowi Osiedla Andersa.



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Krzepic

2. RODZAJ PISMA

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała dotycząca zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

☐ 3.4. audyt krajobrazowy ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO (NIEOBOWIĄZKOWO)

Jak w pkt 4.

6. DANE PEŁNOMOCNIKA (NIEOBOWIĄZKOWO)

Nie dotyczy.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krzepicach nr 12.109.2025 z dnia 25 marca 2025 r., w zakresie dotyczącym działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 w Krzepicach. Wnoszę o odstąpienie od zmiany przeznaczenia tych terenów w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz o pozostawienie ich przeznaczenia zgodnie z dotychczasowym jednorodziennym charakterem Osiedla Andersa. Jako właściciel nieruchomości dokonywanej zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.). wskazuję, że dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w centralnej części osiedla korzystania z mojej nieruchomości. Szczegółowe uzasadnienie uwagi stanowi załącznik do formularza.

7.2. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych (nieobowiązkowo)

Lp.	Nazwa aktu	Działki	Całość działek	Treść
1	zmiana MPZP Gminy Krzepice	3538, 3539, 3540, 3596	☒ tak ☐ nie	Pozostawienie przeznaczenia wykluczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; zachowanie jednorodziennego charakteru terenu.

7.3. Szczegółowe parametry planistyczne (nieobowiązkowo)

Nie wypełniono – uwaga dotyczy zasadniczo niedopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym terenie.

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo ☐ Potwierdzenie opłaty skarbowej ☐ Określenie granic terenu w formie graficznej

☒ Inne załączniki: Szczegółowe uzasadnienie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO I DATA PODPISU

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).



ZAŁĄCZNIK

SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE UWAGI

1. Składający uwagę jest właścicielem nieruchomości położonej w Krzepicach, znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego projektowaną zmianą planu. Sposób zagospodarowania działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 ma istotne znaczenie dla warunków korzystania z jego nieruchomości, w szczególności dla charakteru najbliższego otoczenia, natężenia ruchu, warunków parkowania, prywatności oraz obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej.

2. Osiedle Andersa zostało ukształtowane jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zmiana przewiduje natomiast dla terenu 4MW przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wprowadzenie takiej funkcji w centralnej części istniejącego osiedla prowadzi do jakościowej zmiany sposobu zagospodarowania tego fragmentu miasta i powinno być oceniane z perspektywy całej struktury urbanistycznej osiedla, a nie wyłącznie jednej aktualnie planowanej inwestycji. Szczególne zastrzeżenia budzą parametry zagospodarowania projektowane dla terenów 4MW i 5MW. Projekt ustala dla nich maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy 1,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1. Oznacza to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Jednocześnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MPZP przewiduje maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3, czyli 30%. Forsowane zmiany prowadzą zatem do sytuacji, w której dla zabudowy wielorodzinnej, generującej co do zasady większą intensywność użytkowania terenu i większe zapotrzebowanie na dojazdy, miejsca postojowe oraz infrastrukturę towarzyszącą, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest trzykrotnie niższy niż dla terenów objętych zabudową mieszkaniową jednorodziną. Z udostępnionego projektu planu nie wynika z jakich powodów dla terenu 4MW przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Zastrzeżenia dotyczące ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej mają szczególne znaczenie w kontekście gospodarki wodami opadowymi. Bezsprzeczne jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzrost powierzchni utwardzonych może prowadzić do zwiększonego spływu powierzchniowego wód opadowych. W konsekwencji za niezbędną uznać należy ponowną analizę tego parametru oraz jego podwyższenie co najmniej do poziomu odpowiadającego standardowi przyjętemu w projekcie dla terenów MN, a w przypadku utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, o wyjaśnienie przyczyn zachowania wskazanego wskaźnika. Wymaga również wyjaśnienia, czy analizowano retencję wód opadowych oraz przepustowość istniejącej kanalizacji deszczowej przy wykorzystaniu parametrów maksymalnych dopuszczonych planem, a nie wyłącznie parametrów obecnie planowanego budynku. W udostępnionej dokumentacji planistycznej brak jest odrębnej analizy takich uwarunkowań odnoszącej się konkretnie do Osiedla Andersa.

3. Potrzeba zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego może uzasadniać realizację inwestycji mieszkaniowej, nie przesądza jednak o zasadności wyboru działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596. W dokumentacji udostępnionej wraz z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przedstawiono analizy wariantowej wykazującej, że spośród gruntów pozostających w dyspozycji Gminy Krzepice właśnie lokalizacja Osiedla Andersa jest najwłaściwsza z punktu widzenia ładu przestrzennego, infrastruktury, komunikacji i oddziaływania na istniejącą zabudowę. Dotychczas nie wyjaśniono, jakie konkretne uwarunkowania przesądziły o wyborze terenu położonego pośród zabudowy jednorodzinnej Osiedla Andersa. Zasadne jest zatem ujawnienie, czy przed wyborem tej lokalizacji analizowano inne nieruchomości gminne lub możliwość adaptacji istniejącego mienia komunalnego na cele mieszkaniowe i co ostatecznie determinowało wybór osiedla Andersa.

4. Projekt pomija również potencjalny, długofalowy skutek planistyczny. Dopuszczenie funkcji MW na obszarze dotychczas kształtowanym jako zabudowa jednorodzinna może stanowić początek dalszej intensyfikacji zabudowy osiedla. W konsekwencji winno zostać wyjaśnione czy projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, czy wpisuje się w szerszą koncepcję urbanistyczną przewidującą dalsze dopuszczanie zabudowy wielorodzinnej lub innej zabudowy o zwiększonej intensywności na Osiedlu Andersa. Jeśli z kolei projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, ustalić należy, z jakich powodów, ma ona zostać zrealizowana na Osiedlu Andersa, pomimo obowiązującego na nim odmiennego ładu przestrzennego.

5. W konsekwencji wnosi się o uwzględnienie uwagi poprzez rezygnację z projektowanej zmiany w zakresie, w jakim umożliwia ona lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596, i pozostawienie dla tego obszaru przeznaczenia odpowiadającego dotychczasowemu jednorodzinnyemu charakterowi Osiedla Andersa.

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego



1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Krzepic

2. RODZAJ PISMA

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała dotycząca zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

☐ 3.4. audyt krajobrazowy ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO (NIEOBOWIĄZKOWO)

Jak w pkt 4.

6. DANE PEŁNOMOCNIKA (NIEOBOWIĄZKOWO)

Nie dotyczy.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krzepicach nr 12.109.2025 z dnia 25 marca 2025 r., w zakresie dotyczącym działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 w Krzepicach. Wnoszę o odstąpienie od zmiany przeznaczenia tych terenów w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz o pozostawienie ich przeznaczenia zgodnego z dotychczasowym jednorodzi-
Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).
nnym charakterem Osiedla Andersa. Jako właściciel nieruchomości przy ul. ... zabudowy wielorodzinnej w centralnej części osiedla może bezpośrednio oddzia-
nieruchomości. Szczegółowe uzasadnienie uwagi stanowi załącznik do formularza.

7.2. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych (nieobowiązkowo)

Lp.	Nazwa aktu	Działki	Całość działek	Treść
1	zmiana MPZP Gminy Krzepice	3538, 3539, 3540, 3596	☒ tak ☐ nie	Pozostawienie przeznaczenia wykluczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; zachowanie jednorodzi- nnego charakteru terenu.

7.3. Szczegółowe parametry planistyczne (nieobowiązkowo)

Nie wypełniono – uwaga dotyczy zasadniczo niedopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym terenie.

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo ☐ Potwierdzenie opłaty skarbowej ☐ Określenie granic terenu w formie graficznej

☒ Inne załączniki: Szczegółowe uzasadnienie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO I DATA PODPISU

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

ZAŁĄCZNIK SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE UWAGI

1. Składający uwagę jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. Andersa 70 w Krzepicach, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektowaną zmianą planu. Sposób zagospodarowania działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 ma zatem bezpośrednie znaczenie dla warunków korzystania z jego nieruchomości, w szczególności dla charakteru najbliższego otoczenia, natężenia ruchu, warunków parkowania, prywatności oraz obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej.

2. Osiedle Andersa zostało ukształtowane jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zmiana przewiduje natomiast dla terenu 4MW przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wprowadzenie takiej funkcji w centralnej części istniejącego osiedla prowadzi do jakościowej zmiany sposobu zagospodarowania tego fragmentu miasta i powinno być oceniane z perspektywy całej struktury urbanistycznej osiedla, a nie wyłącznie jednej aktualnie planowanej inwestycji. Szczególne zastrzeżenia budzą parametry zagospodarowania projektowane dla terenów 4MW i 5MW. Projekt ustala dla nich maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy 1,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1. Oznacza to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Jednocześnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MPZP przewiduje maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3, czyli 30%. Forsowane zmiany prowadzą zatem do sytuacji, w której dla zabudowy wielorodzinnej, generującej co do zasady większą intensywność użytkowania terenu i większe zapotrzebowanie na dojazdy, miejsca postojowe oraz infrastrukturę towarzyszącą, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest trzykrotnie niższy niż dla terenów objętych zabudową mieszkaniową jednorodziną. Z udostępnionego projektu planu nie wynika z jakich powodów dla terenu 4MW przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Zastrzeżenia dotyczące ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej mają szczególne znaczenie w kontekście gospodarki wodami opadowymi. Bezsprzeczne jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzrost powierzchni utwardzonych może prowadzić do zwiększonego spływu powierzchniowego wód opadowych. W konsekwencji za niezbędną uznać należy ponowną analizę tego parametru oraz jego podwyższenie co najmniej do poziomu odpowiadającego standardowi przyjętemu w projekcie dla terenów MN, a w przypadku utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, o wyjaśnienie przyczyn zachowania wskazanego wskaźnika. Wymaga również wyjaśnienia, czy analizowano retencję wód opadowych oraz przepustowość istniejącej kanalizacji deszczowej przy wykorzystaniu parametrów maksymalnych dopuszczonych planem, a nie wyłącznie parametrów obecnie planowanego budynku. W udostępnionej dokumentacji planistycznej brak jest odrębnej analizy takich uwarunkowań odnoszącej się konkretnie do Osiedla Andersa.

3. Potrzeba zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego może uzasadniać realizację inwestycji mieszkaniowej, nie przesądza jednak o zasadności wyboru działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596. W dokumentacji udostępnionej wraz z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przedstawiono analizy wariantowej wykazującej, że spośród gruntów pozostających w dyspozycji Gminy Krzepice właśnie lokalizacja Osiedla Andersa jest najwłaściwsza z punktu widzenia ładu przestrzennego, infrastruktury, komunikacji i oddziaływania na istniejącą zabudowę. Dotychczas nie wyjaśniono, jakie konkretne uwarunkowania przesądziły o wyborze terenu położonego pośród zabudowy jednorodzinnej Osiedla Andersa. Zasadne jest zatem ujawnienie, czy przed wyborem tej lokalizacji analizowano inne nieruchomości gminne lub możliwość adaptacji istniejącego mienia komunalnego na cele mieszkaniowe i co ostatecznie determinowało wybór osiedla Andersa.

4. Projekt pomija również potencjalny, długofalowy skutek planistyczny. Dopuszczenie funkcji MW na obszarze dotychczas kształtowanym jako zabudowa jednorodzinna może stanowić początek dalszej intensyfikacji zabudowy osiedla. W konsekwencji winno zostać wyjaśnione czy projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, czy wpisuje się w szerszą koncepcję urbanistyczną przewidującą dalsze dopuszczanie zabudowy wielorodzinnej lub innej zabudowy o zwiększonej intensywności na Osiedlu Andersa. Jeśli z kolei projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, ustalić należy, z jakich powodów, ma ona zostać zrealizowana na Osiedlu Andersa, pomimo obowiązującego na nim odmiennego ładu przestrzennego.

5. W konsekwencji wnosi się o uwzględnienie uwagi poprzez rezygnację z projektowanej zmiany w zakresie, w jakim umożliwia ona lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596, i pozostawienie dla tego obszaru przeznaczenia odpowiadającego dotychczasowemu jednorodzinnemu charakterowi Osiedla Andersa.

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego



1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Krzepic

2. RODZAJ PISMA

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała dotycząca zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

☐ 3.4. audyt krajobrazowy ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO (NIEOBOWIĄZKOWO)

Jak w pkt 4.

6. DANE PEŁNOMOCNIKA (NIEOBOWIĄZKOWO)

Nie dotyczy.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krzepicach nr 12.109.2025 z dnia 25 marca 2025 r., w zakresie dotyczącym działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 w Krzepicach. Wnoszę o odstąpienie od zmiany przeznaczenia tych terenów w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz o pozostawienie ich przeznaczenia zgodnie z dotychczasowym jednorodzinnym charakterem Osiedla Andersa. Jako właściciel nieruchomości dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.). zabudowy wielorodzinnej w centralnej części osiedla może bezpośrednio oddziaływać na charakter nieruchomości. Szczegółowe uzasadnienie uwagi stanowi załącznik do formularza.

7.2. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych (nieobowiązkowo)

Lp.	Nazwa aktu	Działki	Całość działek	Treść
1	zmiana MPZP Gminy Krzepice	3538, 3539, 3540, 3596	☒ tak ☐ nie	Pozostawienie przeznaczenia wykluczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; zachowanie jednorodzinnego charakteru terenu.

7.3. Szczegółowe parametry planistyczne (nieobowiązkowo)

Nie wypełniono – uwaga dotyczy zasadniczo niedopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym terenie.

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo ☐ Potwierdzenie opłaty skarbowej ☐ Określenie granic terenu w formie graficznej

☒ Inne załączniki: Szczegółowe uzasadnienie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzepice.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO I DATA PODPISU

Dokonano anonimizacji zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (Dz.U.2022.902 t.j.).

ZAŁĄCZNIK SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE UWAGI

1. Składający uwagę jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. Andersa 78 w Krzepicach, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektowaną zmianą planu. Sposób zagospodarowania działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596 ma zatem bezpośrednie znaczenie dla warunków korzystania z jego nieruchomości, w szczególności dla charakteru najbliższego otoczenia, natężenia ruchu, warunków parkowania, prywatności oraz obciążenia infrastruktury technicznej i społecznej.

2. Osiedle Andersa zostało ukształtowane jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana zmiana przewiduje natomiast dla terenu 4MW przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wprowadzenie takiej funkcji w centralnej części istniejącego osiedla prowadzi do jakościowej zmiany sposobu zagospodarowania tego fragmentu miasta i powinno być oceniane z perspektywy całej struktury urbanistycznej osiedla, a nie wyłącznie jednej aktualnie planowanej inwestycji. Szczególne zastrzeżenia budzą parametry zagospodarowania projektowane dla terenów 4MW i 5MW. Projekt ustala dla nich maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy 1,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1. Oznacza to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Jednocześnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MPZP przewiduje maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3, czyli 30%. Forsowane zmiany prowadzą zatem do sytuacji, w której dla zabudowy wielorodzinnej, generującej co do zasady większą intensywność użytkowania terenu i większe zapotrzebowanie na dojazdy, miejsca postojowe oraz infrastrukturę towarzyszącą, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest trzykrotnie niższy niż dla terenów objętych zabudową mieszkaniową jednorodziną. Z udostępnionego projektu planu nie wynika z jakich powodów dla terenu 4MW przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Zastrzeżenia dotyczące ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej mają szczególne znaczenie w kontekście gospodarki wodami opadowymi. Bezsprzeczne jest, że na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzrost powierzchni utwardzonych może prowadzić do zwiększonego spływu powierzchniowego wód opadowych. W konsekwencji za niezbędną uznać należy ponowną analizę tego parametru oraz jego podwyższenie co najmniej do poziomu odpowiadającego standardowi przyjętemu w projekcie dla terenów MN, a w przypadku utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, o wyjaśnienie przyczyn zachowania wskazanego wskaźnika. Wymaga również wyjaśnienia, czy analizowano retencję wód opadowych oraz przepustowość istniejącej kanalizacji deszczowej przy wykorzystaniu parametrów maksymalnych dopuszczonych planem, a nie wyłącznie parametrów obecnie planowanego budynku. W udostępnionej dokumentacji planistycznej brak jest odrębnej analizy takich uwarunkowań odnoszącej się konkretnie do Osiedla Andersa.

3. Potrzeba zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego może uzasadniać realizację inwestycji mieszkaniowej, nie przesądza jednak o zasadności wyboru działek nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596. W dokumentacji udostępnionej wraz z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przedstawiono analizy wariantowej wykazującej, że spośród gruntów pozostających w dyspozycji Gminy Krzepice właśnie lokalizacja Osiedla Andersa jest najwłaściwsza z punktu widzenia ładu przestrzennego, infrastruktury, komunikacji i oddziaływania na istniejącą zabudowę. Dotychczas nie wyjaśniono, jakie konkretne uwarunkowania przesądziły o wyborze terenu położonego pośród zabudowy jednorodzinnej Osiedla Andersa. Zasadne jest zatem ujawnienie, czy przed wyborem tej lokalizacji analizowano inne nieruchomości gminne lub możliwość adaptacji istniejącego mienia komunalnego na cele mieszkaniowe i co ostatecznie determinowało wybór osiedla Andersa.

4. Projekt pomija również potencjalny, długofalowy skutek planistyczny. Dopuszczenie funkcji MW na obszarze dotychczas kształtowanym jako zabudowa jednorodzinna może stanowić początek dalszej intensyfikacji zabudowy osiedla. W konsekwencji winno zostać wyjaśnione czy projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, czy wpisuje się w szerszą koncepcję urbanistyczną przewidującą dalsze dopuszczanie zabudowy wielorodzinnej lub innej zabudowy o zwiększonej intensywności na Osiedlu Andersa. Jeśli z kolei projektowana zmiana ma charakter jednostkowy, ustalić należy, z jakich powodów, ma ona zostać zrealizowana na Osiedlu Andersa, pomimo obowiązującego na nim odmiennego ładu przestrzennego.

5. W konsekwencji wnosi się o uwzględnienie uwagi poprzez rezygnację z projektowanej zmiany w zakresie, w jakim umożliwia ona lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 3538, 3539, 3540 oraz 3596, i pozostawienie dla tego obszaru przeznaczenia odpowiadającego dotychczasowemu jednorodzinnemu charakterowi Osiedla Andersa.