

Projekt

z dnia 8 lipca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR 26.217.2026
RADY MIEJSKIEJ W KRZEPICACH**

z dnia 14 lipca 2026 r.

w sprawie zmiany uchwały nr 29.229.2021 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 6 lipca 2021 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej: budowa jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową na parterze, budowa pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budowa 52 garaży w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, zmienionej uchwałą nr 22.182.2026 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 10 lutego 2026 r.

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 oraz art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) Rada Miejska w Krzepicach uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale nr 29.229.2021 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 6 lipca 2021 r., w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, zmienionej uchwałą nr 22.182.2026 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 10 lutego 2026 r. wprowadza się następujące zmiany:

1) nazwa uchwały otrzymuje brzmienie:

„budowa jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową lub usługową, budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budowa budynku garażowego, altany wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową.”;

2) § 1 otrzymuje brzmienie:

„Budowa jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową lub usługową, budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budowa budynku garażowego, altany wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową.”;

3) § 1 ust. 1 - załącznik nr 1 otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały

4) § 1 ust. 2 - załącznik nr 2 otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały

5) § 1 ust. 3 - załącznik nr 3 otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały"

6) § 2 otrzymuje brzmienie:

„Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej w Krzepicach polegającej na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową lub usługową, budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budowa budynku garażowego, altany wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, w Krzepicach przy ulicy Generała Andersa, na działkach nr 2598/1, 2598/2, 2598/3, 2598/4, 2599/4, 2599/5, 2599/6, 2599/7, 2599/8, 2600/1, 2600/2, 2600/3, 2600/4, 2601/1, 2601/3, 2601/4, 2601/5, 2601/6, 2601/7, 2602/1 i 2602/2 jednostka ewid.: 240602_4 obr. 0001 Krzepice.”;

7) § 4 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań - 4000 m²”;

8) § 4 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„maksymalną liczbę mieszkań - 88”;

9) § 5 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Planowana inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową lub usługową o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), budynku garażowego o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, altany”;

10) § 7 ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią handlową lub usługową o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) zlokalizowany w zachodniej części terenu objętego inwestycją mieszkaniową”;

11) § 7 ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)”;

12) § 7 ust. 4 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„budynek garażowy o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej”;

13) § 7 ust. 5 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%; powierzchnia ogólnodostępnego nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynosi nie mniej niż 50% terenu biologicznie czynnego z 50% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej tj. 3310 m².”;

14) § 7 ust. 5 pkt 5, lit. a) tiret pierwszy otrzymuje brzmienie:

„do 14 m do kalenicy (mieszkalne, mieszkalno-usługowy)”;

15) § 7 ust. 5 pkt 5, lit. a) tiret drugi otrzymuje brzmienie:

„do 10 metrów do okapu (mieszkalne, mieszkalno-usługowy)”;

16) § 7 ust. 5 pkt 5, lit. c) tiret pierwszy otrzymuje brzmienie:

„minimalna: 30 m²”;

17) § 7 ust. 5 pkt 5, lit. c) tiret drugi otrzymuje brzmienie:

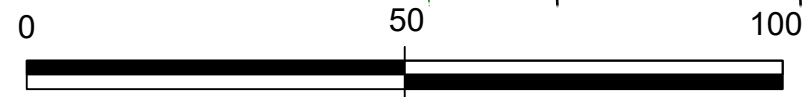
„maksymalna: 120 m²”.

§ 2. Pozostałe postanowienia uchwały nr 29.229.2021 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 6 lipca 2021 r. zmienionej uchwałą nr 22.182.2026 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 10 lutego 2026 r. pozostają bez zmian.

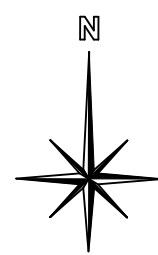
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krzepic.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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



Krzepice ul. Andersa



	Granica opracowania
	Budynek MW-U, MW-A, MW-B - etap 1 -realizacja na podstawie pozwolenia na budowę
	Projektowany budynek MW-1, MW-2 - etap 2
	Projektowany budynek garażowy G - etap 2
	Taras, schody, chodnik -etap 1
	Dojazd utwardzony -etap 1
	Taras, chodnik - etap 2
	Dojazd utwardzony - etap 2
	Ekokrata - etap 1, 2
	Zieleń
Pl.z 	Plac zabaw dla dzieci - etap 2

Mr _____

Inwestor	Jacek Bator, Krzysztof Bator 42-160 Krzepice, ul. Broniewskiego 6 działających dla potrzeb Firmy Remontowo-Budowlanej "Batorex" s
----------	---

Projektant architekt	mgr inż. arch. Małgorzata Krupa nr upr. arch 50/97	Podpis:
----------------------	---	---------

Nazwa inwest.:	Data:
Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budowa budynku garażowego, altany wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogowa - etap 2	Marzec 2026
	Branża: ARCH

Lokalizacja:	Krzepice, ul. Gen. Andersa, działki nr 2598/1, 2598/2, 2598/3, 2598/4, 2599/5, 2599/6, 2599/7, 2599/8, 2599/4, 2600/1, 2600/2, 2600/3, 2600/4, 2601/3, 2601/4, 2601/5, 2601/7, 2601/1, 2601/6, 2602/1, 2602/2 obr. 0001 Krzepice
Faza:	KP

Tytuł rysunku: KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	Skala: 1:500_A
	Nr rys: 1

KONCEPCJA PROJEKTOWA

Strona 1

Załącznik nr 3 do uchwały nr 26.217.2026
Rady Miejskiej w Krzepicach
z dnia 14 lipca 2026 r.

W I Z U A L I Z A C J E
Załącznik nr 3



WIDOK POŁUDNIOWO-WSCHODNI



WIDOK POŁUDNIOWO-WSCHODNI

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



WIDOK POŁUDNIOWO-ZACHODNI



WIDOK PÓŁNOCNO-ZACHODNI

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



WIDOK PÓŁNOCNO-WSCHODNI



WIDOK ZACHODNI

Uzasadnienie

Wniosek Firmy Remontowo-Budowlanej Batorex S.C. w sprawie zmiany uchwały nr 29.229.2021 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 6 lipca 2021 roku, w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmującej budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową na parterze, budowę pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budowę 52 garaży w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, zmienionej uchwałą nr 22.182.2026 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 10 lutego 2026 roku rozpatrywany jest przez Radę Miejską w Krzepicach za pośrednictwem Burmistrza Krzepic w trybie przepisów ustawy z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754 ze zm.), zwanej dalej "ustawą".

Uchwałą nr 29.229.2021 z dnia 6 lipca 2021 r. Rada Miejska w Krzepicach ustaliła lokalizację inwestycji mieszkaniowej obejmującej budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową na parterze, budowę pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budowę 52 garaży w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową. Uchwała ta weszła w życie z dniem podjęcia oraz została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego w dniu 9 lipca 2021 r., poz. 4951.

Uchwała nr 29.229.2021 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 6 lipca 2021 r. została zmieniona uchwałą nr 22.182.2026 z dnia 10 lutego 2026 roku. Na podstawie niniejszej uchwały rozszerzono przeznaczenie lokali z funkcją handlową na funkcję handlową i usługową oraz zwiększono parametry ich powierzchni użytkowej.

W art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (DZ. U. z 2023 r. poz. 1688) ustawodawca wskazał możliwość zmiany uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Mając na uwadze jednolitą praktykę jednostek samorządu terytorialnego oraz ogólną kompetencje rady gminy do dokonywania zmian w swoich własnych uchwałach, dokonywanie zmian w uchwałach o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej powinno odbyć się w drodze podjęcia odpowiedniej uchwały przez radę gminy. Wobec braku przepisów odnoszących się bezpośrednio do zmiany uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, wskazane jest odpowiednie stosowanie przepisów specustawy mieszkaniowej dotyczący zakresu wniosku ustalenie lokalizacji inwestycji (art. 7) oraz trybu uchwalania i zawartości samej uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (art. 8).

Wniosek datowany na dzień 5 maja 2026 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Krzepicach w dniu 12 maja 2026 r. Pismem z dnia 15 maja 2026 r. Burmistrz Krzepic wezwał wnioskodawcę do usunięcia braków formalnych w złożonym wniosku, wyznaczając termin 14 dni od daty otrzymania wezwania. Wnioskodawca otrzymał wezwanie w dniu 18.05.2026 r. (zpo w aktach sprawy). Wnioskodawca usunął braki formalne pismem z 29 maja 2026 r. (data wpływu do tut. Organu 01.06.2026 r.).

Wnioskowana zmiana uchwały wynika z potrzeby dostosowania parametrów inwestycji do zaktualizowanej koncepcji jej realizacji. Obowiązująca uchwała przewiduje realizację jednego budynku mieszkalnego z funkcją handlową, rozszerzoną o funkcję usługową oraz pięciu budynków mieszkalnych oraz 52 garaży. Na podstawie jej ustaleń zostało wydane pozwolenie na budowę obejmujące realizację trzech budynków.

Pierwotnie uchwała zakładała budowę jeszcze trzech budynków mieszkalnych, natomiast projekt zmiany uchwały zakłada zwiększenie liczby budynków o dwa, zwiększenie liczby lokali mieszkalnych, zmianę parametrów wartości: minimalnej oraz maksymalnej powierzchni mieszkań, maksymalnej wysokości zabudowy oraz zmianę liczby garaży przez zmniejszenie ich liczby z 52 do jednego budynku garażowego. Proponowane zmiany stanowią konsekwencję aktualizacji założeń projektowych i mają na celu dostosowanie parametrów inwestycji do przyjętych rozwiązań architektonicznych i funkcjonalnych. Zmniejszenie liczby garaży wynika z przyjęcia odmiennego sposobu zapewnienia obsługi parkingowej inwestycji niż zakładano w pierwotnej uchwale.

Do wniosku inwestor załączył zmienioną koncepcję urbanistyczno-architektoniczną sporządzoną przez uprawnionych projektantów.

Na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy, inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym na tym terenie Studium uwarunkowań gminy Krzepice podjętym uchwałą nr 36.285.2013 z dnia 14 sierpnia 2013 roku w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice”, zmienionym uchwałą nr 64.472.2024 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 21 lutego 2024 roku. Jak wskazano w studium, zainwestowanie nowych terenów winno uwzględniać następujące zasady:

1. Adaptacja istniejącej zabudowy, poprawienie standardów jej wyposażenia i zagospodarowania poprzez rehabilitację i etapowe przekształcenie w kierunku zabudowy szeregowej bądź małych domów mieszkalnych.

2. Do inwestowanie w zakresie infrastruktury technicznej na zasadach ogólnie obowiązujących w mieście.

3. Zainwestowanie nowych terenów zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając następujące zasady:

- zalecany charakter zabudowy budynkami szeregowymi i małymi domami o wysokości do dwóch kondygnacji z ewentualnym poddaszem użytkowym, dachy do 42°,

- zapewnienie w obrębie nowych terenów osiedlowych terenów otwartych, w tym skwerów z miejscami do wypoczynku i placami zabaw dla dzieci, a także niezbędnych usług.

- rozwiązanie pełnej obsługi komunikacyjnej, uwzględniającej zgrupowanie stałych miejsc postojowych (parkingów), głównie w terenach przyległych do strefy I

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

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

W dniu 03.06.2026 r. Burmistrz Krzepic opublikował wniosek wraz z załącznikami w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Krzepicach (wydruk potwierdzenia w aktach sprawy). W obwieszczeniu poinformował o wpłynięciu wniosku w niniejszej sprawie oraz o formie, miejscu i terminie składania uwag do wniosku, poprzez publikację zawiadomienia w BIP oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego (wydruk potwierdzenia w aktach sprawy). Termin składania uwag do wniosku wyznaczono jako 21 dni od dnia zamieszczenia zawiadomienia w BIP. Pismem z dnia 5 czerwca 2026 r. Burmistrz Krzepic powiadomił organy opiniujące o możliwości przedstawienia opinii w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia wnioskowanej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej do Śląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Gminnej Komisji Urbanistycznej, Starostwa Powiatowego w Kłobucku, Wojskowej Komendy Uzupełnień w Częstochowie, wyznaczając termin 21 dni od dnia otrzymania wniosku o wydanie opinii. Wnioski o opinię zostały odebrane przez organy opiniujące w dniu 05.06.2026 r. (potwierdzenia otrzymania poprzez e-doręczenia zostały dołączone do akt sprawy).

Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Katowicach pismem nr NS-NZ.9022.31.32.2026 z dnia 24.06.2026 r. zaopiniował pozytywnie bez uwag wnioskowaną inwestycję. Pismem z dnia 26.06.2026 r. Burmistrz Krzepic przekazał tę opinię wnioskodawcy.

Starosta Kłobucku pismem nr ROŚ.601.01.2026.VI z dnia 08 czerwca 2026 r. zaopiniował pozytywnie wnioskowaną inwestycję. Pismem z dnia 10.06.2026 r. Burmistrz Krzepic przekazał to pismo wnioskodawcy.

Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji - Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach pismem nr CWCW_OZ_Katowice-WWiZ.0732.141.2026 z dnia 19 czerwca 2026 r. zaopiniował bez uwag wnioskowaną inwestycję mieszkaniową. Pismem z dnia 22.06.2026 r. Burmistrz Krzepic przekazał to pismo wnioskodawcy.

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna dnia 23.06.2026 r. w Krzepicach pozytywnie zaopiniowała planowaną inwestycję. Jednocześnie zwrócono się o wyjaśnienie, czy planowane zwiększenie liczby lokali mieszkalnych spowoduje wzrost zapotrzebowania na media, w szczególności energię elektryczną, wodę oraz odprowadzanie ścieków. Ponadto wniesiono o wskazanie, czy w związku ze zwiększeniem kubatury budynków zmianie ulegnie powierzchnia zabudowy. Zalecono również weryfikację powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego i urządzonego terenu wypoczynku, rekreacji lub sportu.

Pismem z dnia 26 czerwca 2026 r. Burmistrz Krzepic przekazał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej wnioskodawcy.

Pismem z dnia 6 lipca 2026 r. wnioskodawca odniósł się do uwag Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, wyjaśniając, że istniejąca infrastruktura zapewnia możliwość obsługi planowanej inwestycji.

Wskazał również, że zwiększenie kubatury budynków nie powoduje zmiany powierzchni zabudowy określonej w uchwale pierwotnej. Ponadto do akt sprawy dołączono skorygowany załącznik graficzny uwzględniający powierzchnię ogólnodostępnego, nieogrodzonego i urządzonego terenu wypoczynku, rekreacji lub sportu.

W ustalonym terminie od 03.06.2026 r. do 24 czerwca 2026 r. (21 dni od zamieszczenia informacji o wniosku w Biuletynie Informacji Publicznej) nie wpłynęły uwagi od mieszkańców.

Wraz z projektem niniejszej uchwały Burmistrz Krzepice przedłożył Radzie Miejskiej uzyskane opinie. Prognozę oddziaływania na środowisko oraz opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby planu miejscowego przedłożono Radzie Miejskiej wraz z projektem uchwały zmieniającej.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz obowiązujący stan prawny, stwierdza się, że wnioskowana zmiana uchwały w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej może podlegać uchwaleniu.