

**Projekt**

z dnia 22 października 2025 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR 18.150.2025  
RADY MIEJSKIEJ W KRZEPICACH**

z dnia 28 października 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Oleskiej  
i Jaworowej w m. Starokrzepice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1153 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) **Rada Miejska w Krzepicach uchwała, co następuje:**

**DZIAŁ I.**

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr 65.497.2024 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 18 marca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Oleskiej i Jaworowej w m. Starokrzepice oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice przyjętego uchwałą Nr 36.285.2013 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 14 sierpnia 2013 roku, zmienionego uchwałą nr 64.472.2024 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 21 lutego 2024 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Oleskiej i Jaworowej w m. Starokrzepice opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) załącznik zawierający dane przestrzenne zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy.

3. Plan obejmuje obszar położony w mieście Krzepice w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu 10°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię maksymalnego zbliżenia projektowanego budynku i wiaty w kierunku linii rozgraniczającej z drogą publiczną lub wewnętrzną albo w kierunku obszaru szczególnego zagrożenia powodzią bez możliwości jej przekroczenia przez jakąkolwiek ścianę budynku lub element konstrukcyjny wiaty; dla fragmentów nieprzekraczalnej linii zabudowy nie mającej wspólnego przebiegu z granicą obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się przekroczenie linii przez części budynku, takie jak wykusze, ganki, werandy, balkony, na odległość nie większą niż 1,5m; linia ta nie dotyczy części podziemnej budynku, gzymsów, okapów, parapetów, rynien, pilastrów, kolumn, detali architektonicznych, schodów wejściowych, pochylni dla osób niepełnosprawnych.
- 3) szerokości działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi;

4) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania.

§ 3. Ustala się następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów lub zasad ich zagospodarowania;
- 5) oznaczenie obiektów objętych formą ochroną zabytków ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - strefa ochrony archeologicznej dla zabytków archeologicznych.
- 6) pozostałe oznaczenia użyte na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) „MN-U” – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) „RZ” – teren zabudowy związanej z rolnictwem.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

§ 5. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, przy czym dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i linią zabudowy.

2. Linie zabudowy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) urządzeń budowlanych, w tym altan śmietnikowych i obiektów dla ochrony nieruchomości, pod warunkiem, że wysokość obiektu jest nie większa niż 3 m, a powierzchnia zabudowy nie większa niż 10 m<sup>2</sup>.

3. Dopuszcza się odtworzenie, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, nie spełniających wymogów dotyczących wysokości oraz kształtu dachu, określonych w dziale II.

4. Zakazuje się składowania pyłów, substancji sypkich i kopalin na placach bez zadaszenia; dopuszcza się składowanie materiałów budowlanych na placach bez zadaszenia niezbędnych na potrzeby wykonywanych na terenie prac budowlanych.

5. Nakazuje się zagospodarowanie działki przeznaczonej pod zabudowę, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów, z uwzględnieniem ust. 3.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

§ 6. Obszar objęty planem nie jest objęty formami ochrony przyrody.

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

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

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

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „MN-U” należy przyjąć minimalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych;

- 2) dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych na rysunku planu symbolem „RZ” należy przyjąć minimalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie rozwiązań technicznych, dzięki którym zostaną zachowane dopuszczalne poziomy hałasu na terenach podlegających ochronie do wartości wynikających z przepisów odrębnych.

§ 9. W zakresie ochrony jakości powietrza ustala się, że stosowane źródła ciepła nie mogą powodować przekroczenia obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów, odorów lub substancji szkodliwych do środowiska.

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

#### **Rozdział 4.**

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

§ 11. 1. Wyznacza się strefę ochrony archeologicznej dla zabytków archeologicznych obejmującą stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków wraz z obszarem dookoła tych stanowisk:

- 1) Starokrzepice st. 9 - AZP 83-44/45 (punkt osadniczy z okresu rzymskiego, wczesnośredniowieczny punkt osadniczy, późnośredniowieczny ślad osadnictwa);
- 2) Starokrzepice st. 2 - AZP 83-44/42 (śląd osadnictwa z epoki kamienia, osada kultura łużycka V okres epoki brązu/halsztacki oraz ślad osadnictwa kultury przeworskiej, okres wpływów rzymskich).

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

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 12. W granicach planu miejscowego nie wyznacza się przestrzeni publicznych, dlatego nie ustala się zasad zagospodarowania i kształtowania przestrzeni publicznej.

#### **Rozdział 6.**

##### **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 13. 1. Część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

2. Na terenach, objętych obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy,
- 2) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu,
- 3) dopuszcza się sytuowanie inwestycji celu publicznego, w szczególności służących ochronie przeciwpowodziowej i prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej;
- 4) zakazuje się sytuowania nowej zabudowy oraz budowli z zastrzeżeniem pkt 1;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku istniejącego pod warunkiem, że nie będzie rozbudowywany na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz roboty budowlane nie spowodują naruszenia przepisów ustawy prawo wodne.

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

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

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

§ 15. Ustala się sposób ochrony elementów zagospodarowanie przestrzennego wymagających ochrony:

- 1) dla istniejących linii elektroenergetycznych ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz nakazuje się wycinkę podstawową drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych w odległości mniejszej niż:
  - a) dla linii napowietrznych SN - 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
  - b) dla linii napowietrznych nN-0,4 kV - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
  - c) dla linii kablowych SN i nN-0,4 kV - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7.**

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

§ 16. W obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w trybie art. 22 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla działek powstających w wyniku scalania i podziału wyznacza się minimalną szerokość frontu wydzielanej działki na 16,00m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>.
- 3) ustala się wyznaczenie granic między działkami pod kątem od 80° do 100° do pasa drogowego na długości co najmniej 20 m;
- 4) dopuszcza się inny kąt granicy między działkami na załamaniu drogi, do której działka przylega, oraz w przypadku, gdy działka przylega do dróg przecinających się pod kątem innym niż prosty i wyznaczenie granicy zgodnie z pkt 5 jest niemożliwe;
- 5) dla obszaru objętego planem dopuszcza się:
  - a) wydzielenie działek na potrzeby dojazdów do działek, o szerokości minimalnej 5,0 m,
  - b) wydzielenie działek na potrzeby sytuowania obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni i szerokości frontu niezbędnej do prawidłowego sytuowania obiektów i urządzeń.

## **Rozdział 8.**

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

§ 18. 1. Na terenie oznaczonym symbolem MN-U zakazuje się przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Na terenie oznaczonym symbolem RZ zakazuje się przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

§ 19. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>.

§ 20. Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.

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

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

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

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

§ 24. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym: nie ustala się.

§ 25. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§ 26. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zapewnienie dostępu do drogi publicznej: poprzez układ dróg przylegających do granic planu miejscowego;
- 2) nakazuje się usytuować miejsca postojowe w granicach działki budowlanej w ilości:
  - a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstałej w wyniku budowy nowych budynków lub zmiany sposobu użytkowania: minimalnie 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
  - b) dla nowej zabudowy usługowej, powstałej w wyniku budowy nowych budynków lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy innej niż usługowej, polegającej na prowadzeniu sprzedaży detalicznej: minimalnie 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) dla nowej zabudowy usługowej, powstałej w wyniku budowy nowych budynków lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy innej niż usługowej, polegającej na prowadzeniu usług gastronomicznych i usług z zakresu zdrowia, urody i kosmetyki: minimalnie 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, w której prowadzone są usługi,
  - d) dla nowej zabudowy usługowej innej niż handel detaliczny oraz oświata: minimalnie 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, na której prowadzone są usługi,
  - e) dla nowej zabudowy usługowej polegającej na prowadzeniu sprzedaży hurtowej: minimalnie 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, w której prowadzone są usługi,
  - f) dla nowej zabudowy usługowej pozostałej: 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 4 stanowiska pracy.
- 3) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach o drogach publicznych.

§ 27. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 2) ustala się zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy, w szczególności w przypadku gdy kolidują z planowaną inwestycją;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie nowo projektowanych sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki i gazownictwa:

- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie infrastruktury podziemnej; dopuszcza się budowę urządzeń elektroenergetycznych w formie kontenerów lub szaf naziemnych,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę przesyłowej sieci elektroenergetycznych w formie infrastruktury podziemnej i naziemnej,
  - c) dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnej sieci gazowniczej w zakresie niskiego i średniego ciśnienia,
  - d) dopuszcza się budowę i rozbudowę przesyłowej sieci gazowniczej,
  - e) stacje transformatorowe należy sytuować na wyznaczonych terenach infrastruktury technicznej – elektroenergetyka; dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych poza terenami wyznaczonymi w planie na potrzeby własne inwestycji oraz w celu zapewnienia energii elektrycznej zabudowie,
  - f) dla nowo projektowanych gazociągów należy wyznaczyć strefy kontrolowane odpowiednio względem przekroju przewodu i maksymalnego ciśnienia roboczego zgodnie przepisami odrębnymi,
  - g) przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej i gazowniczej należy dokonać na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:
- a) dopuszcza się budowę i rozbudowę urządzeń oraz prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w tym budowę oczyszczalni ścieków,
  - b) na obszarze objętym planem należy prowadzić rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - c) ustala się podłączenie instalacji wodociągowej zasilającej nowo projektowane tereny do wodociągu działającego na bazie istniejącego ujęcia i stacji uzdatniania wody; dopuszcza się zapewnienie dostępu do wody na podstawie indywidualnego ujęcia wody,
  - d) przyłączenie nowych odbiorców do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dokonać po uprzednim uzyskaniu warunków przyłączenia z zarządcą sieci,
  - e) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w przypadku jej braku do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni ścieków wybudowanej na terenie lub wchodzącej w skład nieruchomości,
  - f) dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych obiektów budowlanych na własnym terenie nieutwardzonym, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub kanalizacji deszczowej, o ile takie rozwiązanie nie spowoduje pogorszenia środowiska oraz nie wpłynie na sąsiadujące nieruchomości,
  - g) wody opadowe i roztopowe z miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - h) nakazuje się zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych zgodnie z przepisami o ochronie przeciwpożarowej;
- 8) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji ciepłej:
- a) dopuszcza się ogrzewanie indywidualne obiektów na paliwa kopalne z zastrzeżeniem, że stosowane urządzenia będą się charakteryzowały sprawnością energetyczną powyżej 80%,
  - b) dopuszcza się stosowanie alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła takich jak urządzenia służące do poboru ciepła z energii słonecznej lub pompy ciepła,
  - c) dopuszcza się stosowanie zbiorczych źródeł ciepła oraz budowę sieci ciepłowniczej,
  - d) użyte źródła ciepła nie mogą powodować naruszenia ustaleń zapisanych w §9;
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:
- a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji,

- b) dopuszcza się budowę i rozbudowę obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji;
- 10) Zasady gospodarki odpadami regulowane są przepisami odrębnymi.

## **DZIAŁ II.** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 28.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U i 3MN-U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
  - a) garaży i budynków gospodarczych na zapleczu działki,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) dojazdów,
  - d) obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,
  - e) obiektów związanych z sytuowaniem zieleni urządzonej oraz jej towarzyszącym,
  - f) miejsc postojowych.
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy: 0,05,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy: 0,6;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 7) ustalenia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych:
  - a) ustala się wysokość zabudowy: do 10 m, nie więcej niż do dwóch kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się zagospodarowanie poddasza użytkowego jako dodatkowej kondygnacji nadziemnej,
  - b) dopuszcza się krycie budynków dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 15 do 45°; dopuszcza się również dachy płaskie,
  - c) dopuszcza się budowę lukarn,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 8) ustalenia dla budynków gospodarczych i garażowych:
  - a) ustala się wysokość zabudowy: do 10 m, nie więcej niż do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) dopuszcza się krycie budynków dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 12 do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 9) maksymalna wysokość budowli: 15 m;
- 10) ustala się 15 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 29.** Na terenach zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ, 9RZ, 10RZ, 11RZ, 12RZ, 13RZ, 14RZ, 15RZ, 16RZ, 17RZ, 18RZ, 19RZ, 20RZ, 21RZ, 22RZ, 23RZ, 24RZ, 25RZ, 26RZ, 27RZ, 28RZ, 29RZ, 30RZ, 31RZ, 32RZ, 33RZ, 34RZ, 35RZ, 36RZ, 37RZ i 38RZ obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren zabudowy związanej z rolnictwem;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
  - a) garaży i budynków gospodarczych na zapleczu działki,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) dojazdów,
  - d) obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,
  - e) obiektów związanych z sytuowaniem zieleni urządzonej oraz jej towarzyszącym,
  - f) miejsc postojowych.
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy: 0,05,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy: 0,8;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;
- 7) ustalenia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
  - a) ustala się wysokość zabudowy: do 10 m, nie więcej niż do dwóch kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się zagospodarowanie poddasza użytkowego jako dodatkowej kondygnacji nadziemnej,
  - b) dopuszcza się krycie budynków dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 15 do 45°; dopuszcza się również dachy płaskie,
  - c) dopuszcza się budowę lukarn,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 8) ustalenia dla budynków gospodarczych, magazynowych, inwentarskich i garażowych:
  - a) ustala się wysokość zabudowy: do 12 m, nie więcej niż do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) dopuszcza się krycie budynków dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 12 do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 9) maksymalna wysokość budowli: 15 m;
- 10) ustala się 15 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

### **DZIAŁ III.** **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 30.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Krzepic.

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





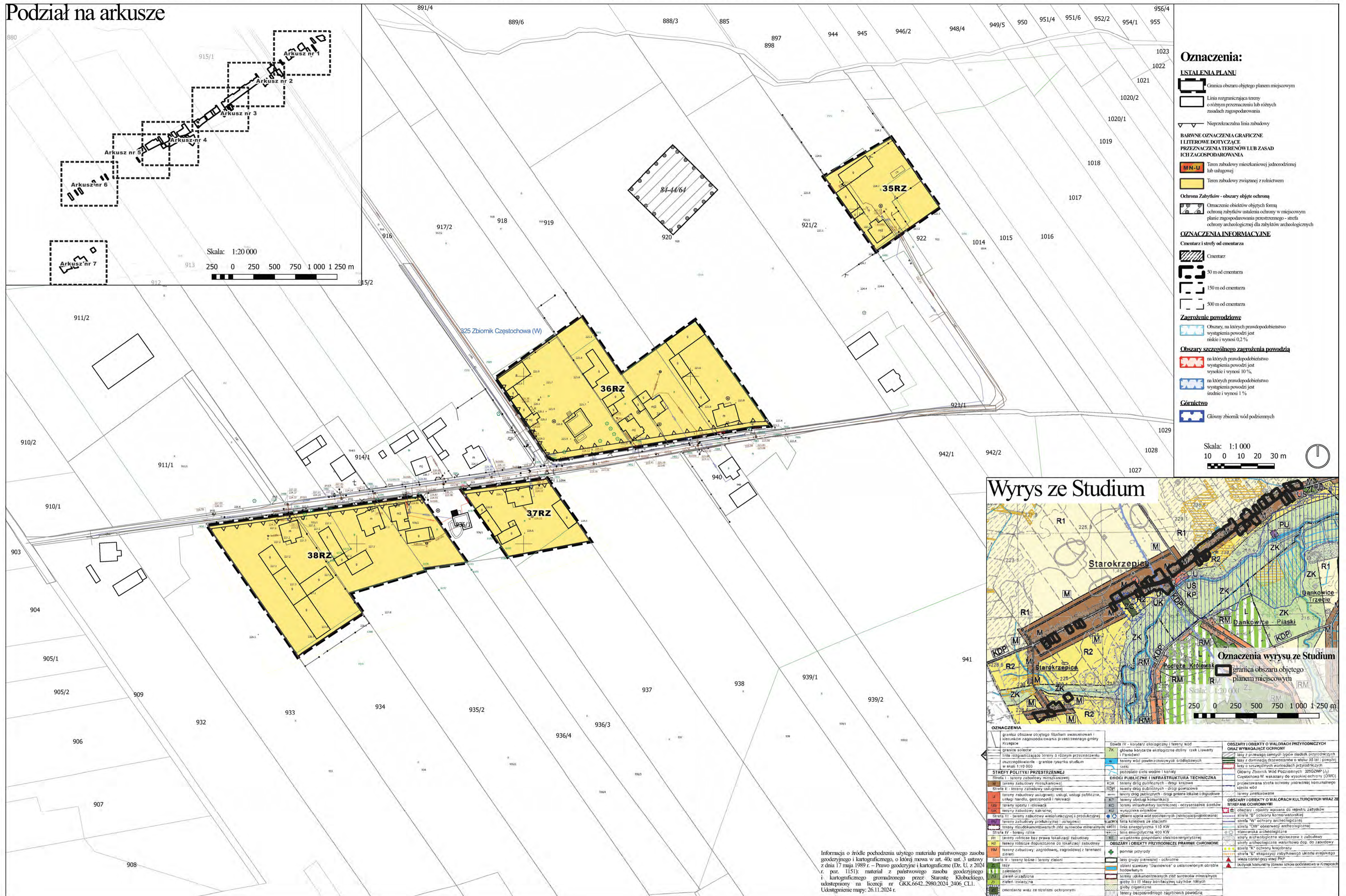








### Podział na arkusze



### Oznaczenia:

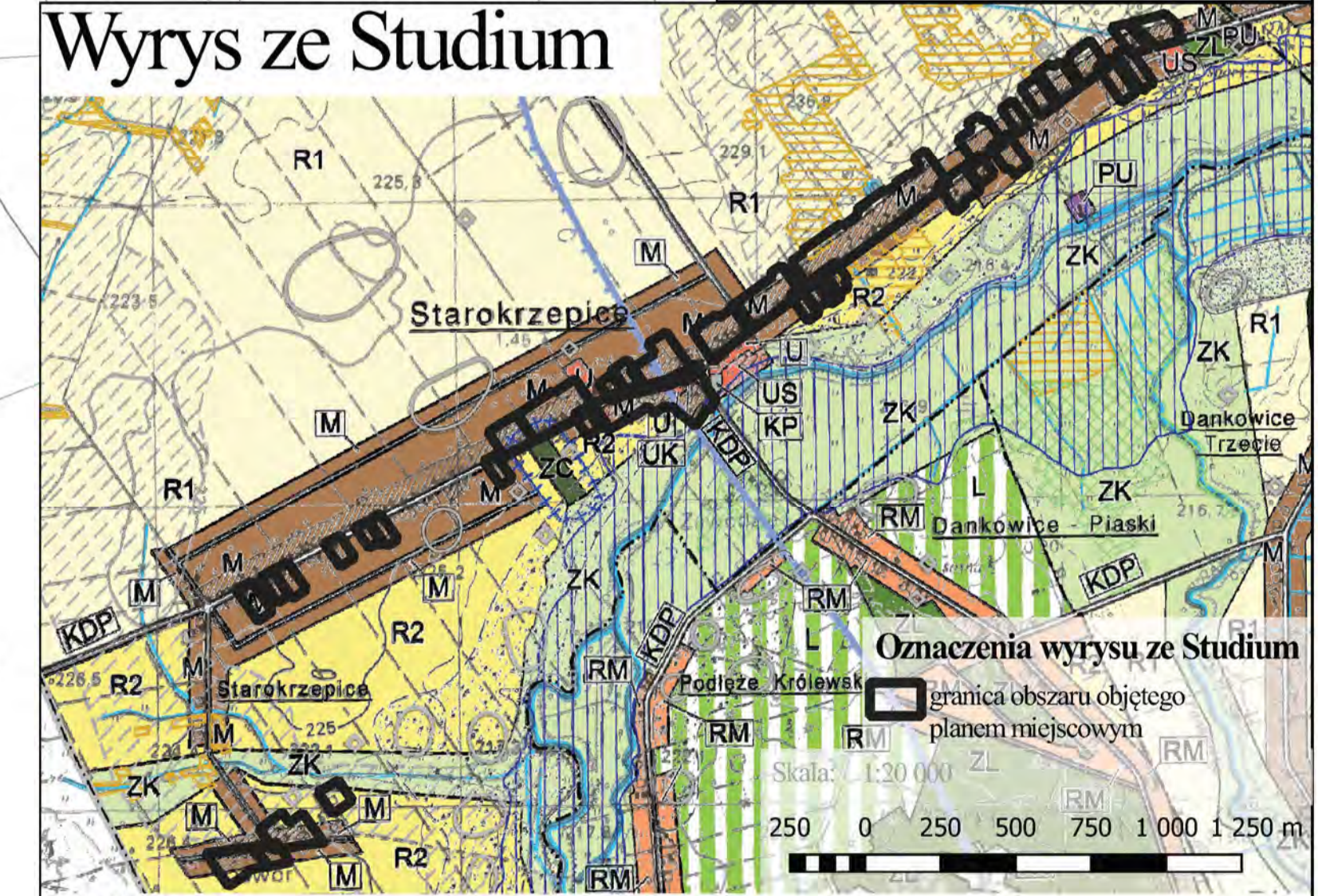
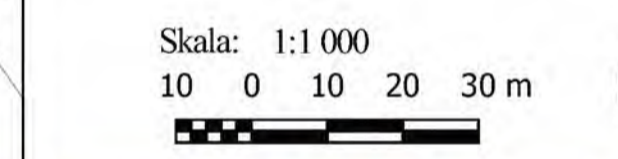
- USTALENIA PLANU**
- Grenicja obszaru objętego planem miejscowym
  - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Nieprzekraczalna linia zabudowy

- BARWNE OZNACZENIA GRAFICZNE I LITEROWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW LUB ZASAD ZAGOSPODAROWANIA**
- MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
  - Teren zabudowy związanej z rolnictwem
- Ochrona Zabytków - obszary objęte ochroną**
- Oznaczenie obiektów objętych formą ochroną zabytków i ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - strefa ochrony archeologicznej dla zabytków archeologicznych

- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- Cmentarz i strefy od cmentarza**
- Cmentarz
  - 30 m od cmentarza
  - 150 m od cmentarza
  - 500 m od cmentarza

- Zagrożenie powodziowe**
- Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%
  - Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
  - na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%

- Górnictwo**
- Główny zbiornik wód podziemnych



**OZNACZENIA**

granicz obszaru objętego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzepice	Strefa IV - korytarz ekologiczny i tereny wód	<b>OBSZARY I OBIEKTY O WALORACH PRZYRODNICZYCH ORAZ WYMAGAJĄCE OCHRONY</b>
granicz sołectw	7K główne korytarze ekologiczne doliny rzek Liwarty i Panki	strefa "B" ochrony krajobrazowej
linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i funkcjach	7U tereny wód powleczonych wzdłużnych rzek	strefa "W" ochrony archeologicznej
uszczerpkowienie - granice rysunku studium w skali 1:10 000	7ZK pozostałe ciele wodne i kanały	strefa "OW" obserwacji archeologicznej
<b>STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ</b>	<b>DROGI PUBLICZNE I INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>	strefa "K" ochrony krajobrazu
Strefa I - tereny zabudowy mieszkaniowej	KOK tereny dróg publicznych - drogi krajowe	strefa "E" strefy ochrony zabytkowego układu miejskiego
M tereny zabudowy usługowej	KOP tereny dróg publicznych - drogi powiatowe	strefa "P" strefy ochrony przyrody
U tereny zabudowy usługowej; usługi, usługi publiczne, usługi handlu, gastronomiczne i rekreacji	KOP tereny dróg publicznych - drogi gminne lokalne i drogi dojazdowe	
U tereny zabudowy usługowej; usługi, usługi publiczne, usługi handlu, gastronomiczne i rekreacji	KOP tereny obsługi komunikacji	
US tereny sportu i rekreacji	KOP tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków	
US tereny zabudowy sakralnej	KOP wyzysk ciepłot	
Strefa III - tereny zabudowy wielofunkcyjnej i produkcyjnej	KOP główna sieć wód podziemnych (zbiorniki projektowane)	
tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej	KOP linia kolejowa ze stacjami	
tereny nieudokumentowanych złóż surowców mineralnych	KOP linia energetyczna 110 kV	
Strefa IV - tereny rolne	KOP linia energetyczna 400 kV	
tereny rolnicze bez prawa lokalizacji zabudowy	KOP urządzenia gospodarki elektroenergetycznej	
tereny rolnicze dopuszczalne do lokalizacji zabudowy	<b>OBSZARY I OBIEKTY PRZYRODNICZE PRAWNIE CHRONIONE</b>	
RM tereny zabudowy; zagrodowej, zagrodowej z terenami zielonymi	PN pomnik przyrody	
Strefa V - tereny zielone i tereny zielone	PN lasy grupowe - ochronne	
lasy	PN obiekt szlaku "Dankowice" o ustatkowaniach obrzebia hodowlanego	
zakaznik	PN tereny szkarłatowiskowych złóż surowców mineralnych	
zbiornik ujęciowy	PN tereny szkarłatowiskowych złóż surowców mineralnych	
zbiornik ujęciowy	PN akty III klasy bombalicyjny Łąkiwólki	
czemnik wraz ze strefami ochronnymi	PN granice planu	
	tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią	

Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151); materiał z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego gromadzonego przez Starostę Kłobuckiego, udostępniony na licencji nr GKK.6642.2980.2024.2406.CL1. Udostępnienie mapy: 26.11.2024 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr 18.150.2025  
Rady Miejskiej w Krzepicach  
z dnia 28 października 2025 r.

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

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Oleskiej i Jaworowej w m. Starokrzepice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał konsultacjom społecznym, które zostały przeprowadzone w terminie od 8 września 2025 roku do 6 października 2025 roku. Konsultacje społeczne przeprowadzono w formie:

- zbierania uwag za pomocą formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego;
- otwartego spotkania z mieszkańcami, które odbyło się w dniu 26 września 2025 roku o godz. 16.00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Krzepicach, przy ul. Częstochowskiej 13 w Krzepicach;
- dyżuru projektanta – w dniu 26 września 2025 roku, w godzinach od 8:00 do 15:00, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Krzepicach odbył się dyżur projektanta miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. W czasie konsultacji społecznych, tj. w okresie od dnia 8 września 2025 roku do 6 października 2025 roku wpłynęła jedna uwaga:

<b>Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej i adres</b>	<b>Oznaczenie obszaru, którego dotyczy wniosek</b>	<b>Treść uwagi</b>
Osoba prywatna	dz. nr 587	Uwaga o treści: „W § 28 (po zmianie numeracji § 29) pkt. 4 lit. b proszę o zmianę wskaźnika na 0,8, w pkt 5 proszę o zmianę wskaźnika na 0,7 oraz w pkt 6 zmniejszyć wskaźnik do 0,15”.

§ 3. W związku z uwzględnieniem uwagi oceniono, czy projekt wymaga ponowienia czynności proceduralnych. W związku z treścią uzyskanych uzgodnień, które nie odnosiły się do zmienionych wskaźników ustalono, że nie ma potrzeby ponowienia uzgodnień.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 18.150.2025

Rady Miejskiej w Krzepicach

z dnia 28 października 2025 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

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

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy polegających na budowie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz wykupie nieruchomości w związku z realizacją dróg gminnych.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 mogą być:

- 1) środki własne gminy;
- 2) kredyt bankowy;
- 3) emisja obligacji komunalnych.

2. Dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Krzepic. Termin realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przewidzianych w planie miejscowym, uzależniony jest od możliwości finansowych gminy Krzepice ze względu na konieczność zabezpieczenia środków w budżecie gminy Krzepice.

Załącznik nr 4 do uchwały nr 18.150.2025

Rady Miejskiej w Krzepicach

z dnia 28 października 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)  
Dane przestrzenne, w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz.U. z 2025 r.poz. 242), utworzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

## Uzasadnienie

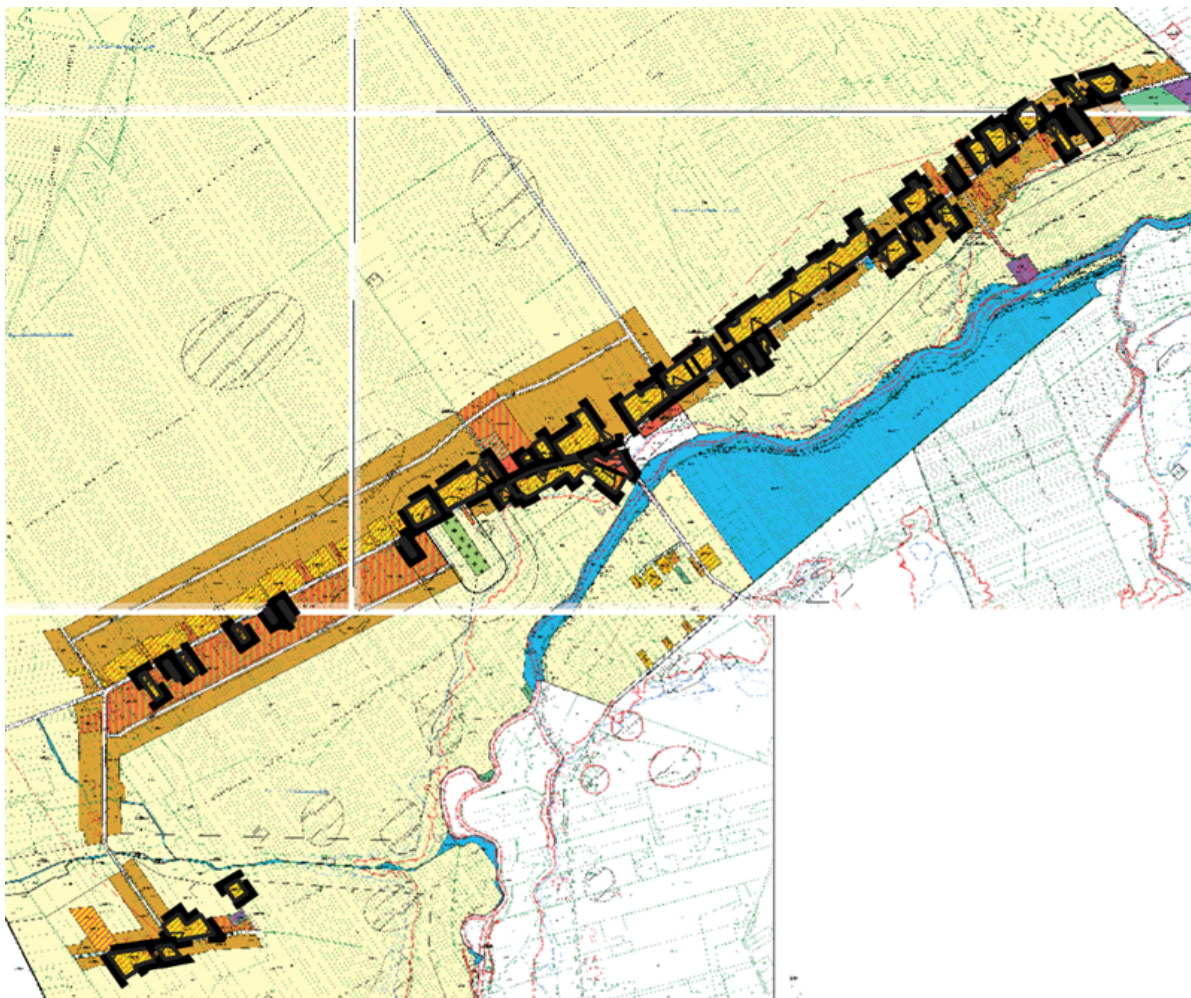
Przystępując do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Oleskiej i Jaworowej w m. Starokrzepice** oceniono stopień zgodności zamierzeń z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Krzepice.

Ustalenia przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przy ul. Oleskiej i Jaworowej w m. Starokrzepice są zgodne z ustaleniami studium.

Przygotowany dokument położony jest w granicach wyznaczonego w studium terenu oznaczonego symbolem M - tereny zabudowy mieszkaniowej oraz w granicach terenu oznaczonego symbolem R2 - tereny rolnicze dopuszczone do lokalizacji zabudowy. Na terenach dopuszczonych do lokalizacji zabudowy możliwe jest sytuowanie zabudowy w tym zagrodowej.



Na terenie gminy Krzepice obowiązuje uchwała nr 24.195.2021 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 19 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice.



Obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Oleskiej i Jaworowej w m. Starokrzepice wymaga zmiany. W trakcie sporządzania planu z 2021 r. tereny zabudowy zagrodowej wskazano jako wyłączone z możliwości sytuowania nowej zabudowy i dopuszczone wyłącznie do przebudowy i nadbudowy istniejących obiektów. Ponadto część terenów wymaga zmiany przeznaczenia, ponieważ właściciele zmienili swoje plany inwestycyjne, natomiast nowy sposób przeznaczenia i zabudowy nie wpłynie negatywnie na zabudowę sąsiednią.

Takie racjonalne argumenty stoją u podstaw przystąpienia do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Oleskiej i Jaworowej w m. Starokrzepice** na podstawie uchwały Nr 65.497.2024 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 26 marca 2024 roku w roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Oleskiej i Jaworowej w m. Starokrzepice.

#### *1.1.1 Przedłożony do uchwalenia projekt planu ustala następujące zagadnienia:*

W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego zanalizowano po czym zaprojektowano przeznaczenie terenu w sposób umożliwiający uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1)skumulowano funkcję;
- 2)usytuowany obszar znajduje się przy istniejących drogach;
- 3)tereny zostały wyznaczone w obowiązujących miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, natomiast sposób zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oraz wskazano zmiany w zakresie przeznaczenia zgodne z wnioskami właścicieli;
- 4)zmiana przeznaczenia dotyczy terenów bardzo dobrze skomunikowanych, dla których inwestycja w rozwój infrastruktury i nie wymaga nakładów finansowych na jej rozbudowę, jednocześnie znajduje się na terenie spełniającym wymogi art. 73 ust. 2, 3a, 4 i 5 oraz 74 ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska.

#### ***-zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego***

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

***-zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego***

W tej części uchwały ustalono, że tereny planu miejscowego nie są objęte formami ochrony przyrody, uregulowano zachowanie odpowiednich poziomów hałasu względem obszarów sąsiednich jak również szczególnych funkcji budynków oraz określono podstawowe zasady ochrony powietrza.

***-zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej***

Określono sposób prowadzenia robót budowlanych przy zabytkach, określono zasady ochrony w wyznaczonych w planie strefach ochrony, określono, które obiekty nieruchomości są zabytkiem oraz wskazano ustalenia dotyczące obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Ponadto wskazano obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz wymieniono obiekt, który został wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

***-wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych***

Plan nie obejmuje obszarów przestrzeni publicznych.

***-ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych***

Określono, jakie tereny podlegające ochronie, które zostały ustalone na podstawie przepisów odrębnych występują na obszarze objętym planem. Ustalono granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz odniesiono, że ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują obostrzenia wynikające z ustawy prawo wodne.

Ustalono zasady prowadzenia inwestycji na stanowiskach archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków. Ustalono pasy technologiczne od linii elektroenergetycznej.

***-szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym***

W uchwale określono szczegółowe ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości.

***-ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy***

Ustalono, że na terenie U zakazuje się inwestycji zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego. W granicach objętych planem zakazano rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii jeżeli progi mocy, ustalone przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dopuszczają ich rozmieszczenie wyłącznie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się sytuowanie pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Zakazano sytuowania obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

***-ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej***

W rozdziale określono sposób i warunki, na jaki ma być wykonana infrastruktura techniczna w zakresie dróg, wodociągów, kanalizacji, sieci elektroenergetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych, źródeł ciepła i gospodarki odpadami. Rozdział ustala zasady gospodarowania wodami opadowymi, przygotowania wody do celów gaśniczych.

***-ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem***

W tym dziale każdy z obszarów ujętych na załączniku graficznym jest opisany indywidualnie. Ustalono szczegółowo sposób zagospodarowania poszczególnych terenów wobec zapotrzebowania w zakresie, jaki wynika z ustawy i stosownego rozporządzenia.

***-ustalenia końcowe***

Rozdział zawiera pozostałe ustalenia, które są regulowane uchwałą.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

·obszar objęty planem obejmuje obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Są to stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków i w związku z tym plan miejscowy wprowadza zasady ochrony dla tych obszarów;

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

·ustalenia planu nakazują zachowanie parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym przygotowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi,

·wskazano sposób realizacji miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych,

·część zabudowy znajduje się w zbliżeniu do cmentarza. Ujawniono odległości od cmentarza,

5)walory ekonomiczne przestrzeni:

·ustalono parametry zabudowy umożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu,

·teren jest już zabudowany i zagospodarowany. Dalsza zabudowa będzie wiązała się z bardziej intensywnym wykorzystaniem już przekształconego antropogenicznie terenu i nie spowoduje niekontrolowanego rozlewania się zabudowy na tereny sąsiednie,

6)prawo własności:

·ustalenia przyjęte w planie zostaną poddane weryfikacji podczas konsultacji społecznych,

7)potrzeby interesu publicznego:

·obszar objęty planem stanowi zmianę części wsi Starokrzepice, w granicach którego realizowane są cele prywatne mieszkańców. Plan nie obejmuje terenów, na których są realizowane cele publiczne,

8)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

·umożliwia się rozwój infrastruktury technicznej w miarę potrzeb,

·kumulacja obiektów umożliwi ekonomiczne wykorzystanie rozbudowywanej sieci,

9)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

·całość procedury będzie prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

·przeprowadzona jest procedura związana z udziałem społeczeństwa w ochronie środowiska zgodnie z zapisami art. 39 oraz art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

·umożliwia się składanie uwag i wniosków do planu za pomocą środków komunikacji elektronicznej – podano adres, na który można było składać uwagi i wnioski,

Plan modyfikuje ustalenia dotyczące już istniejącej zabudowy związanej z rolnictwem (we wcześniejszym planie oznaczone jako tereny zabudowy zagrodowej) oraz zmienia przeznaczenie w trzech miejscach na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Nie zmienia się przeznaczenia terenów obecnie niezabudowanych i dla których wskazano zakaz zabudowy. Wyznaczenie w/w terenów zostało przeprowadzone w sposób umożliwiający uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1)skumulowanie funkcji,

2)usytuowany obszar znajduje się przy istniejących drogach gminnych,

3)obszar objęty planem miejscowym nie rozszerza obszaru zabudowy na grunty do tej pory niezabudowane i objęte zakazem zabudowy.

Miasto i Gmina Krzepice nie posiada przygotowanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. W trwającej kadencji Rady Miejskiej w Krzepicach nie została wykonana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dlatego nie ma podstawy do oceny zgodności z wynikami tej analizy.

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

Przystępując do projektowanego planu zwrócono uwagę, że przygotowywany plan miejscowy nie będzie wiązał się z obciążeniami dla budżetu gminy. W wyniku uchwalenia planu miejscowego nie powstaną nowe tereny wymagające wykupu, wypłaty odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości lub gmina będzie zobowiązana do wybudowania nowych obiektów infrastruktury technicznej lub społecznej. Zmiana planu będzie z zyskiem dla mieszkańców gminy w zakresie umożliwienia im rozbudowy i budowy nowych obiektów budowlanych zgodnie w potrzebami, wyznaczonym przeznaczeniami i parametrami.