Projekt

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

UCHWAŁA NR 18.149.2025
RADY MIEJSKIEJ W KRZEPICACH

z dnia 28 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju terenów sportu i rekreacji w mieście Krzepice przy ul. Sportowej

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

DZIAŁ I.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr 65.498.2024 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 18 marca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju terenów sportu i rekreacji w mieście Krzepice przy ul. Sportowej 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, uchwala 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 obszaru rozwoju terenów sportu i rekreacji w mieście Krzepice przy ul. Sportowej 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 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) pozostałe oznaczenia użyte na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) „U” – teren usług;

2) „US” – teren usług sportu i rekreacji;

3) „KDD” – teren drogi dojazdowej;

4) „ZP” – teren zieleni urządzonej.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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 m².

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 terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem „U”, na których rozmieszczono obiekty edukacji dzieci i młodzieży oraz przedszkola należy przyjąć minimalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem „US” należy przyjąć minimalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

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, dla których ustala się likwidację, w sposób zapewniający funkcjonowanie pozostałego systemu drenaży, zgodnie z przepisami zakresu Prawa wodnego.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 11. Obszar objęty planem nie obejmuje obiektów wymagających ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dlatego nie wprowadza się ustaleń w tym zakresie.

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. W granicach planu nie występują obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

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

3. 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 m².

3) ustala się wyznaczenie granic między działkami pod kątem od 80° do 100° do pasa drogowego na długości co najmniej 20 m;

4) dopuszcza się inny kąt granicy między działkami na załamaniu drogi, do której działka przylega, oraz w przypadku, gdy działka przylega do dróg przecinających się pod kątem innym niż prosty i wyznaczenie granicy zgodnie z pkt 5 jest niemożliwe;

5) dla obszaru objętego planem dopuszcza się:

a) wydzielenie działek na potrzeby dojść i dojazdów do działek, o szerokości minimalnej 5,0 m,

b) wydzielenie działek na potrzeby sytuowania obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni i szerokości frontu niezbędnej do prawidłowego usytuowania obiektów i urządzeń.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 18. W granicach planu zakazuje się przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

§ 19. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².

§ 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. z 2021 poz. 724 z późn. zm.);

2) biogazownie, w tym instalacje przetwarzające biomas e 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 zagłady 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. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) zapewnienie dostępu do drogi publicznej: poprzez układ dróg przylegających do granic planu miejscowego;

2) nakazuje się usytuować miejsca postojowe w granicach działki budowlanej w ilości:

a) dla nowej zabudowy usługowej, powstałej w wyniku budowy nowych budynków lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy innej niż usługowej, polegającej na prowadzeniu sprzedaży detalicznej: minimalnie 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni sprzedaży,

b) dla nowej zabudowy usługowej, powstałej w wyniku budowy nowych budynków lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy innej niż usługowej, polegającej na prowadzeniu usług gastronomicznych i usług z zakresu zdrowia, urody i kosmetyki: minimalnie 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej lokalu, w której prowadzone są usługi,

c) dla nowej zabudowy usługowej innej niż handel detaliczny oraz oświata: minimalnie 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, na której prowadzone są usługi,

d) dla nowej zabudowy usługowej polegającej na prowadzeniu sprzedaży hurtowej: minimalnie 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, w której prowadzone są usługi.

3) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach o drogach publicznych.

§ 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 połaci 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 cieplnej:

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 terenie usług, oznaczonym symbolem 1U obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie - teren usług;

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: 1,2;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;

7) ustalenia dla budynków usługowych:

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 15 do 45°,

8) ustalenia dla budynków garażowych:

a) ustala się wysokość zabudowy: do 6 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°,

9) maksymalna wysokość budowli: 15 m;

10) ustala się 15 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 29. Na terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem 1US obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie - teren usług sportu i rekreacji;

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: 0,07,

b) maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy: 1,4;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;

7) ustalenia dla budynków usługowych:

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 15 do 45°,

8) ustalenia dla budynków garażowych:

a) ustala się wysokość zabudowy: do 6 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°,

9) maksymalna wysokość budowli: 15 m;

10) ustala się 15 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 30. Na terenach drogi dojazdowej, oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się sytuowania budynków;

2) ustala się przeznaczenie - teren drogi dojazdowej;

3) dopuszcza się budowę i utrzymanie:

a) obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,

b) miejsc postojowych,

c) obiektów związanych z sytuowaniem zieleni urządzonej oraz jej towarzyszącym,

4) ustala się 1 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 31. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1ZP i 2ZP obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się sytuowania budynków;

2) ustala się przeznaczenie - teren zieleni urządzonej;

3) dopuszcza się budowę i utrzymanie:

a) obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,

b) obiektów małej architektury,

c) chodników i ścieżek rowerowych,

4) ustala się 1 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Krzepic.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rozwoju terenów sportu i rekreacji w mieście Krzepice przy ul. Sportowej

Gmina: Krzepice
Powiat: kłobucki
Województwo: Śląskie

Załącznik nr 1 do uchwały nr 18.149.2025
Rady Miejskiej w Krzepicach
z dnia 28 października 2025 r.

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..2981.2024_2406_CL1.
Udostępnienie mapy: 27.11.2024 r.

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

granica 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 ICH ZAGOSPODAROWANIA

- U — Teren usług
- US — Teren sportu i rekreacji
- KDD — Teren drogi dojazdowej
- ZP — Teren zieleni urządzonej

Skala: 1:1 000
10 0 10 20 30 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr 18.149.2025

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 obszaru rozwoju terenów sportu i rekreacji w mieście Krzepice przy ul. Sportowej 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 25 września 2025 roku o godz. 16.00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Krzepicach, przy ul. Częstochowskiej 13 w Krzepicach;
- dyżuru projektanta – w dniu 25 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.

W czasie konsultacji społecznych, tj. w okresie od dnia 8 września 2025 roku do 6 października 2025 roku nie wpłynęła żadna uwaga.

§ 2. W związku z brakiem uwag, w tym uwag wymagających uwzględnienia, nie ma potrzeby ponowienia procedury w zakresie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 18.149.2025

Rady Miejskiej w Krzepicach

z dnia 28 października 2025 r.

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.

§ 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 18.149.2025

Rady Miejskiej w Krzepicach

z dnia 28 października 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 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.

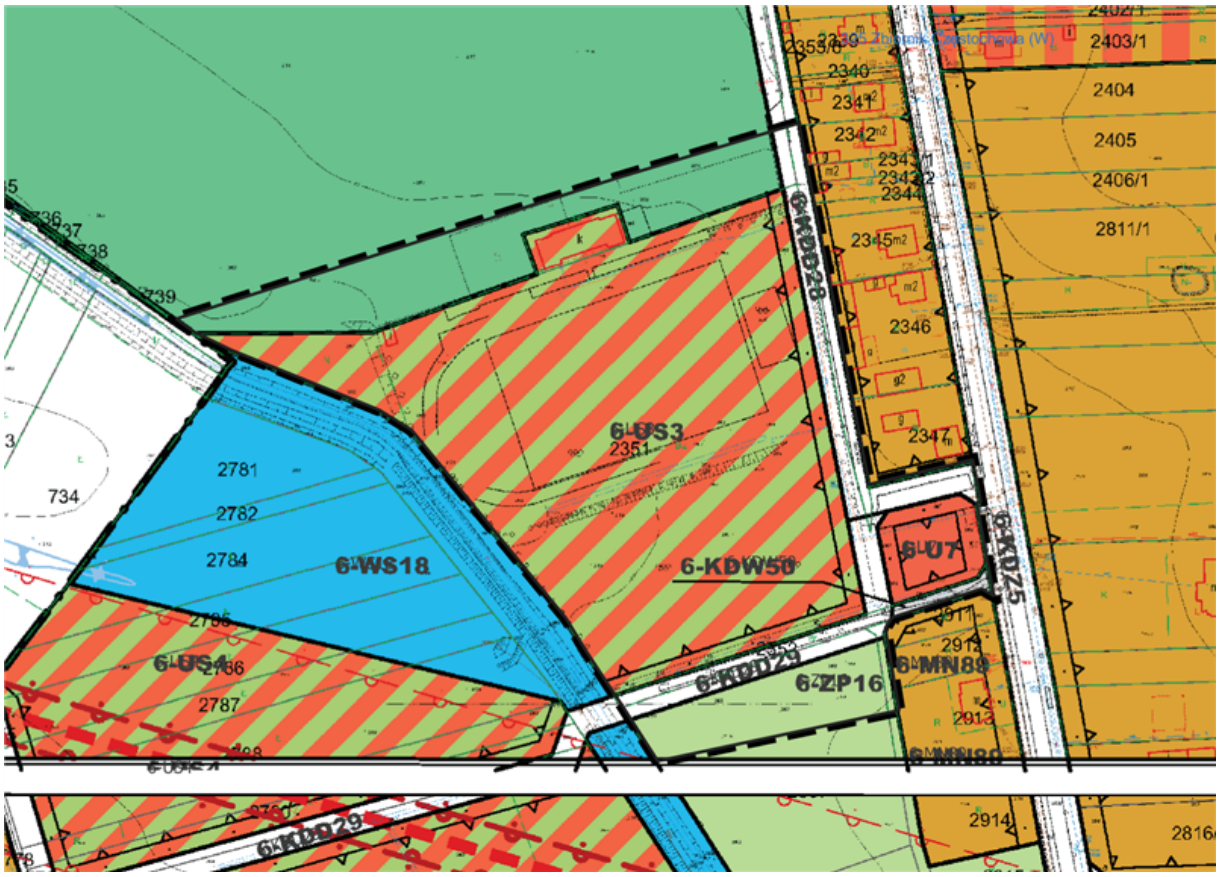
Uzasadnienie

Przystępując do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju terenów sportu i rekreacji w mieście Krzepice przy ul. Sportowej** oceniono stopień zgodności zamierzeń z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Krzepice.

Ustalenia przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju terenów sportu i rekreacji w mieście Krzepice przy ul. Sportowej są zgodne z ustaleniami studium.

Przygotowany dokument położony jest w granicach wyznaczonego w studium terenu oznaczonego symbolem US - sportu i rekreacji. Część obszaru planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem R1 - tereny rolnicze bez prawa lokalizacji zabudowy. W obszarze zakazem objęto lokalizację zabudowy kubaturowej, ale dopuszczono sytuowanie dróg publicznych. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego usytuowana zastanie droga publiczna, a pozostała część będzie użytkowana w sposób dotychczasowy.

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 obszaru rozwoju terenów sportu i rekreacji w mieście Krzepice przy ul. Sportowej wymaga zmiany, ponieważ od czasu uchwalenia planu miejscowego z 2021 r. zmieniła się idea dotycząca wykorzystania tego terenu. Istniejący teren sportu i rekreacji wymaga podniesienia standardów i w związku z tym rozbudowy i uzupełnienia infrastruktury. Wymaga to również zmian w zakresie układu komunikacyjnego otaczającego obiekt sportowy.

Takie racjonalne argumenty stoją u podstaw przystąpienia do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju terenów sportu i rekreacji w mieście Krzepice przy ul. Sportowej** na podstawie uchwały Nr 65.498.2024 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 26 marca 2024 roku w roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju terenów sportu i rekreacji w mieście Krzepice przy ul. Sportowej.

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 oraz zaproponowano modyfikację przebiegu jednej z dróg w celu rozbudowy infrastruktury sportowej w obecnym miejscu;

3)tereny zostały wyznaczone w obowiązujących miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, natomiast dokonano zmian mających na celu powiększenie obszaru sportu i rekreacji wykorzystując dotychczasową infrastrukturę;

4)zmiana przeznaczenia dotyczy terenów bardzo dobrze skomunikowanych, dla których inwestycja w rozwój infrastruktury wymaga stosunkowo niewielkich 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 w wykonaniem elewacji, przechowywania materiałów sypkich.

-zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

-zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Określono sposób prowadzenia robót budowlanych przy zabytkach, określono zasady ochrony w wyznaczonych w planie strefach ochrony, określono, które obiekty nieruchome 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, że w granicach planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie, które zostały ustalone na podstawie przepisów odrębnych występują na obszarze objętym planem. 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 m².

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

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

-ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem

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 objęte ochroną (czyli grunty klas I-III),

d)planem miejscowym zostały objęte grunty leśne oznaczone w ewidencji symbolem Ls, natomiast uzyskały one zgodę na zmianę przeznaczenia w trakcie sporządzania planu ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, czego efektem jest również wskazanie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice przyjętym uchwałą nr 24.195.2021 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 19 stycznia 2021 r. terenów zieleni urządzonej,

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

·obszar objęty planem nie obejmuje obiektów wymagających ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

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,

5)walory ekonomiczne przestrzeni:

·ustalono parametry zabudowy umożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu,

·skumulowanie obiektów sportu i rekreacji umożliwi zrównoważoną rozbudowę infrastruktury dla obsługi terenów sportu i rekreacji. Dodatkowo zwraca się uwagę, że wykorzystuje się teren do tej pory służący zapewnieniu społeczności lokalnej dostęp do terenów sportu i rekreacji. Alternatywą byłoby wyznaczenie takiego terenu w innym miejscu,

6)prawo własności:

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

7)potrzeby interesu publicznego:

·obszar objęty planem stanowi zmianę niewielkiego fragmentu miasta Krzepice, w granicach którego realizowane są cele publiczne dotyczące budowy i utrzymania obiektów sportowych oraz budowa i utrzymywanie dróg publicznych, co stanowi zadani własne gminy,

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 nie zakłada wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową wraz niezbędnym rozwoje terenów komunikacji. Wyznaczone tereny zieleni urządzonej, usługowe oraz sportu i rekreacji są w zbliżeniu do terenów mieszkaniowych w sposób zapewniający mieszkańcom korzystanie z tych terenów oraz niepowodujących przekroczenie wskaźników jakościowych środowiska. Wyznaczenie w/w terenów zostało przeprowadzone w sposób umożliwiający uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1)skumulowano funkcję, tereny sportu i rekreacji powstaną pomiędzy innymi terenami zurbanizowanymi,

2)usytuowany obszar znajduje się przy istniejących drogach gminnych; zaproponowane ustaleniami planu zmiany układu dróg publicznych zostały wyznaczone w planie zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz z wniosków złożonych przez zarządców dróg,

3)wyznaczony obszar rozszerza zakres terenów sportu i rekreacji. Obszar planu znajduje się w dobrze skomunikowanym i uzbrojonym obszarze miasta. Nie wymaga nakładów z tytułu budowy nowej infrastruktury poza zmianą układu drogi publicznej – dojazdowej.

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 kosztem będzie budowa i rozbudowa obiektów sportu i rekreacji oraz budowa drogi publicznej w nowym śladzie wynikającym z treści planu miejscowego. Nie będzie kosztów dotyczących spadku wartości nieruchomości. Przełoży się to na zyski finansowe w postaci możliwości organizacji imprez sportowych lub kulturalnych, który udział jest biletowany. Niefinansowym zyskiem uchwalenia planu miejscowego będzie możliwość korzystania z obiektów sportowych przez mieszkańców oraz płynniejsza i bezpieczniejsza komunikacja.