

Uchwała Nr 45/VII/07  
Rady Miejskiej w Chęcinach  
z dnia 9 marca 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w obrębie wsi Skiby na obszarze gminy Chęciny.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi) oraz art. 20 ust.1 i art.29 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Chęcinach uchwała co następuje:

Dział I

**POSTANOWIENIA WPROWADZAJĄCE**

- §1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w obrębie wsi Skiby na obszarze gminy Chęciny, zwany dalej „planem”
2. Granice terenu objętego planem zgodnie z Uchwałą Nr 193/XIX/04 Rady Miejskiej w Chęcinach z dnia 30 września 2004r. wyznacza rysunek planu stanowiący załącznik Nr I do niniejszej Uchwały.
  3. Ustalenia planu zgodne są z ustaleniami polityki przestrzennej gminy zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chęciny uchwalonym uchwałą Nr 98/XIII/2000 Rady Miejskiej w Chęcinach z dnia 28.12.2000r.  
W studium obszar objęty planem przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami podstawowymi.
  4. Integralną część uchwały stanowią załączniki:
    - 1) Nr 1 – Rysunek planu – Plansza podstawowa w skali 1:1000 – wykonany na kopii urzędowej mapy zasadniczej zarejestrowanej w zasobach Starosty Kieleckiego pod Nr rejestru 2462/30/97 oraz 2462/51/2004

- 2) Nr 2 – Rysunek planu – Plansza infrastruktury w skali 1:2000 – wykonany na kopii urzędowej mapy zasadniczej zarejestrowanej w zasobach Starosty Kieleckiego pod Nr rejestru 2462/30/97 oraz 2462/51/2004
- 3) Nr 4 – Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Do projektu planu nie złożono w fazie wyłożenia żadnych uwag,

5. „Prognoza oddziaływania na środowisko”, „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” oraz Plansza kompozycyjna - stanowią materiały planistyczne nie będące przedmiotem niniejszej uchwały.

## §2. Cel planu:

Celem niniejszego planu jest ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej na obszarze wyznaczonym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chęciny pod ten cel.

Jednym z celów planu jest stworzenie, poprzez ustalenia planu, zasad polityki przestrzennej pozwalającej etapować realizację planu.

**I etap** stanowią obszary objęte granicami zorganizowanej działalności inwestycyjnej, charakteryzujące się scaleniem gruntu w ramach jednej własności, co ułatwia proces wtórnego podziału, zgodnie z planem.

Obszar ten jest łatwy do uzbrojenia w kanalizację sanitarną, która grawitacyjnie może być odprowadzona do już istniejącej sieci kanalizacyjnej.

**II etap** stanowią obszary rozdrobnione, które wymagają wydzielenia i przejęcia przez gminę dróg komunalnych, co pozwoli na wydzielenie działek budowlanych. Plan nie przewiduje scalania i podziału gruntów w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Założeniem planu jest stworzenie jednostki osadniczej na ok. 250 mieszkań z usługami podstawowymi, obsługującymi również klientów przejeżdżających drogą powiatową Chęciny - Polichno.

Położone w odległości 1,5 km od rynku w Chęcinach osiedle, stanowić będzie jednostkę strukturalną integralnie związaną z miastem w zakresie usług oświaty, zdrowia, kultury i administracji. Położone w otoczeniu terenów otwartych, osiedle ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej z niezbędnym zakresem usług podstawowych - stanowić będzie bardzo



atrakcyjne miejsce do zamieszkania, co da przyczynek do rozwoju miasta i gminy. Założeniem planu jest stworzenie dość rygorystycznych zapisów dotyczących formy zabudowy, mających na celu uzyskanie docelowo efektu zamierzonej, jednorodnej, zharmonizowanej kompozycji.

**§3.1.** Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy a w szczególności:

- 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu,
- 6) przeznaczenie terenu, szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 9) stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 10) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem.

2. Na rysunku planu wyznacza się liniami rozgraniczającymi następujące tereny oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi:

- 1) **1÷3MNi** – teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej do zachowania, rozbudowy i uzupełnienia przy zachowaniu wskaźnika zabudowy do 0,5 na warunkach określonych w ustaleniach planu, z dopuszczeniem usług,
- 2) **1÷25MN** – teren zabudowy jednorodzinnej na warunkach określonych w ustaleniach planu o wskaźniku zabudowy do 0,3 z dopuszczeniem usług,
- 3) **1÷5U** – teren zabudowy usługowej- usług komercyjnych,

- 4) **1UP** – teren usług publicznych w zieleni,
  - 5) **1LS** – teren istniejącego lasu,
  - 6) **1÷4ZL** – zieleni łąkowa,
  - 7) **1Zi** – zieleni izolacyjna,
  - 8) **1KDZ** – droga publiczna powiatowa istniejąca o charakterze zbiorczym wraz ze ścieżką rowerową,
  - 9) **1÷6KDL** – drogi publiczne o charakterze lokalnym wraz ze ścieżkami rowerowymi,
  - 10) **1÷15KDD** – drogi publiczne o charakterze dojazdowym,
  - 11) **1÷8KP** – publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu awaryjnego wraz ze ścieżkami rowerowymi,
  - 12) **1÷3E** – teren stacji transformatorowych,
  - 13) **1Kd, Ks** – teren przepompowni ścieków, retencjonowania i podczyszczania wód deszczowych.
3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia obowiązujące:
- 1) granice terenu objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) granice własności, numery ewidencyjne działek,
  - 4) istniejąca zabudowa przeznaczona do zachowania, przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w ustaleniach planu lub do wyburzenia,
  - 5) obszar biernej ochrony archeologicznej,
  - 6) obszary przeznaczone pod zabudowę kubaturową wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - 7) obowiązująca linia zwartej zabudowy pierzejowej,
  - 8) obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej i jego granice,
  - 9) części terenu przeznaczone pod nasadzenia zieleni bez prawa zabudowy,
  - 10) kierunki obsługi komunikacyjnej,
  - 11) miejsca szczególnie predystynowane do lokalizacji pomników, fontan, rzeźb, kapliczek.
4. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne nieobligatoryjne lub przybliżone:
- 1) proponowana aranżacja pasów drogowych ulic (nieobligatoryjne),

- 2) schemat uzbrojenia w kanalizację sanitarną, deszczową oraz sieć wodociągową (nieobligatoryjne),
  - 3) proponowane granice podziałów (przybliżone).
5. Zmiana przepisów szczególnych związanych z treścią ustaleń planu miejscowego nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do zmienionego stanu prawnego bez zmiany ich istoty.

## Dział II

### USTALENIA OGÓLNE PLANU

§4.1. Ustalenia niniejszego działu dotyczą całego obszaru objętego planem.

2. Ustalenia, o których mowa w ust.1 wraz z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale III niniejszej uchwały, stanowią podstawę do opracowania projektów budowlanych wszelkich obiektów budowlanych, projektów zagospodarowania działek oraz terenów, a także dokonywania podziałów geodezyjnych.

#### **Rozdział 1 – Zasoby ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego.**

§5. Stan środowiska i formy ochrony przyrody:

- 1) Obszar objęty planem nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ w obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Chęciny zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Chęcinach Nr 4/1/62 z dnia 10 lutego 1992 obszar objęty miejscowym planem przeznaczony był pod zabudowę,
- 2) Teren objęty planem położony jest w obszarze Chęcińsko - Kieleckiego Parku Krajobrazowego, utworzonego rozporządzeniem Nr 17/96 Wojewody Kieleckiego z dnia 2 grudnia 1996r. Do szczegółowych celów ochrony Parku zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 14 lipca 2005r. należy:



- zachowanie cennych biocenoz z chronionymi i rzadkimi gatunkami flory i fauny,
- zachowanie różnorodności geologicznej, w tym obszarów występowania krasu,
- racjonalne wykorzystanie zasobów złóż kopalin,
- zachowanie naturalnych fragmentów ekosystemów wodnych (rozlewisk i starorzeczy),
- zachowanie populacji roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową,
- zachowanie siedlisk zagrożonych wyginięciem, rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, w tym w szczególności muraw kserotermicznych i torfowisk,
- zachowanie układów i obiektów zabytkowych, a także licznych miejsc pamięci narodowej,
- preferowanie zabudowy nawiązującej do regionalnej tradycji i otaczającego krajobrazu,
- zachowanie wartości historycznych, kulturowych i etnograficznych,
- zachowanie istniejących punktów i ciągów widokowych,
- ograniczanie negatywnego wpływu działalności gospodarczej na krajobraz.

Na obszarze Parku zakazuje się między innymi:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późniejszymi zmianami); powyższy zakaz nie dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane pod warunkiem, że przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu na przyrodę parku,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub

przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,

- dokonywanie zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
  - likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych.
- 3) Na obszarze objętym planem brak jest obiektów objętych indywidualną formą ochrony przyrody.
  - 4) Obszar objęty planem znajduje się w całości poza terenami zagrożonymi niebezpieczeństwem powodzi oraz poza granicami terenów górniczych, stref ochronnych ujęć wody, a także poza terenami narażonymi na erozję i osuwanie się mas ziemnych.
  - 5) Obszar objęty planem położony jest w obrębie strefy ochrony krajobrazu kulturowego wyznaczonej w Studium.

§6. W celu ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego na obszarze objętym planem ustala się :

- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych w przepisach szczególnych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest wymagane; dopuszcza się inwestycje z grupy inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane pod warunkiem, że przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu na przyrodę parku
- 2) wprowadza się obowiązek odprowadzenia ścieków socjalno-bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w okresie przejściowym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników ścieków
- 3) wprowadza się obowiązek odprowadzenia ścieków deszczowych z terenów narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi – po uprzednim oczyszczeniu w systemie indywidualnym lub zbiorczym; w projekcie budowlanym należy dążyć do zapewnienia retencjonowania i maksymalnej infiltracji do gruntu wód deszczowych,

- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego z wyłączeniem lokalnych kotłowni na paliwo uznane za ekologiczne,
- 5) w zakresie ochrony warunków aerasanitarnych , ustala się obowiązek ochrony obszaru przed nadmiernym zainwestowaniem; plan dopuszcza wprowadzenie zabudowy ekstensywnej z obowiązkiem utrzymania terenów biologicznie czynnych w stosunku do terenów inwestycji w granicach nie mniej niż 30% dla zabudowy mieszkaniowej i 15% dla zabudowy usługowej i produkcyjnej,
- 6) w zakresie klimatu akustycznego ustala się obowiązek przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu na poszczególnych obszarach; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MNi**, **MN** oraz tereny usług **U** i **UP** zakwalifikowano do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 7) w projekcie budowlanym należy przedstawić zasady gospodarki odpadami w oparciu o przepisy szczególne oraz prawo miejscowe w zakresie gospodarki odpadami,
- 8) ochronę krajobrazu kulturowego zapewnia wykonanie ustaleń niniejszego planu w zakresie zachowania linii zabudowy oraz gabarytów obiektów nowowznoszonych; ochronie i ekspozycji krajobrazu, panoramie wzgórza zamkowego podporządkowano układ głównej drogi lokalnej **3KDL**.

## **Rozdział 2 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- §7.1.** W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru Woj. Konserwatora Zabytków ani poprzez wpis do ewidencji Woj. Konserwatora Zabytków .
2. Na terenie objętym planem występuje strefa biernej ochrony archeologicznej; wszelkie roboty budowlane w tym obszarze należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.
  3. Teren osiedla posiada powiązanie widokowe ze wzgórzem zamkowym, jest też w zasięgu strefy widokowej ze wzgórza zamkowego, co wymaga uporządkowanej kompozycji struktury urbanistycznej.



### **Rozdział 3 – Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznej.**

- §8.1. W granicach obszaru objętego planem „studium” nie określa obszarów przestrzeni publicznej .
2. W planie wyznacza się tereny ciągów pieszo-rowerowych wraz z punktami węzłowymi stanowiącymi małe place z elementami małej architektury, służące spotkaniom mieszkańców.
- Funkcję przestrzeni o charakterze publicznym przyjmie teren pasażu przed głównym zespołem usługowym 1U.

### **Rozdział 4 – Szczegółowe warunki podziału nieruchomości.**

- §9.1. Generalne zasady podziału obszaru na poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza rysunek planu.
2. W ramach poszczególnych terenów, rysunek planu określa proponowane granice podziałów. Dopuszcza się odstępianie od proponowanych podziałów z zachowaniem następujących zasad:
- 1) działka powinna przylegać bezpośrednio frontem do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej
  - 2) szerokość działki nie może być mniejsza niż 20m
  - 3) wielkość działki nie może być mniejsza niż 600m<sup>2</sup>
3. W rysunku planu wyznacza się obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w którym nastąpiła komasacja gruntów w ramach jednej własności, co pozwala przygotować podział i uzbrojenie terenu w systemie developerskim.
4. Do czasu realizacji projektowanych ulic, zakazuje się wydzielania działek budowlanych przyległych do tych ulic, jeżeli wniosek o podział nie obejmuje równocześnie wydzielenia tych ulic.

## Rozdział 5 – Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§10. Wskaźnik zabudowy określa stosunek powierzchni zabudowy (wg normy ISO) do powierzchni terenu inwestycji.

$$Wz = Pz/Ti$$

Wz - wskaźnik zabudowy,

Pz - powierzchnia zabudowy,

Ti - powierzchnia terenu inwestycji,

- 1) dla terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej **MNi** określa się nieprzekraczalny wskaźnik Wz - do 0,5,
- 2) dla terenów zabudowy jednorodzinnej **MN** określa się nieprzekraczalny wskaźnik Wz - do 0,3,
- 3) dla terenów usług oraz rzemiosła określa się nieprzekraczalny wskaźnik Wz - do 0,7

## Rozdział 6 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

§11. Obsługa komunikacyjna.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych układu podstawowego i lokalnego :

- 1) **1KDZ** – istniejąca droga powiatowa o charakterze zbiorczym Chęciny – Polichno. Szerokość w liniach rozgraniczających 25m. Jezdnia szerokości 7m. Ścieżka rowerowa i chodnik jednostronny szerokości 3m. Rowy odwadniające dwustronne.
- 2) **1KDL** – istniejąca droga publiczna lokalna do wsi Skiby. Szerokość w liniach rozgraniczających 15m. Jezdnia szerokości 6m. Ścieżka rowerowa i chodnik jednostronny szerokości 3m. Rowy odwadniające dwustronne.
- 3) **2KDL, 3KDL** – projektowane drogi publiczne lokalne o szerokości w liniach rozgraniczających 15m z poszerzeniem w miejscach skrzyżowań. Szerokość jezdni 6m. Chodnik jednostronny ze ścieżką rowerową. Zmienny przekrój podłużny jezdni z „wyspami” zielonymi z elementami zwalniającymi ruch.

- 4) **4KDL, 5KDL, 6KDL** – projektowane drogi publiczne o znaczeniu lokalnym – szerokość w liniach rozgraniczających 12m. Jezdnie szerokości 6m. Chodnik jednostronny.
  - 5) **1KDD** – droga publiczna dojazdowa – parking przed zespołem usługowym U1. Ścieżka rowerowa szerokości 3m. Chodnik szerokości 2m od strony północnej – pasaż o funkcji przestrzeni publicznej.
  - 6) **2KDD÷9KDD** – drogi publiczne dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 12m. Jezdnie szerokości 5m. Chodnik szer. 1,5m jednostronny. Możliwość urządzenia zawrotek wg proponowanej aranżacji w rys. planu.
  - 7) **10KDD i 11KDD** – drogi publiczne dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10m. Jezdnia szerokości 5m. Chodnik szer. 1,5m jednostronny.
  - 8) **12÷15KDD** – drogi publiczne dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10m. Szerokość jezdni 5m. Chodnik jednostronny szer. 1,5m. Możliwość urządzenia placów manewrowych wg proponowanej aranżacji w rys. planu.
2. Wyznacza się ciągi pieszo-rowerowe **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP** stanowiące wraz z małymi placami przestrzeń publiczną. Szerokość minimalna 4m.
3. Pasy dróg służą do umieszczenia sieci uzbrojenia komunalnego. Projekty budowy dróg muszą uwzględniać możliwości prowadzenia podstawowych sieci uzbrojenia komunalnego:
- 1) kanalizacji deszczowej,
  - 2) kanalizacji sanitarnej,
  - 3) wody,
  - 4) gazu średniego i niskoprężnego,
  - 5) kabli energetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - 6) kabli telekomunikacyjnych.
4. Powyższe uzbrojenie komunalne powinno być, za wyjątkiem kanalizacji deszczowej, zlokalizowane poza jezdnią. W obrębie ulic dojazdowych i w fragmentach adaptowanych ulic lokalnych i wewnętrznych o minimalnych pasach drogowych dopuszcza się za zgodą zarządu drogi, realizację kanału sanitarnego pod jezdnią.



## §12. Miejsca postojowe dla samochodów.

Ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przyjmować zgodnie z analizą przeprowadzoną w oparciu o aktualne zalecane w literaturze fachowej wytyczne i wskaźniki oraz zewnętrzne warunki komunikacyjne, z tym że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MNi** oraz **MN** należy przyjmować minimum 2 miejsca na mieszkanie.

## §13. Uzbrojenie terenu.

### 1. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) rozprowadzenie sieci wodociągowej z istniejącego wodociągu miejskiego należy wykonywać w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic z warunkiem wykonania zamkniętych pierścieni,
- 2) bilansowanie docelowego zapotrzebowania na wodę dokonywać w oparciu o maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy przyjęte w planie.

### 2. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) rozprowadzenie docelowe sieci gazowej średnioprężnej należy realizować w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic z warunkiem wykonania zamkniętych pierścieni,
- 2) bilansowanie docelowego zapotrzebowania na gaz dokonywać w oparciu o maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy przyjęte w planie.

### 3. Ustalenia z zakresu odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) kanalizację sanitarną należy rozwiązać w nawiązaniu do przyjętego w rysunku planu przybliżonego przebiegu projektowanych sieci w pasach projektowanych ulic do istniejącej kanalizacji komunalnej,
- 2) bilansowanie docelowej ilości ścieków należy dokonywać w oparciu o maksymalny przyjęty w planie wskaźnik intensywności zabudowy,
- 3) wyznacza się teren przepompowni ścieków dla II etapu wraz z podczyszczaniem i retencjonowaniem wód deszczowych **IKd,Ks**.

### 4. Ustalenia z zakresu odprowadzania wód opadowych:

Kanalizację deszczową należy rozwiązać w nawiązaniu do przyjętego w rysunku planu przybliżonego przebiegu projektowanych sieci w pasach projektowanych ulic. Dopuszcza się odwodnienie terenu systemem rowów przydrożnych w pasach dróg lokalnych; generalną zasadą jest retencjonowanie wód opadowych w ramach

własnych posesji; dla funkcji usługowych wymagających podczyszczania ścieków należy wykonać indywidualne lub zbiorcze urządzenia do podczyszczania wód przed odprowadzeniem do gruntu lub rowu publicznego, pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego i ewentualnej decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych.

5. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) wyznacza się tereny lokalizacji stacji transformatorowych **1E, 2E, 3E**,
  - 2) docelowy bilans potrzeb energetycznych należy oprzeć na maksymalnych wskaźnikach intensywności zabudowy określonych w planie przy założeniu budowy sieci kablowej NN o przekroju nie większym niż 120 – 150 mm<sup>2</sup>; zasilanie stacji transformatorowych należy projektować kablami ŚN w pasach drogowych i ciągach pieszych,

#### **Rozdział 7 - Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.**

- §14. 1) do czasu realizacji nowej zabudowy określonej w planie dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania rolniczego,
- 2) istniejąca zabudowa przeznaczona do trwałej adaptacji może być rozbudowywana, nadbudowywana i przebudowywana z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów i w przepisach szczególnych,
  - 3) dla zabudowy istniejącej rozbudowywanej i uzupełnianej na terenach określonych w planie symbolem **MNi** - dopuszcza się inny niż w ustaleniach szczegółowych sposób kształtowania bryły, jeśli wymagają tego oczywiste względy techniczne i formalne,
  - 4) na terenach określonych w planie symbolem **MN** dla inwestycji obejmującej teren o pow. min 3 działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu – dopuszcza się inny niż przewidziano planem sposób kształtowania zabudowy – pod warunkiem wykorzystania terenu zgodnie z obowiązującym przeznaczeniem, zachowania skali i intensywności zabudowy, obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz nie pogarszania warunków zabudowy na działkach sąsiednich.



## Rozdział 8 - Ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§15. 1. Kompozycja – celem ustaleń planu jest stworzenie zharmonizowanego układu urbanistycznego osiedla realizowanego w długim czasie na indywidualnych działkach przez różnych inwestorów. Przestrzeganie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych planu daje gwarancję uzyskania w miarę jednorodnej kompozycji. Oprócz formy zabudowy, zasady te dotyczą kolorystyki obiektów. Przy projektowaniu indywidualnych obiektów mieszkalnych lub doboru katalogowych domów zasadą powinien być umiar w mnożeniu form zbyt zindywidualizowanych na rzecz harmonii w krajobrazie. Obiekty usługowe przy ulicach głównych oraz budynki realizowane w ramach zespołów zabudowy zorganizowanej powinny charakteryzować się nowoczesnym, twórczym podejściem do bryły i detalu, przy równoczesnej dbałości o zachowanie harmonii krajobrazu w otoczeniu zabytkowego wzgórza zamkowego.

2. Prawo budowy w granicy. Na terenach zabudowy jednorodzinnej MN obowiązuje prawo budowy w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m, ale nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiadem dla:

- 1) budynku mieszkalnego – jeśli budynek mieszkalny sąsiada znajduje się w granicy działki i spełnia warunki określone w prawie budowlanym dla zabudowy w granicy lub szerokość działki uniemożliwia realizację budynku o szer. 7 m,
- 2) budynku gospodarczego i garażu – jeśli budynek gospodarczy sąsiada znajduje się w granicy działki i spełnia warunki określone w prawie budowlanym dla zabudowy w granicy lub szerokość działki uniemożliwia budowę budynku o szer. 4 m.

3. Dla zabudowy zwartej pierzejowej określonej w ustaleniach szczegółowych ustala się obowiązek budowy w granicy z dopuszczeniem etapowania inwestycji .

4. Linie zabudowy:

- 1) na terenach oznaczonych w planie symbolem MN obowiązuje zakaz wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę i zagospodarowania terenu na budynki mieszkalne w drugiej linii zabudowy w stosunku do istniejących i projektowanych dróg publicznych,
- 2) wyznacza się w rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy, poprzez określenie terenu przeznaczonego pod budowę obiektów kubaturowych,
- 3) wyznacza się w rysunku planu obowiązującą linię zwartej zabudowy pierzejowej, oznaczającą obowiązek realizacji elewacji frontowej wzdłuż tej linii tam gdzie



forma elewacji frontowej założona jest na łuku – z łukową linią obowiązującą zabudowy.

### Dział III

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**§16.1.** Wyznacza się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do zachowania, rozbudowy i uzupełnienia **1MNi, 2MNi, 3MNi**, dla których podstawowym przeznaczeniem jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usług podstawowych nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące o pow. całkowitej (wg. normy budowlanej) do 100 m<sup>2</sup>, o wskaźniku zabudowy do 0,5.

2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN**, z dopuszczeniem funkcji usług podstawowych nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące o pow. całkowitej do 100m<sup>2</sup>, o wskaźniku zabudowy do 0,3.

3. Na terenach **MNi** i **MN** dopuszcza się budowę wolnostojących lub dostawianych parterowych garaży na samochody osobowe i dostawcze oraz budynków gospodarczych o pow. łącznej całkowitej (wg. normy budowlanej) do 60 m<sup>2</sup>. Ograniczenie powierzchni nie dotyczy działek już zabudowanych budynkiem mieszkalnym, gdzie powierzchnię zabudowy reguluje wskaźnik zabudowy i powierzchnia terenu biologicznie czynnego.

4. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej **MNi** i **MN** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (nie ujęte w ustaleniach ogólnych):

- 1) odległości projektowanej zabudowy od krawężnika jezdni dróg lokalnych **KDL** i dojazdowych **KDD** określa się na min. 8 m. zgodnie z rysunkiem planu.  
Rozbudowa budynków istniejących przeznaczonych do trwałej adaptacji powodująca zbliżenie do drogi mniejsze niż 6 m – wymaga zgody zarządu drogi,

- 2) zabudowę należy kształtować w układzie kalenicowym w stosunku do ulicy, z tym, że budynki na działkach narożnych powinny być kształtowane w sposób podkreślający układ urbanistyczny z zastosowaniem akcentów architektonicznych, dominant i wyróżników w narożu budynków,
- 3) wysokość zabudowy ustala się maksymalnie na dwie kondygnacje z tym, że drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe, a wysokość przecięcia płaszczyzny dachu ze ścianą okapową wynosi maksymalnie 5,0 m, mierzone od terenu istniejącego (przy spadku terenu miarą jest środek długości budynku),
- 4) kąt nachylenia dachów ustala się na  $38^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
- 5) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć 1/2 długości ściany okapowej (miejski charakter zabudowy), wprowadza się obowiązek wieńczenia okapów gzymsem,
- 6) kolor elewacji – pastelowe, ciepłe barwy, naturalne barwy materiałów budowlanych,
- 7) kolor dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej z dopuszczeniem odcieni brązów i czerwieni.

**§17.1.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej **1U, 2U, 3U, 4U, 5U**, dla których główną funkcję stanowią usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, kultury, administracji, służby zdrowia, oświaty, sportu oraz rzemiosła usługowego, o wskaźniku zabudowy do 0,7.

2. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową, na kondygnacjach powyżej parteru, lub w odrębnym obiekcie w głębi działki.

3. 1) Dla terenu **1U**, wyznacza się linię obowiązującej zwartej zabudowy pierzejowej, dla której wprowadza się prawo i obowiązek budowy w granicy na głębokości max 20 m w celu wytworzenia docelowo pierzei usługowej od frontu,
- 2) dopuszcza się etapowanie inwestycji pod warunkiem zachowania możliwości docelowego uzupełnienia pierzei (ściany szczytowe pełne),
- 3) dla terenu **1U** wzdłuż linii obowiązującej zwartej zabudowy pierzejowej ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy w pierwszej linii od ulicy **1KDZ** – na dwie kondygnacje, z tym że drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe,
  - b) kąt dachu ustala się na  $45^{\circ}$  – układ kalenicowy w stosunku do ulicy, jednakowa wysokość kalenicy w jednej linii,



- c) wysokość do gzymsu wieńczącego ścianę okapową ustala się na 5m od projektowanego poziomu ulicy,
  - d) poziom wejść do obiektów użyteczności publicznej należy rozwiązać bezpośrednio z ulicy,
  - e) rampy, pochylnie i ewentualne schody należy rozwiązać wewnątrz obiektu,
  - f) wprowadza się obowiązek wykonania dominanty architektonicznej, rozumianej jako lokalne zaakcentowanie formy w punktach węzłowych narożników ulic,
  - g) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć 1/2 długości ściany okapowej,
  - h) w kształtowaniu mansard i detali architektonicznych należy w nowoczesny, twórczy sposób nawiązać do historycznych form architektury regionalnej stosując jednorodne formy dla całego zespołu, w nawiązaniu do wcześniejszych realizacji,
  - i) kolorystykę elewacji należy wykonać w kolorze kości słoniowej,
  - j) kolor dachów w tonacji naturalnej terakoty,
  - k) przestrzeń w formie pasażu miejskiego z zielenią między linią obowiązującej zabudowy a pasem drogowym, rozwiązać bez prawa grodzenia,
- 4) a) dla zabudowy w terenach **2U**, **3U**, **4U** ustala się wysokość max 2 kondygnacji z tym, że drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe w dachu o kącie 45°,  
 b) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub o innym kącie nachylenia, jeżeli wymagają tego oczywiste względy technologiczne,  
 c) sposób kształtowania formy i kolorystyki zabudowy odpowiednio jak dla zabudowy w obszarach **MN**.

**§18.1.** Wyznacza się teren usług publicznych **1UP**, o podstawowej funkcji oświaty i wychowania, kultury, służby zdrowia, sportu.

- 2.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) w granicach terenu obowiązuje zachowanie minimum 50% terenów niezabudowanych przeznaczonych na funkcje sportu, rekreacji i zieleni ,
  - 2) wprowadza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone w rys. planu,
  - 3) wysokość budynków nie może przekroczyć trzech kondygnacji lub 11 m od poziomu wejścia do kalenicy
  - 4) dach stromy o kącie nachylenia 45°.



Dział IV  
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§19. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 20% od obszarów o symbolach I+25MN i I+5U. Dla pozostałych obszarów ustala się stawkę 0%.

§20. Niniejsza uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Chęciny.

§21. Niniejsza uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Chęciny.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej  
*Krzysztof*  
Krystyna Pokorska