

**Zintegrowany plan inwestycyjny terenu działki
Nr ewid. 677/1 w obszarze sołectwa Skiby, gmina Chęciny**

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań planistycznych

Wstępna koncepcja zagospodarowania terenu

Inwestor:

DLK FAMILY Spółka z o.o.

00-105 Warszawa, ul. Twarda 18

Opracowanie:

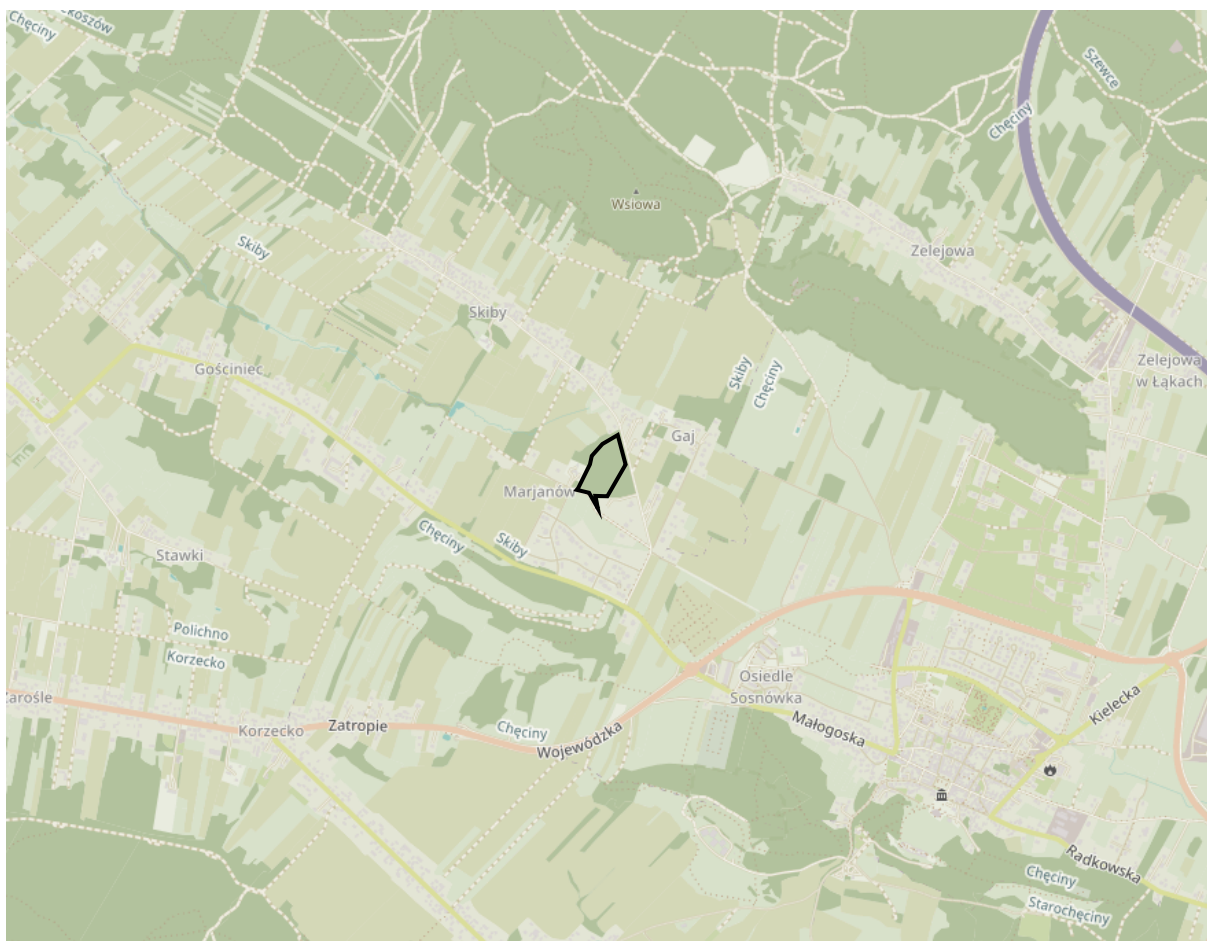
Piotr Hetmańczyk Pracownia Urbanistyczna

25-337 Kielce, ul. Astronautów 1/6

Spis treści:

1. Lokalizacja terenu objętego Zintegrowanym planem inwestycyjnym. Opis stanu istniejącego.
2. Opis stanu planistycznego.
3. Przyjęte założenia planistyczne. Zakres objęty inwestycją podstawową i inwestycją uzupełniającą.
4. Wstępna koncepcja zagospodarowania terenu. Bilans terenu.
5. Wizualizacje przykładowej zabudowy.

1. Lokalizacja terenu objętego Zintegrowanym planem inwestycyjnym. Opis stanu istniejącego.



Rysunek 1 Lokalizacja terenu objętego ZPI

Działka Nr ewid. 677/1 położona jest w obszarze sołectwa Skiby, w północnej części gminy Chęciny. Ma powierzchnię ok. 3,8 ha, zlokalizowana jest pomiędzy dwiema drogami publicznymi, od północy- drogą gminną prowadzącą od ul. Gen. Stanisława Skalskiego w kierunku północnym, do miejscowości Skiby, zaś od południa drogą lokalną prowadzącą w kierunku miejscowości Marjanów.

Działka jest niezabudowana. Ok. 3,7 ha jej powierzchni stanowią grunty leśne, objęte decyzją Marszałka Województwa znak: OWŚ.III.7151.18.2.2014 z dnia 12.05.2014 r. zezwalającą na zmianę przeznaczenia na nierolnicze i nieleśne, a także decyzją Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Radomiu z dnia 23 października z dnia 23.10.2015 r. zezwalającą na trwałe wyłączenie z produkcji leśnej gruntów o łącznej powierzchni 2,9015 ha.

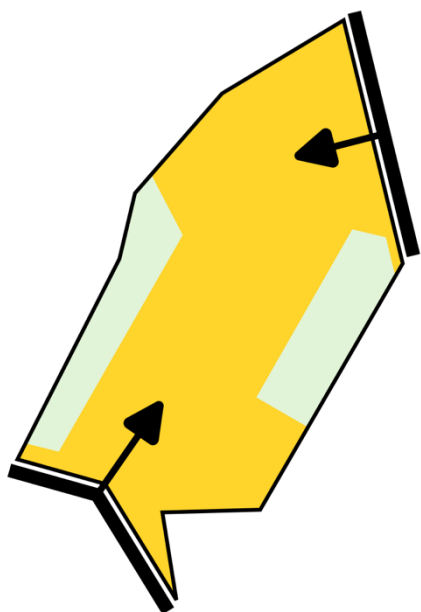
W sąsiedztwie nieruchomości zlokalizowane są pojedyncze budynki mieszkalne, od północnej strony przeważają budynki wolnostojące, jednokondygnacyjne z poddaszem użytkowym, od południa – dwa budynki w zabudowie bliźniaczej, również

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- przeznaczenie terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**,
- nieprzekraczalne linie zabudowy: **8m od krawędzi jezdni drogi publicznej powiatowej, 50 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej gminnej**,
- intensywność zabudowy: **od 0,01 do 0,5**,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: **20%**,
- minimalny udział terenu biologicznie czynnego: **75%**,
- maksymalna wysokość zabudowy: **do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 13,0 m do kalenicy dachu dla elewacji frontowej oraz 16,0 m dla elewacji pozostałych**,
- geometria dachów: **dachy dwuspadowe, wielospadowe do 45°, płaskie – w tym zielone**,
- dopuszczenie: **realizacji obiektów gospodarczych i garaży zintegrowanych z ogrodzeniem**,
- dopuszczenie: **realizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio w granicy działki i w odległości 1,5 m od granicy działki**,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: **5000 m²**,
- minimalna szerokość frontu działki: **45,0 m**,
- obsługa komunikacyjna terenu: **poprzez budowę zjazdów indywidualnych z dróg położonych poza granicami planu**.

3. Przyjęte założenia planistyczne. Zakres objęty inwestycją podstawową i inwestycją uzupełniającą.

Podstawowym założeniem planistycznym dla projektu ZPI, w związku ze zmianą oczekiwań właściciela nieruchomości, jest stworzenie warunków prawnych

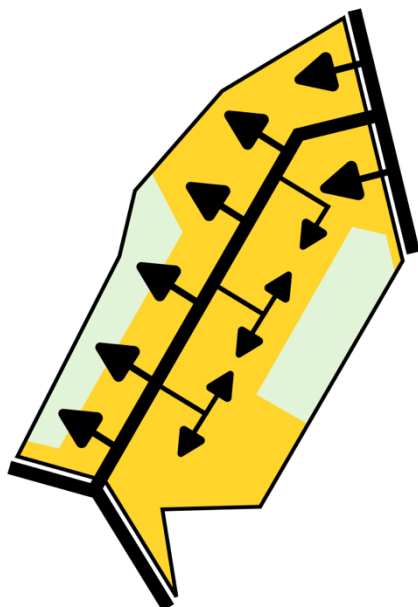


umożliwiających skomercjalizowanie działki nr ewid. 677/1, z pełnym poszanowaniem strategii rozwoju Gminy Chęciny wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju. Nadrzędnym celem Inwestora jest stworzenie regularnego, uporządkowanego układu budynków mieszkalnych jednorodzinnych jedno- lub dwulokalowych, w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej, zlokalizowanych na optymalnych powierzchniowo działkach.

Przyjęte założenia planistyczne.

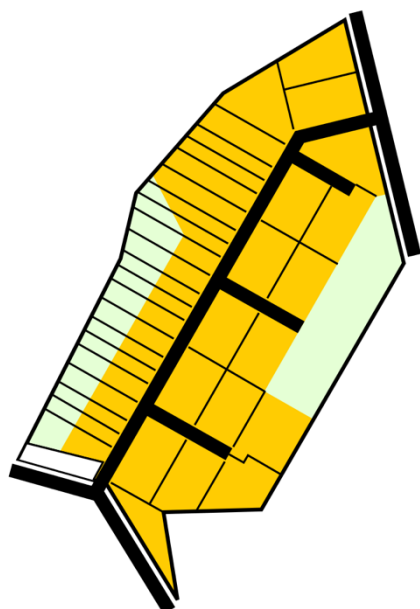
Obsługa komunikacyjna działki nr ewid. 677/1 realizowana być może zarówno od północnej jak i południowej strony, z istniejących dróg publicznych.

W aktualnym stanie prawnym stanowi to znaczące ograniczenie możliwości zabudowy nieruchomości, szczególnie w kontekście minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej (ustalonej w obowiązującym planie miejscowym na 4000 m²) oraz



granic użytku leśnego pozostałych po skonsumowaniu decyzji znak: ZS.224.2.81.2015.

Wobec powyższego proponuje się wprowadzenie na osi północ-południe drogi publicznej klasy dojazdowej, która stanowiłaby główny trzon komunikacyjny terenu, a także trzech krótkich odcinków dróg wewnętrznych, umożliwiających zaplanowanie drugiej lub trzeciej linii zabudowy po wschodniej stronie nieruchomości.



Planuje się drogę dojazdową o szerokości w liniach rozgraniczających: 12,0 m, co jest wartością umożliwiającą zlokalizowanie jezdni z obustronnymi chodnikami lub pieszo-jezdni a także wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury technicznej.

Planowane rozwiązanie komunikacyjne pozwala także na strefowanie zabudowy, gdzie po zachodniej stronie drogi zlokalizowane zostały jedno lub dwulokalowe budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej w zespołach po cztery, a po stronie wschodniej i północnej – dwulokalowe budynki w zabudowie bliźniaczej.

Ponadto drodze publicznej w części południowej towarzyszy publiczny parking terenowy, w projekcie ZPI określony symbolem 1KOP.

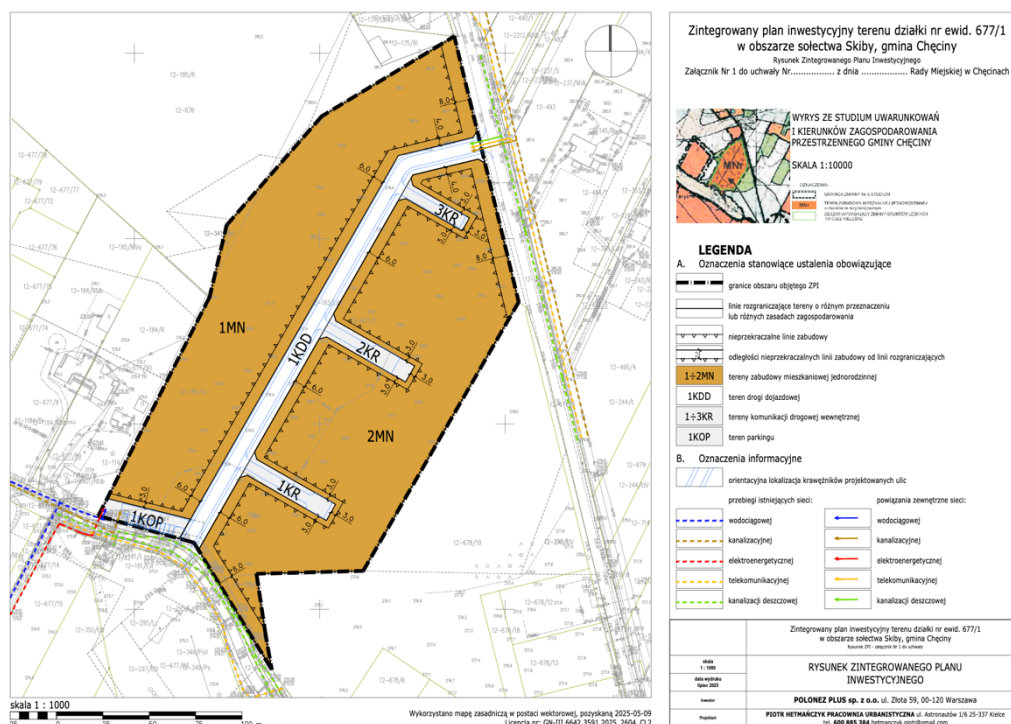
Tym samym obszar objęty Zintegrowanym planem inwestycyjnym podzielono na następujące tereny:

- 1) **1MN** oraz **2MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz
- 2) **1KR**, **2KR** oraz **3KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, stanowiące łącznie **inwestycję podstawową** w rozumieniu art. 37ea ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) **1KDD** – teren publicznej drogi dojazdowej, oraz
- 4) **1KOP** – teren parkingu, stanowiące łącznie **inwestycję uzupełniającą** w rozumieniu art. 37ea ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono:

- 1) dopuszczenie realizacji: **budynków gospodarczych, wiat, altan, garaży, obiektów małej architektury, sieci i innych elementów infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, zieleni;**
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: **8,0 m od północnej i południowej granicy ZPI, od 4,0 do 6,0 m od linii rozgraniczających z terenem 1KDD oraz 3,0 m od linii rozgraniczających z terenami 1-3KR i 1KOP;**
- 3) dopuszczenie realizacji budynków: **przy granicy działki budowlanej** oraz wiat, altan i garaży: **przy granicy działki budowlanej lub drogowej;**
- 4) nadziemną intensywność zabudowy: **od 0,01 do 0,5;**
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: **minimalnie 70%;**
- 6) udział powierzchni zabudowy: **maksymalnie 20%;**
- 7) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 13,0 m;** dla budynków gospodarczych, wiat, altan, garaży: **do 1 kondygnacji nadziemnej, maksymalnie 7,0 m;**
- 8) geometrię dachu: **dachy płaskie lub strome z dopuszczeniem realizacji dachów zielonych;**
- 9) obsługę komunikacyjną: **z dróg publicznych położonych poza granicami ZPI, z drogi publicznej 1KDD, z dróg wewnętrznych 1-3KR;**
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki: **400 m²;**
- 11) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki: **8,0 m.**

Powyższe ustalenia pozostają zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chęciny. Są także tożsame z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Kielce, lipiec 2025 r.

Bilans terenu:

<i>Teren</i>	<i>Powierzchnia</i>	<i>Udział procentowy</i>
1MN	1,4711 ha	38,82%
2MN	1,7990 ha	47,47%
1KDD	0,3325 ha	8,77%
1KR	0,0529 ha	1,40%
2KR	0,0529 ha	1,40%
3KR	0,0313 ha	0,83%
1KOP	0,0502 ha	1,32%
Łącznie:	3,7899 ha	100%

Bilans zabudowy (przewidywany)

<i>Teren:</i>	<i>Pojedynczy budynek</i>	<i>Łącznie</i>	<i>Wskaźniki</i>
1MN: 20 budynków jednolokalowych w zabudowie szeregowej			
– Powierzchnia zabudowy	82 m²	1640 m²	powierzchni zabudowy: 11%
– Powierzchnia całkowita	205 m²	4100 m²	Intensywności: 0,28
– Wysokość	3 k	3 k	-
– Powierzchnia użytkowa	ok. 160 m²		-
Łączna przewidywana ilość lokali mieszkalnych: 20			-
2MN: 32 budynki jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej			
– Powierzchnia zabudowy	84 m²	2688 m²	powierzchni zabudowy: 15%
– Powierzchnia całkowita	210 m²	6720 m²	Intensywności: 0,37
– Wysokość	3 k	3 k	-
– Powierzchnia użytkowa budynku	ok. 150 m²		-
– Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	ok. 60 m² ok. 90 m²	32 lokale 60 m² 32 lokale 90 m²	-
Łączna przewidywana ilość lokali mieszkalnych: 64			

Łączna przewidywana ilość lokali mieszkalnych na terenie objętym ZPI: 84 lokale , w tym:	20 lokale po ok. 160 m²
	32 lokale po ok. 90 m²
	32 lokale po ok. 60 m²

5. Wizualizacje struktury zabudowy.

Wizualizacje opracowane zostały na podstawie ustaleń Zintegrowanego planu inwestycyjnego. Przedstawiają możliwą do zrealizowania strukturę zabudowy i mają charakter wyłącznie poglądowy.

