

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE ULICY DOBRZĄCZKA  
NA OBSZARZE MIASTA CHĘCINY**

Główny projektant:

mgr inż. arch. Regina Kozakiewicz Opalka

upr. urb. 1426/94



Uchwała Nr 222/XXXVII/08  
Rady Miejskiej w Chęcinach  
z dnia 01 grudnia 2008r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ulicy Dobrzączka na obszarze miasta 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 zmianami) oraz art. 20 ust.1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 terenu położonego w obrębie ulicy Dobrzączka na obszarze miasta Chęciny, zwany dalej „planem”
2. Granice terenu objętego planem zgodnie z Uchwałą Nr 167/XXIII/08 Rady Miejskiej w Chęcinach z dnia 27 marca 2008r. wyznacza rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 i Nr 2 do niniejszej Uchwały.
  3. Ustalenia planu zgodne są z ustaleniami, w tym dotyczącymi polityki przestrzennej miasta Chęciny, zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chęciny uchwalonym uchwałą Nr 98/XIII/2000 Rady Miejskiej w Chęcinach z dnia 28 grudnia 2000r. z późniejszymi zmianami.  
W studium obszar objęty planem przewidziany jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami podstawowymi oraz tereny ekosystemu dolin rzecznych bez prawa zabudowy.
  4. Integralną część uchwały stanowią załączniki:
    - 1) Nr 1 – Rysunek planu – Plansza podstawowa w skali 1:1000 – wykonany na kopii urzędowej mapy zarejestrowanej w zasobach Starosty Kieleckiego

- 2) Nr 2 – Rysunek planu – Plansza infrastruktury w skali 1:1000 – wykonany na kopii urzędowej mapy zarejestrowanej w zasobach Starosty Kieleckiego
  - 3) Nr 3 – Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu 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.
  - 4) Nr 4 – Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.
5. „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” - stanowią materiały planistyczne nie będące przedmiotem niniejszej uchwały.

## **§2. Cel planu:**

Celem niniejszego planu jest ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze wyznaczonym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chęciny pod ten cel. Poprzez ograniczenie obszarów przeznaczonych pod zabudowę, w tym zakaz zabudowy naturalnego polderu, plan wprowadza zasady ochrony terenów doliny strumienia Bobrzyczka.

Zespół planowanej zabudowy na ok. 40 budynków jednorodzinnych łącznie - stanowi uzupełnienie struktury wykształconej wzdłuż ul. Dobrzączka oraz położonego od północy Zgórska. Założeniem planu jest stworzenie dość rygorystycznych zapisów dotyczących formy zabudowy, mających na celu uzyskanie docelowo efektu zamierzonej, jednorodnej, zharmonizowanej kompozycji wpisanej w krajobraz.

### **§3.1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenów na określone cele oraz określenie 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 scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
2. Na rysunku planu wyznacza się liniami rozgraniczającymi następujące tereny oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi:
- 1) **1MNi** – teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej do zachowania, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i uzupełnienia poprzez budowę nowych budynków przy zachowaniu wskaźnika zabudowy do 0,5 na warunkach określonych w ustaleniach planu, z dopuszczeniem usług podstawowych,
  - 2) **1÷5MN** – teren zabudowy jednorodzinnej na warunkach określonych w ustaleniach planu o wskaźniku zabudowy do 0,3 (z uwzględnieniem, do obliczeń wskaźnika, terenu **ZL** w ramach wydzielonej działki), z dopuszczeniem usług podstawowych,
  - 3) **1÷2ZL** – zieleń łąkowa (łąki) wraz z ciekami strumienia Bobrzyczka („w”) oraz z pasem ochronnym wzdłuż tego cieku,
  - 4) **1KDL** – droga publiczna powiatowa klasy L, istniejąca, do rozbudowy o ścieżkę rowerową i ciąg pieszy,
  - 5) **1÷2KDD** – drogi publiczne gminne klasy D,
  - 6) **1÷2KDW** – drogi wewnętrzne
  - 7) **1E** – teren stacji transformatorowej projektowanej,
  - 8) **1KP** – ciąg pieszo-jezdny publiczny,
  - 9) **1Kd** – podczyszczalnia wód deszczowych.
3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia obowiązujące:
- 1) granice terenu objętego planem oraz granice administracyjne,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) granice własności, numery ewidencyjne działek,
  - 4) istniejące budynki przeznaczone do zachowania, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy na warunkach określonych w ustaleniach lub do wyburzenia,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 6) kierunki obsługi komunikacyjnej oraz dojazdów służebnych,
  - 7) pas ochronny wzdłuż cieku wodnego.
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 wodociagową (nieobligatoryjne), przebudowa linii elektroenergetycznej (przybliżona),
  - 3) proponowane granice podziałów (przybliżone),
  - 4) miejsce lokalizacji podczyszczalni ścieków (przybliżone),
  - 5) granice terenu IE – wielkość przybliżona,
  - 6) lokalizacja i wielkość budynków – orientacyjna, nieobowiązująca.
5. Zmiana przepisów odrębnych 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 dziale III niniejszej uchwały, stanowią podstawę do opracowania projektów budowlanych wszelkich obiektów budowlanych, projektów zagospodarowania działek oraz terenów, a także dokonywania podziałów geodezyjnych.

**Rozdział 1 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§5. Stan środowiska i formy ochrony przyrody:

- 1) Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze w ilości 0,99ha gruntów klasy IV.
- 2) Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze w ilości 2,7 ha gruntów klasy V i VI.
- 3) Teren objęty planem, w części południowej od strumienia Bobrzyczka, położony jest w obszarze Chęcińsko - Kieleckiego Parku Krajobrazowego, utworzonego rozporządzeniem Nr 17/96 Wojewody Kieleckiego z dnia 2 grudnia 1996r. Do szczególnych celów ochrony Parku, zgodnie z rozporządzeniem Nr 75/2005 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 14 lipca 2005r. (Dz. Urz. Województwa Świętokrzyskiego Nr 156, poz. 1936), 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; 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 przeciwoświszkowym 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) Pozostała część obszaru objętego planem, na północ od strumienia Bobrzyczka, znajduje się w Chęcińsko – Kieleckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, którego granice i warunki ochrony zostały określone w rozporządzeniu Wojewody Świętokrzyskiego Nr 83/2005 z dnia 14 lipca 2005 r. (Dz. Urz. Województwa Świętokrzyskiego Nr 156, poz. 1944), położonym na terenie otuliny Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego. Dla obszaru tego ustalono następujące działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów:

- zapewnienie bioróżnorodności ekosystemów, a w szczególności najcenniejszych zbiorowisk łąk i torfowisk,
- zachowanie naturalnych fragmentów obszarów wodnych i wodno-błotnych,
- zachowanie tworów i składników przyrody nieożywionej,

oraz między innymi następujące zakazy:

- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i 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 przeciwoświszkowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
  - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
  - likwidowanie naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych.
- 4) Na obszarze objętym planem brak jest obiektów objętych indywidualną formą ochrony przyrody.
  - 5) 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.

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

- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych w przepisach odrębnych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest wymagane; dopuszcza się inwestycje z grupy inwestycji usługowych 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, zwane dalej usługami podstawowymi,
- 2) wprowadza się obowiązek odprowadzenia ścieków socjalno-bytowych do gminnej kanalizacji sanitarnej,
- 3) wprowadza się obowiązek odprowadzenia ścieków deszczowych z terenów narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi – po uprzednim oczyszczeniu w systemie indywidualnym lub zbiorowym; 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 aerosanitarnych, ustala się obowiązek ochrony obszaru przed nadmiernym zainwestowaniem; plan dopuszcza wprowadzenie zabudowy ekstensywnej z obowiązkiem utrzymania terenów biologicznie czynnych, w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, w stosunku do terenów inwestycji w granicach nie mniej niż 50% (dot. wydzielonych działek),
- 6) w zakresie klimatu akustycznego ustala się obowiązek przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu na poszczególnych obszarach; tereny zabudowy mieszkaniowej MNi, MN 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.

## **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 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ani poprzez wpis do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków .

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

- §8. W granicach obszaru objętego planem - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chęciny nie określa obszarów przestrzeni publicznej .

#### **Rozdział 4 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

- §9.1. Obszar objęty planem nie wymaga określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Generalne zasady podziału obszaru na poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza rysunek planu.
  3. 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 wewnętrznej wyznaczonej w planie (dot. terenów MN),
    - 2) dla działek wydzielonych na terenie MNI dopuszcza się dostęp do drogi przy pomocy służebności gruntowej,
    - 3) szerokość działki nie może być mniejsza niż 18m dla zabudowy wolnostojącej i 14m dla zabudowy bliźniaczej,
    - 4) wielkość działki nie może być mniejsza niż 800m<sup>2</sup> (z uwzględnieniem połączenia terenów MN i ZŁ w ramach wydzielonej działki) dla zabudowy wolnostojącej i 600m<sup>2</sup> (z uwzględnieniem połączenia terenów MN i ZŁ w ramach wydzielonej działki) dla zabudowy bliźniaczej.
  4. Realizacja inwestycji w systemie indywidualnym przez właścicieli działek budowlanych lub w systemie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, po wydzieleniu dróg dojazdowych.
  5. Do czasu realizacji planowanych dróg zakazuje się wydzielania działek budowlanych przyległych do nich, jeżeli wniosek o podział nie obejmuje równocześnie wydzielenia tych dróg.

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

- §10.1 Wskaźnik zabudowy określa stosunek powierzchni zabudowy (wg normy ISO) do powierzchni terenu inwestycji, tj:

$$Wz = Pz/Ti$$

Wz - wskaźnik zabudowy,

Pz - powierzchnia zabudowy,

Ti - powierzchnia terenu inwestycji,

przy czym:

- 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 (z uwzględnieniem, do obliczeń wskaźnika, terenu **ZŁ** w ramach wydzielonej działki),
2. Wprowadza się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów **MN** w ilości 50% (z uwzględnieniem, do obliczeń, terenu **ZŁ** w ramach wydzielonej działki).

## **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) **1KDL** – istniejąca droga powiatowa klasy L, ul. Dobrzączka – rozbudowana o ciąg pieszo-rowerowy. Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu. Jezdnia szerokości 7m. Ciąg pieszy ze ścieżką rowerową szerokości 3m. Rowy odwadniające dwustronne.
- 2) **1÷2 KDD** – projektowane drogi publiczne gminne klasy D o szerokości w liniach rozgraniczających: 1 KDD – 12m, 2KDD – 10m z poszerzeniem w miejscach skrzyżowań. Szerokość jezdni 5m, chodnik jednostronny.  
Przekroczenie strumienia Bobrzyczka drogą 1 KDD, wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego a także dokonania przez inwestora inwentaryzacji cieków celem ujęcia w projekcie właściwych rozwiązań zapobiegających jego zniszczeniu lub uszkodzeniu oraz zakłóceniu przepływu wody. Projekty budowlane w tym zakresie należy uzgadniać ze Świętokrzyskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Kielcach.
- 3) **1÷2 KDW** – droga wewnętrzna o szerokości 6 m z jezdnią 3 m.

2. Wyznacza się ciąg pieszo-jezdny publiczny **1KP**. Szerokość minimalna 5 m, szerokość jezdni 3 m.

3. Pasy dróg służą do umieszczenia sieci uzbrojenia technicznego. Projekty budowy dróg muszą uwzględniać możliwości prowadzenia podstawowych sieci uzbrojenia, w tym uzbrojenia komunalnego:
  - 1) kanalizacji deszczowej,
  - 2) kanalizacji sanitarnej,
  - 3) wody,
  - 4) gazu,
  - 5) linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - 6) kabli telekomunikacyjnych.
4. Uzbrojenie techniczne w pasach drogowych ulic należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### §12. Miejsca postojowe dla samochodów.

Ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przyjmować dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNi oraz MN minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie, w tym w garażach.

#### §13. Uzbrojenie terenu.

1. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę (oznaczenie sieci wodociągowej – w):
  - 1) rozprowadzenie sieci wodociągowej z istniejącego wodociągu gminnego 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 (oznaczenie sieci kanalizacji sanitarnej – ks):

- 1) kanalizację sanitarną należy rozwiązać w nawiązaniu do przyjętego w rysunku planu przybliżonego przebiegu projektowanych sieci w pasach projektowanych ulic do istniejącej kanalizacji zbiorczej,
  - 2) bilansowanie docelowej ilości ścieków należy dokonywać w oparciu o maksymalny przyjęty w planie wskaźnik intensywności zabudowy.
4. Ustalenia z zakresu odprowadzania wód opadowych (oznaczenie sieci kanalizacji deszczowej – **kd**):
- 1) kanalizację deszczową należy rozwiązać w nawiązaniu do przyjętego w rysunku planu przybliżonego przebiegu projektowanych sieci w pasach projektowanych dróg. Dopuszcza się odwodnienie terenu systemem rowów przydrożnych w pasach dróg lokalnych dojazdowych; 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 środowiskowych uwarunkowaniach.
  - 2) wyznacza się teren **IKd** – przybliżonej lokalizacji podczyszczalni wód deszczowych. Wielkość terenu **IKd** zostanie określona w projekcie budowlanym drogi **IKDD** z uwagą, że w pierwszej kolejności należy rozważyć lokalizację podczyszczalni w granicach pasa drogowego drogi **IKDD**.
5. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) wyznacza się teren lokalizacji stacji transformatorowej **1E** (wielkość maksymalna). Wielkość terenu **1E** zostanie określona w projekcie budowlanym w zależności od rodzaju stacji,
  - 2) docelowy bilans potrzeb energetycznych należy oprzeć na maksymalnych wskaźnikach intensywności zabudowy określonych w planie przy założeniu budowy sieci kablowej NN.
6. Istniejąca linia napowietrzna 15kV przeznaczona jest w planie do przebudowy kosztem i staraniem inwestora, w formie linii kablowej lub napowietrznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci. W ramach przebudowy przewidziana jest rozbiórka istniejących odcinków linii 15 kV.
7. Na obszarze objętym planem można realizować infrastrukturę techniczną nie uwidocznioną w rysunku planu, wynikającą z warunków określonych przez zarządców sieci, z zastrzeżeniem ustaleń § 17.

8. Obszar objęty planem w całości jest pokryty zasięgiem syren alarmowych.

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

- §14.1. Do czasu realizacji nowej zabudowy określonej w planie dopuszcza się wyłącznie użytkowanie terenu zgodnie z dotychczasowym sposobem - użytkowanie rolnicze.
2. Istniejąca zabudowa przeznaczona do trwałej adaptacji może być rozbudowywana, nadbudowywana, przebudowywana i uzupełniana poprzez budowę nowych budynków z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów i w przepisach odrębnych.
  3. Dla zabudowy istniejącej rozbudowywanej, nadbudowywanej, przebudowywanej i uzupełnianej poprzez budowę nowych budynków na terenie określonym w planie symbolem 1 MNi - dopuszcza się inny niż w ustaleniach szczegółowych sposób kształtowania bryły, jeśli wymagają tego oczywiste względy techniczne i formalne.

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

- §15.1. Kompozycja – celem ustaleń planu jest stworzenie zharmonizowanego układu urbanistycznego osiedla realizowanego w różnym czasie na indywidualnych działkach przez różnych inwestorów. Przestrzeganie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych planu daje gwarancję uzyskania w miarę jednolitej 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. Budynki powinny charakteryzować się nowoczesnym, twórczym podejściem do bryły i detalu, przy równoczesnej dbałości o zachowanie harmonii krajobrazu.

Określa się maksymalną szerokość elewacji frontowej dla budynków wolnostojących na 15m, dla zabudowy bliźniaczej 24m (2x12m).

#### **2. Linie zabudowy:**

- 1) na terenach oznaczonych w planie symbolem 1+5 MN obowiązuje zakaz wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu

budowlanego pod budynki mieszkalne w drugiej linii zabudowy w stosunku do istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych,

- 2) wyznacza się w rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy, zarówno od dróg jak i terenów zieleni łąkowej **ZŁ**.
3. Na terenach określonych w planie symbolem **MN** i **MNi** dopuszcza się realizację budynków bliźniaczych pod warunkiem zachowania minimum szerokości działki i jej wielkości określonych w §9 ust.3.

### Dział III

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- §16.1. Wyznacza się teren **1MNi** istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej do zachowania, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i uzupełnienia poprzez budowę nowych budynków, dla którego podstawowym przeznaczeniem jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usług podstawowych w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące o powierzchni 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**, z dopuszczeniem funkcji usług podstawowych nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące o powierzchni całkowitej do 100m<sup>2</sup>, o wskaźniku zabudowy do 0,3 (z uwzględnieniem, do obliczeń wskaźnika, terenu **ZŁ** w ramach wydzielonej działki).
  3. Na terenach **MNi** i **MN** dopuszcza się budowę wolnostojących lub dobudowanych parterowych garaży na samochody osobowe i dostawcze oraz budynków gospodarczych o powierzchni 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 drogi powiatowej - **1KDL** określa się na min. 12,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,

- 2) odległość projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni dróg dojazdowych 1+2KDD określa się na min. 6,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zabudowę należy kształtować w układzie kalenicowym lub szczytowym w stosunku do ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z tym że budynki na działkach narożnych powinny być kształtowane w sposób podkreślający układ urbanistyczny akcentujący narożniki ulic,
- 4) wysokość zabudowy ustala się maksymalnie na dwie kondygnacje nadziemne, z tym że drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe, a wysokość przecięcia płaszczyzny dachu ze ścianą okapową wynosi maksymalnie 5,0 m, mierzoną od terenu istniejącego (przy spadku terenu miarą jest środek długości budynku),
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynku z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,
- 6) kąt nachylenia dachów ustala się na  $38^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
- 7) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć 1/2 długości ściany okapowej,
- 8) kolor elewacji – pastelowe, ciepłe barwy, naturalne barwy materiałów budowlanych,
- 9) kolor dachów – grupa kolorów grafitowych, w tym blachy metaliczne, powlekane oraz gont.

§17.1. Wyznacza się tereny zieleni łąkowej 1 ZŁ i 2ZŁ (łąki) o szerokości min. 25,0 m od linii brzegowej strumienia Bobrzyczka, obejmujące ciek strumienia Bobrzyczka (oznaczony jako „w”) oraz pas ochronny wzdłuż tego cieku o szerokości 15,0 m licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej. Pas ochronny wyznacza się w celu:

- umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód,
  - umożliwienia administratorowi cieku prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieku,
  - zapewnienia przestrzeni dla swobodnego spływu wód powodziowych i lodów,
  - utrzymania lub poprawy stanu ekosystemów wodnych i od wody zależnych,
  - ochrony otuliny biologicznej cieków wodnych.
2. Teren pasa ochronnego – bez prawa zabudowy, grodzenia i utwardzania nawierzchni, za wyjątkiem realizacji urządzeń związanych z gospodarką wodną i infrastruktury liniowej.



3. Na terenie ZL, z wyłączeniem pasa ochronnego, dopuszcza się nasadzenia, bez prawa zabudowy, oraz realizację liniowej infrastruktury technicznej.

#### Dział IV

#### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- §18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 5% od terenów o symbolach 1÷5MN. Dla pozostałych terenów stawki nie ustala się ze względu na już istniejące zainwestowanie.
- §19. Niniejsza uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta Chęciny.
- §20. Niniejsza uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.
- §21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Chęciny.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej  
*Krystyna Foksa*  
Krystyna Foksa