UCHWAŁA NR 344/XLIV/13
RADY MIEJSKIEJ W CHĘCINACH

z dnia 22 marca 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Chęciny.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) po przedłożeniu przez Burmistrza Gminy i Miasta Chęciny projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Chęciny po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Chęciny wraz ze zmianami, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne
Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające

§ 1.

1. Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Chęciny, zwany dalej „planem", o którym mowa w Uchwale Nr 163/XX/11 Rady Miejskiej w Chęcinach z dnia 13 grudnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmienionej Uchwałą Nr 207/XXVIII/12 Rady Miejskiej w Chęcinach z dnia 7 maja 2012 r.

2. Ustalenia planu stanowią:

1) Treść niniejszej uchwały,

2) Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 1000 – zał. Nr 1,

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chęcinach w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – zał. Nr 2,

2) Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Chęcinach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania – zał. Nr 3.

4. Do planu dołączone zostały, jako odrębne opracowania niepodlegające uchwaleniu:

1) Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Chęciny,

2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Chęciny.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Chęciny, w granicach określonych w załączniku graficznym do niniejszej uchwały,

2) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek opracowany na mapie hybrydowej w skali 1:1000 pozyskanej z zasobów Geodezyjnych i Kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1:500 i przeskalowany do skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,

3) **ustawie** – rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.),

4) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to wskaźnik definiowany, jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki; powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi,

5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2 urządzonych, jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,

6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania,

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone w planie linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczających dróg KD-D2, KD-L oraz od linii rozgraniczających ciągu pieszego, zgodnie z rysunkiem planu,

8) **obowiązując ej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą ścisłą lokalizację zewnętrznego lica budynku. Dopuszcza się wycofanie do wnętrza działki fragmentów zewnętrznego lica budynków na odcinkach stanowiących sumarycznie, co najwyżej 40% długości zewnętrznego lica budynku,

9) **terenie funkcjonalnym** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu,

10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 70% i więcej na danej działce,

11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi mniej niż 30% na działce,

12) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.

Rozdział 2.
Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

§ 3.

Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy.

§ 4.

1. Rysunek planu zawiera oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) oznaczenia literowe i literowo - cyfrowe terenów funkcjonalnych,

2) linie rozgraniczające tereny funkcjonalne,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) obowiązujące linie zabudowy,

5) obszar Chęcińsko - Kieleckiego Parku Krajobrazowego,

6) obszar układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Chęciny wpisany do rejestru Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia informujące:

1) KD-L, KD-D1 drogi gminne położone poza granicami planu,

2) Kx - istniejący ciąg pieszy położony poza granicami planu,

3) oś kompozycyjną miasta,

4) istniejące szlaki turystyczne,

5) granicę terenu proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego,

6) granicę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej "A" położonej poza granicami planu.

§ 5.

Zamierzeniem ustaleń planu jest zachowanie zasady zrównoważonego rozwoju oraz integracji wszelkich działań podejmowanych w jego granicach, w celu:

1) ochrony interesu publicznego,

2) zapewnienia warunków przestrzennych dla poprawy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i usług publicznych z zakresu sportu, rekreacji i wypoczynku oraz oświaty,

3) łagodzenia konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.

Rozdział 3.
Ogólne ustalenia realizacyjne

§ 6.

Jako zgodne z planem uznaje się realizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w rozdziale 5 działu II, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych.

§ 7.

Dla całego obszaru objętego planem w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania poważnym awariom ustala się:

1. Pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,

2. Wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,

3. Teren znajduje się w zasięgu istniejących syren alarmowych.

Rozdział 4.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8.

Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny przedstawione na rysunku planu:

1) MN1, MN2, MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) UO - teren usług publicznych oświaty,

3) UPA - teren usług publicznych administracji,

4) US1, US2 - tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku,

5) WS - teren wód powierzchniowych płynących,

6) Z - teren zieleni urządzonej,

7) KD-D2 - teren projektowanej drogi gminnej klasy dojazdowej,

8) KD-L - projektowana gminna droga klasy lokalnej, położona poza granicami planu,

9) KD-D1 - istniejąca gminna droga klasy dojazdowej, położona poza granicami planu,

10) Kx - teren istniejącego ciągu pieszego, położony poza granicami planu.

Rozdział 5.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9.

1. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz charakter zabudowy.

2. Dopuszcza się realizację nośników informacji w formie tablic i szyldów, przy czym zakazuje się realizacji świetlnych tablic migających.

3. Rozwiązania architektoniczne dla budowy i rozbudowy budynków, ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie działki budowlanej należy kształtować w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:

1) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych sztucznych typu „siding” na elewacjach budynków,

2) pokrycia dachowy w naturalnych kolorach ceglastych oraz szarości i grafitu,

3) ogrodzenie działek:

a) zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych od strony dróg,

b) lokalizacja ogrodzeń - w liniach rozgraniczających dróg.

Rozdział 6.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10.

W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:

1) dotrzymanie standardów, jakości środowiska wynikających z przepisów odrębnych,

2) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,

3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi.

§ 11.

1. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie objętym zmianą planu tworzy Chęcińsko-Kielecki Park Krajobrazowy.

2. Dla Chęcińsko Kieleckiego Parku Krajobrazowego obowiązują ustalenia planu ochrony, który został uchwalony uchwałą Nr XL/700/10 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 9 września 2010 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Chęcińsko - Kieleckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 254, poz. 2543).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zakazy zgodne z rozporządzeniem Nr 75/2005 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 14 lipca 2005 r. w sprawie Chęcińsko - Kieleckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 156, poz. 1936 ze zm.):

1) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

2) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej,

3) 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,

4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,

5) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,

6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,

7) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;

4. Zakazy, o których mowa w ust. 3 nie obowiązują w stosunku do lokalizacji inwestycji celu publicznego.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 do szczególnych celów ochrony należy:

1) zachowanie cennych biocenoz z chronionymi i rzadkimi gatunkami flory i fauny,

2) zachowanie różnorodności geologicznej, w tym obszarów występowania krasu,

3) racjonalne wykorzystanie zasobów złóż kopalin,

4) zachowanie naturalnych fragmentów ekosystemów wodnych (rozlewisk i starorzeczy),

5) zachowanie populacji roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową,

6) zachowanie siedlisk zagrożonych wyginięciem, rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, w tym w szczególności muraw kserotermicznych i torfowisk,

7) zachowanie układów i obiektów zabytkowych, a także licznych miejsc pamięci narodowej,

8) preferowanie zabudowy nawiązującej do regionalnej tradycji i otaczającego krajobrazu,

9) zachowanie wartości historycznych, kulturowych i etnograficznych,

10) zachowanie istniejących punktów i ciągów widokowych,

11) ograniczenie negatywnego wpływu działalności gospodarczej na krajobraz.

6. Teren objęty planem położony jest częściowo w granicy proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, w obrębie, którego wysokość planowanej zabudowy nie może przekraczać 10 m ponad poziom terenu przed wejściem do budynków. Zasady zagospodarowania pozostawia się do uszczegółowienia na etapie ustanowienia przedmiotowej formy ochrony przyrody, w trybie przepisów o ochronie przyrody przez właściwy organ.

§ 12.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MN2, MN3, UPA ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem UO ustala się dopuszczalny poziom hałasu dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem US1 i US2 ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe

§ 13.

Teren zmiany planu położony jest poza strefami ochrony ujęć wód podziemnych.

Rozdział 7.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków ani poprzez ujęcie w wojewódzkiej czy gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty kwalifikujące się do dóbr kultury współczesnej.

2. Teren objęty planem położony jest w obszarze układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Chęciny wpisanego do rejestru zabytków pod Nr A.228, w obrębie, którego nową zabudowę należy zharmonizować z sąsiednią zabudową historyczną w celu utrzymania istniejących wartości przestrzenno - architektonicznych.

Rozdział 8.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 15.

1. Przestrzenie publiczne stanowią place publiczne, ciągi piesze tereny zieleni urządzonej w ramach terenu oznaczonego symbolem US1.

2. Nakazuje się humanizację przestrzeni publicznych obejmującą w szczególności takie działania jak:

1) czytelną segregację ruchu pieszego,

2) wzbogacanie kompozycji przestrzennej: elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi, oświetleniami ulicznym, ekspozycje poprzez luminacje świetlne ważniejszych obiektów, itp.

DZIAŁ II.
Ustalenia szczegółowe
Rozdział 1.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN1** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) garaże mogą być realizowane, jako dobudowane lub wbudowane w bryłę budynków mieszkalnych oraz wolnostojące,

2) minimalny wskaźnik zabudowy - 0,01,

3) intensywność zabudowy nie może przekraczać 0,6,

4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.

3. Dla terenu MN1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych,

2) wysokość budynków mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 9 m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,

3) wysokość budynków gospodarczych lub garaży – 1 kondygnacja nadziemna, przy czym ich wysokość nie może być większa niż 6,5 m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,

4) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 30^0 do 45^0 z zachowaniem symetrii nachylenia tych kątów, z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków,

5) dopuszcza się dachy jednospadowej jedynie na budynkach gospodarczych i garażach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15^0,

6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe lub krzywolinijne tzw. ”wole oko”.

7) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian,

8) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 2 miejsca parkingowe na jeden budynek mieszkalny zlokalizowany na terenie działki przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej,

9) obsługa komunikacyjna:

a) istniejąca droga gminna oznaczona symbolem KD-D1 położona poza granicami planu,

b) projektowana droga gminna oznaczona symbolem KD-D2.

10) obowiązująca linia zabudowy: 4 m mierzona od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-D1,

11) obowiązująca linia zabudowy: 5 m mierzona od linii rozgraniczającej projektowanej drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-D2.

4. Dopuszcza się podział terenu oznaczonego symbolem MN1 na działki budowlane, na następujących zasadach:

1) każda nowo wydzielona działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio,

2) kąt zawarty pomiędzy granicami działki powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego,

3) szerokość frontu nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż 15 m,

4) powierzchnia nowo wydzielonych działek położonych w terenie MN1 nie może być mniejsza niż 600 m^2,

5) wymieniona w pkt 4 niniejszego ustępu minimalna wielkość działek nie obowiązuje w przypadku dokonywania podziałów mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN2** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) garaże mogą być realizowane, jako dobudowane lub wbudowane w bryłę budynków mieszkalnych oraz wolnostojące,

2) minimalny wskaźnik zabudowy - 0,01,

3) intensywność zabudowy nie może przekraczać 0,6,

4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.

3. Dla terenu MN2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych,

2) wysokość budynków mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 9 m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,

3) wysokość budynków gospodarczych lub garaży – 1 kondygnacja nadziemna, przy czym ich wysokość nie może być większa niż 6,5 m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,

4) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 30^0 do 45^0 z zachowaniem symetrii nachylenia tych kątów, z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków,

5) dopuszcza się dachy jednospadowej jedynie na budynkach gospodarczych i garażach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15^0,

6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe lub krzywolinijne tzw. ”wole oko”.

7) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian,

8) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 2 miejsca parkingowe na jeden budynek mieszkalny zlokalizowany na terenie działki przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej,

9) obsługa komunikacyjna:

10) istniejąca droga gminna oznaczona symbolem KD-D1 położona poza granicami planu,

11) projektowana droga gminna oznaczona symbolem KD-D2.

12) obowiązująca linia zabudowy: 4 m mierzona od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-D1,

13) obowiązująca linia zabudowy: 5 m mierzona od linii rozgraniczającej projektowanej drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-D2.

4. Dopuszcza się podział terenu oznaczonego symbolem MN2 na działki budowlane, na następujących zasadach:

1) każda nowo wydzielona działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio,

2) kąt zawarty pomiędzy granicami działki powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego,

3) szerokość frontu nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż 15 m,

4) powierzchnia nowo wydzielonych działek położonych w terenie MN2 nie może być mniejsza niż 600 m^2,

5) wymieniona w pkt 4 niniejszego ustępu minimalna wielkość działek nie obowiązuje w przypadku dokonywania podziałów mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN3** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) garaże mogą być realizowane, jako dobudowane lub wbudowane w bryłę budynków mieszkalnych oraz wolnostojące,

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

3) minimalny wskaźnik zabudowy - 0,01,

4) intensywność zabudowy nie może przekraczać 0,35,

5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 50%.

3. Dla terenu MN3 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych,

2) wysokość budynków mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 9 m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,

3) wysokość budynków gospodarczych lub garaży – 1 kondygnacja nadziemna, przy czym ich wysokość nie może być większa niż 6,5 m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,

4) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 30^0 do 45^0 z zachowaniem symetrii nachylenia tych kątów, z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków,

5) dopuszcza się dachy jednospadowej jedynie na budynkach gospodarczych i garażach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15^0,

6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe lub krzywolinijne tzw. ”wole oko”.

7) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem płaskim, uskokowym i asymetrycznym,

8) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian,

9) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 2 miejsca parkingowe na jeden budynek mieszkalny zlokalizowany na terenie działki przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej,

10) obsługa komunikacyjna: istniejąca droga gminna oznaczona symbolem KD-D1 położona poza granicami planu,

11) obowiązująca linia zabudowy: 4 m mierzona od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-D1,

12) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m mierzona od linii rozgraniczającej istniejącego ciągu pieszego oznaczonego symbolem Kx.

4. Dopuszcza się podział terenu oznaczonego symbolem MN3 na działki budowlane, na następujących zasadach:

1) każda nowo wydzielona działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub przez drogę wewnętrzną,

2) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi wewnętrznej a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego,

3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,

4) powierzchnia nowo wydzielonych działek położonych w terenie MN3 nie może być mniejsza niż 1000 m^2,

5) wymieniona w pkt 4 niniejszego ustępu minimalna wielkość działek nie obowiązuje w przypadku dokonywania podziałów mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

§ 19.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **UO** – tereny usług oświaty, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych z zakresu oświaty,

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty sportowe.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenów UO,

1) obsługę parkingową należy zapewnić w granicach terenu UO w ilości 0,8 miejsca parkingowego na 1 zatrudnionego w budynku, przy czym miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie oznaczonym symbolem UO,

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,

3) minimalny wskaźnik zabudowy - 0,01,

4) powierzchnia biologicznie czynna - min. 50%,

5) obsługa komunikacyjna: projektowana droga gminna oznaczona symbolem KD-D2,

6) nieprzekraczalna linia zabudowy - 4 m mierzona od linii rozgraniczających drogi KD-D2,

7) forma architektoniczna głównej bryły budynków powinna spełniać następujące wymagania:

a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 10m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,

b) geometria dachów głównej bryły budynku – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^0.

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **UPA** – teren usług publicznych administracji.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenów UPA,

1) obsługę parkingową należy zapewnić w granicach terenu UPA w ilości 0,8 miejsca parkingowego na 1 zatrudnionego w budynku, przy czym miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie oznaczonym symbolem UPA,

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,

3) minimalny wskaźnik zabudowy - 0,01,

4) powierzchnia biologicznie czynna - min. 30%,

5) obsługa komunikacyjna: droga gminna oznaczona symbolem KD-D1 położona poza granicami planu.

6) obowiązująca linia zabudowy - 4 m mierzona od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-D1,

7) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:

a) ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość budynków do kalenicy nie może przekraczać 9 m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,

b) geometria dachów głównej bryły budynku – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 20^0 do 45^0.

§ 21.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US1** – przeznacza się pod usługi sportu, rekreacji i wypoczynku oraz przestrzenie publiczne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:

1) infrastruktura techniczna,

2) zieleń urządzona,

3) ścieżki spacerowe

4) mała architektura,

5) place publiczne,

6) place zabaw.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) usługi sportu, rekreacji i wypoczynku należy kształtować, jako boiska sportowe, korty tenisowe, place zabaw oraz inne terenowe urządzenia służące tym celom, z zakazem budowy obiektów budowlanym kubaturowych,

2) powierzchni biologicznie czynna powinna stanowić, co najmniej 50%,

3) obwiązują zasady wynikające z § 15 niniejszej uchwały,

4) obowiązuje zakaz realizacji kubaturowych obiektów kubaturowych.

4. Obsługa komunikacyjna: projektowana droga gminna oznaczona symbolem KD-D2,

5. Nieprzekraczalna linia zabudowy - 4 m mierzona od linii rozgraniczających dróg KD-D2,

6. Ustala się obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych w ilości 0,5 miejsca postojowej na 1 uczestnika imprez sportowych.

§ 22.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US2** – przeznacza się pod usługi sportu, rekreacji i wypoczynku.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:

1) budynki gospodarcze i garaże,

2) infrastruktura techniczna,

3) zieleń urządzona,

4) ścieżki spacerowe

5) mała architektura,

6) place publiczne,

7) place zabaw.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,1,

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,7,

3) powierzchni biologicznie czynna powinna stanowić, co najmniej 50%,

4) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym,

5) forma architektoniczna głównej bryły budynków powinna spełniać następujące wymagania:

a) wysokość budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym nie może być większa niż 9 m do kalenicy dachu budynku ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,

b) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^0.

4. Obsługa komunikacyjna:

1) projektowana droga gminna oznaczona symbolem KD-D2 poprzez teren US1,

2) istniejąca droga gminna oznaczona symbolem KD-D1,

5. Obowiązująca linia zabudowy - 4 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-D1.

§ 23.

1) Dla terenów oznaczonych symbolem **WS** – tereny wód płynących, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – odbiornik wód opadowych i roztopowych,

2) Przekroczenie elementami infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

3) Wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pozbawiających swobodny dostęp do wód.

4) W terenach określonych w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić naturalny spływ wód, a w szczególności:

a) wznoszenia innych obiektów budowlanych innych niż przejścia i przepusty,

b) zmiany ukształtowania terenu,

c) dopuszcza się roboty związane z utrzymaniem cieku wodnego.

§ 24.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **Z** – tereny zieleni urządzonej, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona,

2) Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz ścieżki spacerowe i mała architektura.

2. W terenach określonych w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić naturalny spływ wód powierzchniowych, a w szczególności:

1) obiektów budowlanych kubaturowych,

2) zmiany ukształtowania terenu, oraz wykonywania robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem cieku wodnego.

§ 25.

Dla terenu oznaczonego symbolem **KD-D2** - teren projektowanej drogi gminnej klasy dojazdowej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna od 13 m do 16 m zgodnie z rysunkiem planu,

2) szerokość jezdni - min. 5 m,

3) chodniki,

4) infrastruktura techniczna,

5) ścieżki rowerowe,

6) ciąg pieszy,

7) mała architektura

8) w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz realizacją sieci uzbrojenia technicznego.

Rozdział 2.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 26.

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu występują tereny chronione na podstawie przepisów szczególnych, tj. Chęcińsko-Kielecki Park Krajobrazowy, w obrębie, którego obowiązują zakazy zgodnie z §11.

2. Na terenie objętym ustaleniami planu tereny górnicze nie występują.

3. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują.

Rozdział 3.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 27.

1. Na obszarze objętym granicami planu nie określa się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1 i MN2 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) każda nowo wydzielona działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio,

2) kąt zawarty pomiędzy granicami działki powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego,

3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m,

4) powierzchnia nowo wydzielonych działek położonych w terenie MN1 i MN2 nie może być mniejsza niż 600 m^2,

5) wymieniona w pkt 4 niniejszego ustępu minimalna wielkość działek nie obowiązuje w przypadku dokonywania podziałów mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

3. Dla pozostałych terenów nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 4.
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 28.

Obowiązuje nakaz podłączenia obiektów mieszkalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku, kiedy taka sieć zostanie wybudowana.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 29.

1. **W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:** obszar objęty planem przewiduje się zasilić w wodę z istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę.

2. **W zakresie odprowadzania ścieków sanitarne, ustala się:** do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez jej rozbudowę.

3. **W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:**

1) z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - powierzchniowo na teren działki lub do kanalizacji deszczowej, jeżeli taka zostanie wybudowana,

2) z terenów usług publicznych oświaty, usług sportu, rekreacji i wypoczynku oraz z projektowanej drogi gminnej do odbiorników, z uwzględnieniem ich podczyszczania, jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać.

4. **W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:**

1) budowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia,

2) rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz propan – butan.

5. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:**

1) zasilanie terenu objętego planem z istniejących i projektowanych sieci niskiego napięcia poprzez jej budowę oraz rozbudowę i przebudowę.

2) budowa nowych oraz rozbudowa i przebudowa istniejących sieci rozdzielczych preferowana jest w wykonaniu kablowym z uwzględnieniem ust. 1.

3) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z PN – E – 05100 – 1. Zaleca się przyjęcie strefy technicznej dla linii energetycznych niskiego napięcia 3 m od osi linii. W strefie tej wprowadza się zakaz budowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

6. **W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:** na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania ludzi, z uwzględnieniem przepisów szczególnych. Wprowadza się zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

7. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:** W systemie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się rozwiązania oparte na paliwach stałych i ekologicznych.

8. **W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się: w** zakresie gospodarowania odpadami stałymi ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy i Miasta zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstawania.

9. **W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady:** zgodnie z § 25.

Rozdział 6.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 30.

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 8 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

Rozdział 7.
Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 31.

W celu naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2 i MN3 ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

DZIAŁ III.
Ustalenia końcowe
Rozdział 1.
Przepisy uzupełniające

§ 32.

Teren objęty ustaleniami planu nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami).

Rozdział 2.
Przepisy końcowe

§ 33.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Chęciny.

§ 34.

Zobowiązuje się Burmistrza Gminy i Miasta Chęciny do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 35.

Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Cezary Mielczarz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 344/XLIV/13

Rady Miejskiej w Chęcinach

z dnia 22 marca 2013 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 344/XLIV/13

Rady Miejskiej w Chęcinach

z dnia 22 marca 2013 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chęcinach w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chęciny.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Chęciny nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 344/XLIV/13

Rady Miejskiej w Chęcinach

z dnia 22 marca 2013 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chęcinach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Chęciny, Rada Miejska postanawia, co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miejskiej w Chęcinach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Chęciny będą realizowane zgodnie z planem rozwoju miasta i gminy Chęciny,

2. Finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy – środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami odrębnymi.

UCHWAŁA NR 363/XLVI/13
RADY MIEJSKIEJ W CHĘCINACH

z dnia 6 maja 2013 r.

zmieniająca Uchwałę Nr 344/XLIV/13 Rady Miejskiej w Chęcinach z dnia 22 marca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Chęciny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) po przedłożeniu przez Burmistrza Gminy i Miasta Chęciny projektu uchwały Rada Miejska w Chęcinach, uchwala się, co następuje:

§ 1.

W uchwale 344/XLIV/13 Rady Miejskiej w Chęcinach z dnia 22 marca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Chęciny wprowadza się następującą zmianę: w § 18 ust. 3 pkt. 12 stwierdzenie "nieprzekraczalna linia zabudowy" zastępuje się stwierdzeniem "obowiązująca linia zabudowy".

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Chęciny.

§ 3.

Zobowiązuje się Burmistrza Gminy i Miasta Chęciny do przekazania uchwały do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 4.

Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Cezary Mielczarz

Uzasadnienie

Niniejszą uchwałę podejmuje się w celu sprostowania oczywistej omyłki popełnionej w Uchwale Nr 344/XLIV/13 Rady Miejskiej w Chęcinach z dnia 22 marca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Chęciny.

W wyniku analizy w/w uchwały przez Nadzór Wojewody Świętokrzyskiego wskazana została omyłka, która może w przyszłości stanowić trudność w interpretacji zapisów planu. Wskazana omyłka nie stanowi naruszenia obowiązujących przepisów prawa, jednakże należy ją skorygować w drodze niniejszej uchwały w celu właściwej interpretacji planu.