Uchwała Nr XI /147/2003
Rady Miejskiej w Chmielniku
z dnia 30 grudnia 2003r.

w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego os. „Dygasińskiego” w Chmielniku.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26, 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 Nr 41, poz. 412, Nr 111 poz. 1279 i z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268 i z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz.1229, Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) oraz w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) Rada Miejska w Chmielniku uchwala co następuje:

Rozdział I

Przepisy wprowadzające

§1

Uchwala się zmianę miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego os. „Dygasińskiego” w Chmielniku zwaną dalej „planem”.

§2

1. Teren zawarty w granicach planu jest w całości objęty ustaleniami miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego os. „Dygasińskiego” w Chmielniku uchwalonego uchwałą Nr III/51/94 Rady Miejskiej w Chmielniku z dnia 12 listopada 1994r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Kieleckiego Nr 11 poz. 121 z dnia 14 grudnia 1994r.
2. Wymieniony w ust. 1 miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego os. „Dygasińskiego” w Chmielniku traci moc w całości, w granicach określonych w rysunku planu.
3. Zmiany dotyczące powiązań komunikacyjnych nie uniemożliwiają realizacji podstawowego układu komunikacyjnego ustalonego w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Chmielnik i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
4. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielnik uchwalonym uchwałą Nr III/24/2002r. z dnia 28.12.2002r. Rady Miejskiej w Chmielniku obszar objęty planem przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wraz z usługami.

§3

Teren objęty planem nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w rozumieniu ustawy z dn. 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§4

Cel planu:

Celem planu jest przystosowanie ustaleń planu do polityki przestrzennej gminy. W szczególności weryfikacji poddano rezerwy gruntu na cele publiczne w tym oświatowe. Brak zapotrzebowania na funkcje przedszkola, szkoły oraz budownictwa wielorodzinnego zorganizowanego przy równoczesnym zapotrzebowaniu na działki pod budownictwo jednorodzinne indywidualne wymusza nowy projekt rozdysponowania terenu. Celem planu jest oszczędne wykorzystanie gruntów obrzeżnych znajdujących się w strefie uciążliwości komunikacyjnych poprzez ich przeznaczenie na funkcje rzemieślnicze i usługowe.

Plan rozwiązuje konflikty związane z realizacją zewnętrznych powiązań komunikacyjnych.

Zweryfikowano również wielkości działek na rzecz działek o średniej wielkości ~700m^2. pozwalające na realizację budynków parterowych oraz ewentualnych parterowych budynków gospodarczych a także lokowanie zbiorników na gaz płynny.

W planie wyraźnie wskazano obszary nie przeznaczone do zabudowy w granicach działek mając na celu stworzenie większych kompleksów zieleni wysokiej – sadów lub drzew ozdobnych.

§5

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa:

1) o planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Chmielniku, wraz z rysunkiem planu – stanowiącym załączniki do niniejszej uchwały,
2) o przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

3) o rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do planu – plansza podstawowa w skali 1:1000, i załącznikiem Nr2 do planu – plansza uzbrojenia w skali 1:2000
4) o przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć taki rodzaj funkcji, który może być realizowany jako funkcja uzupełniająca lub zamienna do podstawowej funkcji terenu określonej w ustaleniach szczegółowych, pod warunkiem zachowania formy i skali zabudowy właściwej dla funkcji podstawowej,
5) o obszarze – należy przez to rozumieć teren zawarty w granicach linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nazwany symbolem cyfrowo – literowym,
6) o służebności gruntowej – należy przez to rozumieć dostępność gruntową do przejazdu, przechodu, oraz uzbrojenia technicznego potwierdzoną wpisem do księgi wieczystej,
7) o usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie wyszczególnione w przepisach szczególnych jako mogące pogorszyć stan środowiska,
8) o dominancie architektonicznym – należy przez to rozumieć element charakterystyczny w krajobrazie miejskim, akcent architektoniczny, rzeźba, kapliczka itp.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§6

Przedmiotem ustaleń planu są:

1) obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do zachowania i uzupełnienia z dopuszczeniem usług nieuciążliwych **1÷13MNi**,
2) obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności jednorodzinnej i wielorodzinnej max do 4 mieszkań z dopuszczeniem usług nieuciążliwych **1÷7MN**,
3) obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zamieszkania zbiorowego z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – **1÷3MW**,
4) obszar usług komercyjnych gastronomii, handlu, hotelarstwa, z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych – **1UCg,h,m**,
5) obszar usług komercyjnych handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego oraz obsługi komunikacji, w tym stacje paliw i inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska – **1UCh,g,r,ks**,
6) obszar usług komercyjnych handlu detalicznego, gastronomii i rzemiosła **1UCh,g,r**,
7) obszar usług zdrowia i administracji – **1Uz,a**,
8) obszary rzemiosła usługowego i produkcyjnego, handlu, obsługi komunikacji w tym inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska **1÷2RUPh,ks**,
9) obszary zieleni urządzonej wraz z urządzeniami rekreacyjnymi – **1÷2ZP**,
10) pas ulicy głównej obszarowej w ciągu drogi wojewódzkiej – **1KGP**,
11) pasy ulic lokalnych **1÷6KL**,
12) pasy ulic dojazdowych **1÷3, 5÷18KD** w tym **4KDw** – droga wewnętrzna,
13) publiczne ciągi piesze i rowerowe **1÷5CP**,

14) obszary stacji transformatorowych – usytuowanie obligatoryjne **1÷5E**,
15) obszary stacji transformatorowych – usytuowanie orientacyjne w ramach obszaru **1÷2EE**,
16) urządzenia projektowanej infrastruktury technicznej i ich orientacyjny przebieg oznaczony na rysunku planu:
    - kanalizacja sanitarna
    - kanalizacja deszczowa
    - wodociąg.
17) sposób kształtowania zabudowy
18) prawo budowy w granicy
19) sposób podziału nieruchomości.

§7

Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia obowiązujące:

1) granice terenu objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
3) istniejąca zabudowa mieszkaniowa przeznaczona do zachowania, przebudowy, rozbudowy, odbudowy na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych planu,
4) istniejąca zabudowa przeznaczona docelowo do rozbiórki,
5) proponowane granice podziału,
6) istniejące studnie kopane do pozostawienia,
7) istniejące linie napowietrzne elektroenergetyczne wraz ze strefą bezpieczeństwa – przeznaczone do rozbiórki,
8) kierunki obsługi komunikacyjnej (wskazane, nieobligatoryjne),

9) obszary wolne od zabudowy przeznaczone pod nasadzenie zieleni wysokiej (wg ustaleń szczegółowych),
10) tereny możliwe do zabudowy kubaturowej – nieprzekraczalne linie zabudowy – warunkowe prawo budowy w granicy nieruchomości,
11) orientacyjny, przybliżony zarys budynków z obowiązującym układem kalenicy dachu ze względów kompozycyjnych,
12) granice terenów wymagających scalenia i podziału w oparciu o przepisy szczególne lub w ramach porozumień cywilno prawnych,
13) przybliżone granice stanowiska archeologicznego,
14) lokalizacja dominant architektonicznych – wyróżników miejsca,
15) przybliżony sposób aranżacji pasów drogowych,
16) orientacyjny sposób nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż ciągów pieszych,
17) przybliżony sposób ułożenia ciągów infrastruktury technicznej – schemat,
18) zjazdy z dróg publicznych ponadlokalnych.

§8

Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze stanowi opracowanie dołączone, uzgadniane i wykładane łącznie z projektem planu.

§9

1. Na obszarach zabudowy jednorodzinnej **MNi** oraz **MN** powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki.
2. Na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MNi** oraz **MN** powierzchnia terenów biologicznie czynnych na gruncie w ramach powierzchni działki budowlanej nie może być mniejsza niż 30%.
3. Na terenach zabudowy usługowej i rzemieślniczej **RUPh,ks** powierzchnia zieleni na gruncie nie może być mniejsza niż 20% powierzchni obszaru.

§10

Na obszarach określonych w planie symbolem **MN**, **MNi** oraz **RUPh,ks** dla inwestycji obejmującej teren o powierzchni minimum 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, nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz nie pogarszania warunków zabudowy na działkach sąsiednich.

§11

1. Zakazuje się utwardzania dróg i placów oraz podjazdów wewnętrznych nawierzchnią pylącą typu tłuczeń, żużel.
2. Indywidualne źródła ciepła należy rozwiązywać w oparciu o paliwo uznane za ekologiczne np. gaz płynny, oleje opałowe, elektryczność, drewno. Tymczasowo dopuszcza się koks i węgiel na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§12

1. Na obszarach, dla których funkcję dopuszczalną stanowią usługi nieuciążliwe – a ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych oraz usług produkcyjnych, baz magazynów hurtowych, usług samochodowych, stolarskich i ślusarskich, rzeźni, przetwórni, składowisk surowców wtórnych.
2. Na obszarach zabudowy mieszkaniowej **MN** oraz **MNi** nie uznaje się za sprzeczne z planem wykorzystanie pomieszczeń mieszkalnych na funkcje usługowe typu gabinety, biura, pracownie do pracy cichej.

3. Na obszarach oznaczonych w rys. planu jako obszary wolne od zabudowy przeznaczone pod nasadzenia zieleni wysokiej obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem działki Nr 1416/4 część północna, działki Nr 1953 i 4 oraz dz. Nr 862 gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych związanych z obsługą ruchu podróżnych. Ewentualny zjazd z działki Nr 862 na warunkach określonych przez zarząd drogi.

§13

1. Wprowadza się zakaz lokalizacji szczelnych zbiorników ścieków oraz indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków, ze względu na lokalne uwarunkowania.
2. Obowiązuje zakaz wydawania pozwoleń na budowę bez zaopatrzenia obiektu w wodę z sieci wodociągu miejskiego.
3. Awaryjne zaopatrzenie w wodę do celów obrony cywilnej rozwiązuje „Plan zapewnienia dostaw wody w warunkach specjalnych dla miasta i gminy Chmielnik”.
4. Sprawy gospodarki odpadami regulują przepisy szczególne oraz uchwała Rady Miejskiej w Chmielniku Nr XXII/281/2001 z dnia 29.09.2001r.

§14

1. Ustala się przebieg głównych projektowanych ciągów infrastruktury technicznej o przybliżonym położeniu, oznaczonych na rysunku planu Nr 2.
2. Nie uznaje się za sprzeczną z planem realizację infrastruktury technicznej nie oznaczonej na rysunku planu w pasach istniejących i projektowanych dróg publicznych, ciągów pieszych, zieleni publicznej oraz w uzasadnionych przypadkach na terenach prywatnych, o ile nie narusza to generalnych zasad uzbrojenia przyjętego w planie.

§15

1. Podział nieruchomości jest możliwy wzdłuż linii rozgraniczających obszary o różnym przeznaczeniu.
2. Podział nieruchomości na obszarach zabudowy jednorodzinnej **MNi** oraz **MN** oznaczony na rysunku planu nie jest bezwzględnie obowiązujący i może być zmieniony w sposób nie naruszający generalnej kompozycji układu, przybliżonej wielkości działek i zapewniający dostęp do dróg publicznych oraz zachowaniu następujących minimalnych szerokości i wielkości działek:
   dla zabudowy wolnostojącej – szerokość 18m, powierzchnia 400m^2
   dla zabudowy bliźniaczej – szerokość 12m, powierzchnia 300m^2
   dla zabudowy zwartej – szerokość 9m, powierzchnia 200m^2
3. Do czasu wydzielenia przez gminę ulic lokalnych określonych w rysunku planu symbolami **KD**, **KL** - zakazuje się wydzielania działek budowlanych, których obsługa zgodnie z planem odbywa się z tych ulic, a wniosek właściciela nie uwzględnia jej wydzielenia.
4. Dopuszcza się podział i przekształcenie nieruchomości w obszarach **1UCh,g,r,ks** i **2RUPh,ks** na podstawie koncepcji zagospodarowania, opracowanej przez osobę posiadającą uprawnienia urbanistyczne lub uprawnienia budowlane specjalności architektonicznej, pod warunkiem zapewnienia połączenia wydzielonych działek budowlanych z ulicą publiczną układu lokalnego, drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości pasa 7,5m.
5. W rysunku planu wyznaczono tereny dla których w celu wprowadzenia zabudowy niezbędne jest przekształcenie własności w ramach porozumienia cywilno prawnego lub scalenia i podziału z urzędu w trybie przepisów szczególnych.

6. Wydzielenie odrębnych działek w obszarze **1RUPh,ks** i **2RUPh,ks** wymaga zapewnienia dojazdu z drogi **5KL** o szerokości minimalnej 6m lub zjazdu z drogi **1KGP** za zgodą zarządu drogi.

§16

Do czasu wydzielenia ulic publicznych określonych w planie symbolami **KL** i **KD** – obowiązuje zakaz zabudowy działek, których obsługa komunikacyjna przewidziana jest z tych ulic.

§17

1. Istniejąca zabudowa określona na rysunku planu jako zabudowa przeznaczona do rozbiórki ze względu na kolizję z układem komunikacyjnym może być remontowana bez prawa rozbudowy do czasu realizacji funkcji określonej w planie.
2. Istniejąca zabudowa określona na rysunku planu jako zabudowa przeznaczona docelowo do rozbiórki może być remontowana bez prawa rozbudowy do czasu realizacji funkcji określonej w planie lub przebudowywania na funkcje i w formie określonej w ustaleniach planu.
3. Istniejąca zabudowa przeznaczona do trwałej adaptacji może być rozbudowywana, nadbudowywana i remontowana z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów.
4. Dla zabudowy istniejącej rozbudowywanej dopuszcza się inny niż w ustaleniach szczegółowych sposób kształtowania bryły, jeśli wymagają tego oczywiste względy techniczne i formalne.

§18

1. Na terenach zabudowy jednorodzinnej **MNi** oraz **MN**, rzemieślniczej **RUPh,ks** i usługowej **UCh,g,r,ks** wprowadza się prawo budowy w granicy

działki lub w odległości mniejszej niż 3 m, ale nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiadem dla:

a) 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 szerokości 7 m,
b) zabudowy rzemieślniczej – jeśli szerokość działki uniemożliwia budowę budynku o szerokości min. 7m,
c) zabudowy gospodarczej i garażowej – jeżeli szerokość działki uniemożliwia budowę budynku o szerokości 4 m.

2. W ramach oznaczonych w rysunku planu terenów możliwych do zabudowy kubaturowej – oznaczających równocześnie nieprzekraczalne linie zabudowy oraz prawo budowy w granicy, w sytuacjach innych niż określonych w ust. 1 dopuszcza się budowę w granicy budynków gospodarczych i garażowych na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.
3. Na terenach o których mowa w ust. 2 budowa w granicy budynku mieszkalnego wymaga prawa dysponowania sąsiednią nieruchomością przez inwestora (w rozumieniu przepisów prawa budowlanego).

§19

1. 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 **MN** należy przyjmować minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie.
2. Funkcje parkingu dla użytkowników obszarów **RUPh,ks** może przejąć częściowo ulica **5KL**.

§20

Wyznacza się na rys. planu przybliżone granice stanowiska archeologicznego na którym do czasu wykonania badań weryfikacyjnych nie można prowadzić żadnej działalności inwestycyjnej bez zgody Wojewódzkiej Służby Ochrony Zabytków.

§21

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 uszczerbku dla ich istoty.

§22

Wyznacza się następujące obowiązujące nieprzekraczalne parametry stanu akustycznego środowiska w poszczególnych obszarach:

Tabele Nr 1.

Lp	Klasyfikacja terenu wg grup	Symbol obszaru w planie	Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku w [dB]			
			od dróg		od innych źródeł hałasu	
			Pora dnia 16 godz.	Pora nocy 8 godz.	Pora dnia 16 godz.	Pora nocy 8 godz.
1	2	3	4	5	6	7
1	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1÷13MNi, 1÷7MN	55	45	45	40
2	Tereny związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci lub młodzieży	3MW	55	45	45	40
3	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług rzemieślniczych	1÷2MW, 1UCg,h,m, 1UCh,g,r,ks, 1RUPh,ks, 2RUPh,ks	60	50	50	40

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§23

1. Wyznacza się obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do zachowania, uzupełnienia – **1MNi**, **2MNi**, **3MNi**, **4MNi**, **5MNi**, **6MNi**, **7MNi**, **8MNi**, **9MNi**, **10MNi**, **11MNi**, **12MNi, 13MNi**.
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji usług nieuciążliwych o których mowa w § 12.
3. Dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MNi** ustanawia się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem § 15 ust. 2 i §18 ust. 1,2,3:
   1) wprowadza się w rysunku planu orientacyjne usytuowanie obiektów kubaturowych z określeniem przybliżonych proporcji oraz kierunku ustawienia kalenicy ze względów kompozycyjnych,
   2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy kubaturowej na 8m od krawędzi projektowanej jezdni,
   3) wysokość zabudowy nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, z tym że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe, a wysokość linii przecięcia płaszczyzny dachu ze ścianą okapową nie przekroczy 7,5m zaś wysokość kalenicy 12m od terenu istniejącego (miarą przy spadku terenu jest średnia wysokość na obwodzie), dla zabudowy bliźniaczej wprowadza się obowiązek zachowania wysokości i formy jednakowej dla obu budynków.
   4) kąt nachylenia dachu ustala się na 38÷45%,
   5) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć 1/3 długości ściany okapowej,
   6) kolorystykę elewacji należy utrzymać w jasnych, rozbielonych barwach naturalnych ziemi, piasku, bieli i naturalnych materiałów budowlanych,

7) kolor dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej – terakota do brązów,
8) ogrodzenia lekkie, bez fundamentowania przęseł utrudniających naturalny spływ wody, wysokość do 180 cm.
9) dla działek w obszarach **2MNi**, **6MNi** pod linią 15kV warunkiem pełnej zabudowy jest przebudowa napowietrznej linii ŚN 15 KV. Dopuszcza się odstępstwo od tych ustaleń, pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych natężeń pola elektromagnetycznego, określonych w przepisach szczególnych oraz za zgodą właściwego zarządu sieci.

§24

1. Wyznacza się obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności jednorodzinnej i wielorodzinnej – **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN** o maksymalnej ilości odrębnych lokali mieszkalnych w budynku 4.
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 12.
3. Dla obszarów zabudowy jednorodzinnej **MN** ustanawia się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem § 15 ust. 2 i §18 ust. 1,2,3:
   1) wyznacza się obszary możliwe do zabudowy stanowiące równocześnie nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obszar możliwej zabudowy w granicy,
   2) obowiązuje sytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym, z tym że na działkach narożnych budynki powinny być kształtowane w sposób podkreślający układ urbanistyczny z zastosowaniem akcentów architektonicznych i podkreśleniem formy naroży budynków,
   3) wysokość zabudowy ustala się maksymalnie na dwie kondygnacje nadziemne, z tym że drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe,

wysokość linii przecięcia płaszczyzny dachu ze ścianą okapową wynosi max 6m, a wysokość kalenicy 11m (miarą przy spadku terenu jest średnia wysokość na obwodzie),

4) kąt nachylenia dachu ustala się na $38^0 \div 45^0$,
5) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć 1/3 długości ściany okapowej,
6) kolory elewacji – pastelowe, ciepłe naturalne barwy ziemi, piasku bieli i naturalnych materiałów budowlanych,
7) kolor dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej – terakota do brązów
8) ogrodzenie lekkie, wysokość do 180cm, bez fundamentowania utrudniającego naturalny spływ wody,
9) dla działek w obszarach **1MN**, **3MN**, warunkiem pełnej zabudowy jest przebudowa napowietrznej linii ŚN 15kV. Dopuszcza się odstępstwo od tych ustaleń, pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych natężeń pola elektromagnetycznego, określonych w przepisach szczególnych oraz za zgodą właściwego zarządu sieci.

§25

1. Wyznacza się obszar usług komercyjnych – **1UCg,h,m,** z zakresu gastronomii, handlu, hotelarstwa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.
2. 1) Wyznacza się obszar usług komercyjnych **1UCh,g,r,ks** z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego oraz obsługi komunikacji w tym stacji paliw, o powierzchni sprzedażowej do $1000m^2$.

   2) Dopuszcza się lokalizację inwestycji z grupy mogących pogorszyć stan środowiska dla których sporządzenie raportu może być wymagane, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i

organizacyjnych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza teren zakładu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Wyznacza się obszar usług komercyjnych **1UCh,g,r** z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła usługowego o powierzchni sprzedażowej do 1000m^2.
4. Wyznacza się obszar usług zdrowia i administracji z dopuszczeniem innych nieuciążliwych usług o charakterze ogólnomiejskim – **1Uz,a**
5. 1) Wyznacza się obszary rzemiosła usługowego i produkcyjnego, handlu detalicznego i hurtowego o powierzchni sprzedażowej do 1000m^2, obsługi komunikacji **1RUPh,ks, 2RUPh,ks**.

   2) W obszarach **1RUPh,ks**, **2RUPh,ks** dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza teren zakładu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
6. 1) Dla obszarów określonych w ust 1 ÷ 5 ustala się następujące wytyczne kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wyznacza się obszary możliwe do zabudowy (nieprzekraczalne linie zabudowy),
   b) maksymalną wysokość określa się na 11m,
   c) kolor ewentualnych dachów stromych – od naturalnej terakoty do ciemnych brązów,
   d) obsługa komunikacyjna od strony ulicy lokalnych i dojazdowych. Za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się wykonanie zjazdów publicznych lub gospodarczych z drogi wojewódzkiej **1KGP**.

   2) Do czasu realizacji funkcji podstawowej dopuszcza się rolnicze wykorzystanie gruntów.

   3) Dla kolejnych inwestycji realizowanych na obszarze **1RPUh,ks**, **2RPh,ks**

wprowadza się obowiązek przedkładania do wniosku o pozwolenie na budowę dowodu zharmonizowania obiektu projektowanego z otoczeniem – rozwinięcie pierzei od strony ulicy **1KGP**.

4) Wydzielenie odrębnych działek rzemieślniczych w obszarze **1RUPh,ks** i **2RUPh,ks** wymaga zapewnienia dojazdu z drogi **5KL** przez obszar **7MN** w postaci drogi wewnętrznej o szerokości minimum 6m lub zapewnienia dojazdu z drogi **1KGP** za zgodą zarządu drogi.

§26

1. Wyznacza się obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zamieszkania zbiorowego **1MW**, **2MW**, **3MW**.
2. Dopuszcza się funkcje usług nieuciążliwych określonych w § 12.
3. Maksymalną wysokość zabudowy określa się na cztery kondygnacje nadziemne.
4. Dla obszaru **1MW** wprowadza się obowiązek stosowania dachów stromych (ostatnią kondygnację stanowi poddasze użytkowe) wynikający z potrzeby kompozycyjnego zharmonizowania zabudowy z budynkiem istniejącym. Kolorystyka dachów ujednolicona.

§27

Wyznacza się obszary zieleni urządzonej **1ZP** i **2ZP** stanowiący publiczne tereny wypoczynku i rekreacji z zielenią komponowaną wysoką i niską.

§28

1. Wyznacza się główny ciąg publiczny pieszy **1CP** o szerokości pasa 10m z utwardzonym pasem ruchu pieszego i rowerowego o szerokości min. 4m, obustronnie obsadzony komponowanym specjalistycznie szpalerem drzew ozdobnych. Od strony zachodniej między szpaler zieleni należy wkomponować ławki parkowe i oświetlenie.

2. Wyznacza się ciągi publiczne piesze **2CP**, **3CP**, **4CP**, **5CP** o szerokości min. 3m.

§29

1. Wyznacza się tereny publicznych ulic miejskich układu podstawowego i lokalnego:

1) **1KGP** – fragment projektowanej ulicy głównej obszarowej w ciągu drogi wojewódzkiej Chmielnik – Staszów Nr 765.
   Szerokość w liniach rozgraniczających – 25÷40m.
   Szerokość jezdni – 7m. z dodatkowym pasem od strony północnej do obsługi zjazdów lokalnych.
   Chodnik 3m od strony północy w tym ciąg rowerowy.
2) **1KL**, **2KL**, **3KL**, **4KL**, **5KL**, **6KL** ulice lokalne obsługujące budownictwo mieszkaniowe i usługowe, szerokość w liniach rozgraniczających 15m, szerokość jezdni – 6,0m, chodnik dla pieszych jednostronny min. 2,5m oddzielony od jezdni pasem zieleni o szerokości 3m.
   1KL, 6KL – ul. istniejąca, aranżacja wg projektu budowlanego.
3) **1KD**, **2KD**, **3KD**, **6KD**, **7KD**, **8KD**, **9KD**, **10KD**, **11KD**, **12KD**, **13KD**, **14KD**, **15KD**, **16KD**, **17KD**, **18KD** – ulice o charakterze dojazdowym obsługujące tereny budownictwa mieszkaniowego i usług. Szerokość w liniach rozgraniczających – 12m, szerokość jezdni 5,0m, chodnik dla pieszych jednostronny min. 2,5m oddzielony od jezdni pasem zieleni o szerokości 2,5m. W obszarze ulicy **7KD** dopuszcza się budowę garaży na samochody osobowe systemem zorganizowanym o jednorodnych charakterze architektonicznym.
4) **5KD** ulica dojazdowa na przedłużeniu ulicy Żeromskiego. Szerokość pasa drogowego 20m, szerokość jezdni 5m. Chodnik po stronie wschodniej 2,5m, po stronie zachodniej szerokości 4m, oddzielony od jezdni pasem zieleni 3m,

obsadzony zielenią wysoką szpalerową w nawiązaniu do ciągu pieszego **1CP**.

2. Wyznacza się ulicę wewnętrzną **4KDw** o charakterze ulicy dojazdowej po śladzie istniejącej drogi.
3. Pasy ulic miejskich służą do umieszczenia sieci uzbrojenia komunalnego. Projekty budowy oraz modernizacji dróg muszą uwzględniać możliwości prowadzenia podstawowych sieci uzbrojenia:
   - kanalizacji deszczowej,
   - kanalizacji sanitarnej,
   - wody,
   - gazu średnio i niskoprężnego (docelowo),
   - kabli energetycznych średniego i niskiego napięcia,
   - kabli telekomunikacyjnych.
4. Powyższe uzbrojenie komunalne powinno być, za wyjątkiem kanalizacji deszczowej, zlokalizowane poza jezdnią. W przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem w dobrym stanie technicznym dopuszcza się za zgodą zarządu drogi, realizację kanału sanitarnego pod jezdnią.
5. Minimalne odległości zabudowy mierzone od krawędzi jezdni w obszarach **MNi** oraz **1MN**, **MW** i **UCh,g,r** określa tabela Nr2.

Tabela Nr 2:

Symbol na rysunku planu	Rodzaj ulicy	Odległość od krawędzi jezdni (m)	
		Od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi	Od zabudowy usługowej, gospodarczej i produkcyjnej
KL	Projektowane ulice lokalne	8,0	8,0
KD	Projektowane ulice dojazdowe	8,0	8,0
1KGP	Projektowana droga wojewódzka	50,0	15,0
	Istniejąca droga Kielce Tarnów	50,0	20

1) Istniejąca zabudowa przeznaczona na rysunku planu do trwałej adaptacji może być rozbudowywana w odległościach mniejszych niż określa tabela Nr 2, w istniejącej linii zabudowy, pod warunkiem eliminacji skutków uciążliwości od komunikacji, np. przez stosowanie stolarki dźwiękoszczelnej, specjalnego kształtowania funkcji.
2) Rozbudowa budynków istniejących przeznaczonych do trwałej adaptacji, powodująca zbliżenie do drogi mniejsze niż określone w tabeli Nr 2, wymaga zgody zarządu drogi.

§ 30

1. Wyznacza się obszary lokalizacji stacji transformatorowych **1E**, **2E**, **3E**, **4E**, **5E**, **1EE**, **2EE**.
2. Lokalizacja stacji transformatorowych **1÷2EE** jest orientacyjna i ulegnie uściśleniu w projektach budowlanych zagospodarowania terenu.
3. 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^2 .
4. Zasilanie stacji transformatorowych należy projektować kablami ŚN w pasach drogowych i ciągach przestrzeni publicznych.
5. 1) Istniejąca linia ŚN 15 kV do przebudowy. Wyznacza się pasy terenu o szer. 7,5 m od istniejących linii 15 kV po obu jej stronach, w których nie powinna być realizowana zabudowa przeznaczona na stały pobyt ludzi. Lokalizacja obiektów w tych pasach nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi, musi spełniać warunki określone w przepisach szczególnych i normach.

   2) Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń pkt 1 – pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych wartości natężeń pola elektromagnetycznego określonych w przepisach szczególnych oraz za zgodą właściwego zarządu sieci.

§ 31

1. Rozprowadzanie 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 należy dokonywać w oparciu o maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy przyjęte w planie.

§ 32

1. Kanalizację sanitarną i deszczową należy rozwiązywać w oparciu o przyjęty w rysunku planu przybliżony przebieg sieci grawitacyjnej.
2. Bilansowania docelowej ilości ścieków należy wykonywać w oparciu o maksymalny przyjęty w planie współczynnik intensywności zabudowy.

§ 33

Rozprowadzanie sieci gazowej średnioprężnej należy realizować w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic z warunkiem wykonania zamkniętych pierścieni.

Rozdział IV

Postanowienia szczególne

§ 34

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wielkości 0% w związku z dotychczasowym budowlanym przeznaczeniem terenów.

Rozdział V

Przepisy końcowe

§ 36

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chmielnik.

§ 37

Uchwała wchodzi w życie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.