UCHWAŁA NR XXXIV/319/2010
Rady Miejskiej w Chmielniku
z dnia 28 stycznia 2010 r.

w sprawie zmiany Nr 2 miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla „Dygasińskiego" w Chmielniku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), po przedłożeniu przez Burmistrza Chmielnika projektu zmiany Nr 2 miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla **„Dygasińskiego"**, w Chmielniku po stwierdzeniu zgodności ustaleń projektu zmiany Nr 2 miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Chmielnik", uchwalonym Uchwałą Nr XXXIV/318/2010 Rady Miejskiej w Chmielniku z dnia 28 stycznia 2010 r. ze zmianami, Rada Miejska w Chmielniku uchwala co następuje:

DZIAŁ I
Postanowienia ogólne

ROZDZIAL 1
Ustalenia wprowadzające

§ 1

1. Uchwaleniu podlega zmiana Nr 2 miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla „Dygasińskiego" w Chmielniku, zwana dalej „ zmianą planu".
2. Zmiana planu obejmuje teren położony w granicach, o których mowa w Uchwale Nr XIX/170/2008 Rady Miejskiej w Chmielniku z dnia 1 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 2 miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla „Dygasińskiego" w Chmielniku.
3. Części składowe planu stanowią:
   1) treść niniejszej uchwały,
   2) Zał. Nr 1 – Rysunek zmiany Nr 2 miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla „Dygasińskiego" w Chmielniku – „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu"; skala 1: 1000",
   3) Zał. Nr 2 – Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu,
   4) Zał. Nr 3 – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Chmielniku w sprawie sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
4. Zmiana planu, stosownie do przepisów odrębnych o ochronie środowiska została poprzedzona opracowaniem ekofizjograficznym terenu, zawierającym poszerzone materiały informacyjne o środowisku.
5. Do zmiany planu dołączone zostały, jako odrębne opracowania nie podlegające uchwaleniu:
   1) Prognoza oddziaływania projektu zmiany Nr 2 miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla „Dygasińskiego" w Chmielniku na środowisko przyrodnicze,
   2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany Nr 2 miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla „Dygasińskiego" w Chmielniku.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) **zmianie planu** – rozumie się przez to zmianę Nr 2 miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla „Dygasińskiego" w Chmielniku,
2) **rysunku zmiany planu** – rozumie się przez to rysunek opracowany w wykorzystaniem mapy zasadniczej w 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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),

4) **działce budowlanej** – rozumie się przez to nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
5) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni części zabudowanej działki do całej powierzchni działki,
6) **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,
7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów, które nie mogą przekraczać poza tę linię więcej niż 1,5m,
9) **dostępie do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi,
10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa w min. 50% na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który nie stanowi więcej niż 50% na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
12) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć wszelkie usługi nastawione na zysk finansowy,
13) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć działalność związaną z realizacją celów publicznych w rozumieniu przepisów art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
14) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
15) **zabudowa jednorodzinna** – 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

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy.
2. W zmianie planu uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, przepisów prawa miejscowego oraz ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Chmielnik ze zmianami.
3. Przy wydawaniu na podstawie ustaleń zmiany planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest sposób zagospodarowania terenów, należy uwzględniać łącznie:
   1) wymogi wynikające z ustaleń zmiany planu, w tym:
      a) warunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajobrazu i ładu przestrzennego,
      b) ogólne zasady zagospodarowania terenów, podziałów nieruchomości i kształtowania zabudowy,
      c) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
      d) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
   2) wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz przepisów prawa miejscowego.

§ 4

Rysunek zmiany planu zawiera:
1) oznaczenia literowe terenów funkcjonalnych, dla których mają zastosowanie uregulowania wynikające z przepisów prawnych powszechnie obowiązujących, z przepisów prawa miejscowego, a także inne oznaczenia o charakterze informacyjnym,
2) oznaczenia będące ustaleniami zmiany planu, w tym w szczególności:
   a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy.

ROZDZIAŁ 3
Ogólne ustalenia realizacyjne

§ 5

1. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego zmianą planu.
2. Ustalenia ogólne zmiany planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi poszczególnych terenów, stanowią integralną część ustaleń zmiany planu.
3. Zmiana przepisów szczególnych związanych z treścią ustaleń zmiany planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

§ 6

1. Jako zgodne ze zmianą planu uznaje się wyznaczenie tras sieci infrastruktury technicznej oraz terenów obiektów i urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 10, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami zmiany planu.
2. Realizacja nowych lub przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i odbudowa budynków, a także zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania budynków i terenów nie mogą naruszać:
   1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich,
   2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych określonych odrębnymi przepisami prawnymi,
   3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu, określonych w przepisach szczególnych.

§ 7

1. Na całym obszarze objętym ustaleniami zmiany planu, jeżeli ustalenia szczególne nie stanowią inaczej dopuszcza się:
   1) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej), usługowej i gospodarczej oraz zmianę sposobu użytkowania budynków i terenów,
   2) realizację niewyznaczonych na rysunku zmiany planu sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych z zakresu:
      a) zaopatrzenia w wodę,
      b) odprowadzania i oczyszczania ścieków,
      c) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym stacji transformatorowych),
      d) zaopatrzenia w gaz i ciepło oraz telekomunikacji,
   3) wytyczanie dróg wewnętrznych.
2. Wyznaczanie i realizacji ścieżek rowerowych (niewskazanych na rysunku zmiany planu) na terenie objętym ustaleniami zmiany planu, należy dokonywać z uwzględnieniem następującej zasady: ścieżki rowerowe winny być realizowane w liniach rozgraniczających dróg.

§ 8

1. Dla całego obszaru objętego zmianą planu w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania poważnym awariom obowiązują:
   1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
   2) wyposażenie nowo projektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
   3) drogi pożarowe muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
   4) w przypadku realizacji obiektów budowlanych użyteczności publicznej należy każdorazowo uwzględnić, w zakresie uzgodnionym z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego, wymogi z zakresu obrony cywilnej zgodnie z rozdziałem 1 i 6 Rozporządzenia

Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),

5) wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. Nr 125, poz. 1309),

2. Teren znajduje się w zasięgu istniejących syren alarmowych.

DZIAŁ II

ROZDZIAŁ 1
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 9

1. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny funkcjonalne wyznaczone liniami rozgraniczającymi, wskazane na rysunku zmiany planu:

   1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   2) UM – teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   3) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
   4) E –teren istniejącej stacji transformatorowej,
   5) KDW – teren drogi wewnętrznej,
   6) KD-L – gminna droga klasy lokalnej.

2. Określa się zasady wyposażenia terenu w następujące systemy infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenia w wodę,
   2) odprowadzenia ścieków,
   3) zaopatrzenia w gaz,
   4) zasilania energetycznego,
   5) telekomunikacji,
   6) gospodarki odpadami,
   7) zaopatrzenia w ciepło.

ROZDZIAŁ 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10

1. Dla obszaru objętego zmianą planu ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
2. Realizacja nowych obiektów, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, odbudowa, remonty i zmiany elewacji, budowa ogrodzeń i obiektów małej architektury **oraz zmiana sposobu użytkowania budynków i terenów** powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników określone w rozdziale 6 działu II.
3. Ujednolicenie charakteru i wysokości zabudowy zgodnie z dalszymi przepisami niniejszej uchwały.
4. Rozwiązania architektoniczne dla realizacji obiektów nowych oraz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy 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) kolorystyka dachów budynków w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni i szarości,
   2) witryny sklepowe:
      a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
      b) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić wizualną pod względem kolorystyki całość z fasadą budynku,
   3) zabrania się budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych,
   4) zalecana wysokość ogrodzeń do 2,2m.

ROZDZIAŁ 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11

W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
2) warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków,
3) ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości,
4) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów niezwiązanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
5) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogących zanieczyścić wody podziemne.

§ 12

Teren objęty ustaleniami zmiany planu położony jest poza systemem obszarów chronionych województwa świętokrzyskiego, nie występują również inne formy ochrony przyrody, objęte ochroną indywidualną.

§ 13

Dla terenów oznaczonych w zmianie planu symbolami MN, MW, UM ustala się dopuszczalny poziom hałasu w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 w związku z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst z 2008r. Dz. U. Nr 25, poz. 150 ze zmianami) jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

§ 14

Na całym obszarze objętym zmianą planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjny w myśl przepisów o ochronie środowiska z wyłączeniem tras i obiektów komunikacyjnych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15

1. Wskazuje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, podlegający ochronie prawnej na podstawie przepisów szczególnych, tj. Willę przy ulicy Polnej.
2. Dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, podlegającego prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów szczególnych, wymienionego w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania:
   1) utrzymuje się obiekt wymieniony w ust. 1 i zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie ich wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych,
   2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektu zabytkowego przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów bryły, kształtu dachu i detalu architektonicznego,
   3) rozbiórka obiektu może być przeprowadzona w przypadkach uzasadnionych po uzyskaniu pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonaniu na koszt inwestora inwentaryzacyjnej dokumentacji pomiarowo-fotograficznej,
   4) dopuszcza się lokalizację nowych budynków na tych samych działkach, na których znajduje się w/w obiekt, pod warunkiem zharmonizowania skali zabudowy historycznej i współczesnej oraz wkomponowania elementów współczesnych w sposób nie naruszający charakteru miejsca i gabarytów obiektów historycznych,

5) projekty zmian związane z naruszeniem elementów konstrukcyjnych lub przekształceniem wyglądu zewnętrznego wymienionego obiektu mogą być realizowane w porozumieniu z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

3. Nie występują stanowiska archeologiczne.

ROZDZIAŁ 5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 16

W zakresie potrzeb wynikających z kształtowania przestrzeni publicznej zmiana planu nie wymaga ustaleń.

ROZDZIAŁ 6
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 17

Dla terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na obszarze zmiany planu, oznaczonych na rysunku zmiany planu, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Realizacja zabudowy na terenach objętych systemami kanalizacji sanitarnej wymaga podłączenia do tych systemów, z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków,
2. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy od pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu,
3. Warunkiem realizacji inwestycji na działkach w obrębie terenów inwestycyjnych jest uregulowany dostęp działki do drogi publicznej poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi, poprzez drogę wewnętrzną lub zapewnienie służebności drogowej,
4. Ustala się następujące zasady realizacji reklam:
   1) dopuszcza się realizację reklam w terenie zabudowy, poza terenem funkcjonalnym w formie:
      a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 5,0 m,
      b) tablic, neonów, ekranów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większym niż 8,0 m^2,
      c) tablic, neonów w powiązaniu z obiektami małej architektury.
   2) zabrania się realizacji reklam w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych.
5. Ustala się obowiązek zapewnienia dla nowoprojektowanych obiektów budowlanych niezbędnego programu parkingowego, stosownie do poniższych wymogów:
   1) dla obiektów usługowo-handlowych – 1 miejsce na 100m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
   2) dla biur i administracji – 1 miejsce na 150m^2 powierzchni ogólnej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
   3) dla gastronomii, z wyjątkiem tzw. „małej gastronomii" – 1 miejsce na 100m^2 powierzchni ogólnej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
   4) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1 miejsce parkingowe,
   5) dla zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – min. 1,1 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny.

§ 18

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) usługi komercyjne,
      b) budynki gospodarcze i garaże,
      c) obiekty małej architektury,
      d) parkingi.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki lub w odległości 1,5m od granic działki,
3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki,
4) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki,

3. W terenach MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynku:
1) ograniczenie wysokości nowo budowanych budynków mieszkalnych, usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych,
2) wysokość nowo budowanych budynków mieszkalnych i usługowych do kalenicy dachu nie może być większa niż 10,0m,
3) wysokość budynków gospodarczych lub garaży dla samochodów osobowych i dostawczych – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 7,0m do kalenicy dachu,
4) geometria dachów głównej bryły budynku – dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25^0 do 50^0, dopuszcza się dachy płaskie jedynie w przypadku realizacji tarasu nad częścią budynku,
5) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych min. 20^0 na budynkach gospodarczych i garażach, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku w granicy działki lub w odległości 1,5m metra od granicy działki oraz na garażach dobudowywanych do budynków mieszkalnych,
6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów do 100 cm,
8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitowym, uskokowym i asymetrycznym z zastrzeżeniem pkt. 5,
9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

§ 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zamieszkania zbiorowego,
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) usługi publiczne,
b) obiekty małej architektury,
c) garaże i budynki gospodarcze,
d) parkingi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
1) dopuszcza się możliwość lokalizacji garaży w granicy działki lub w odległości 1,5m od granic działki,
2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 80% powierzchni działki,
3) powierzchnia biologicznie czynna min. 10% powierzchni działki,
4) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo -jezdnych.

3. W terenach MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynku:
1) ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych do 4 kondygnacji nadziemnych,
2) całkowita wysokość nowobudowanych budynków mieszkalnych i usługowych nie może być wyższa niż 15,0m,
3) wysokość garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 7,0m do kalenicy dachu,
4) geometria dachów głównej bryły budynku – dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0 do 45^0, dopuszcza się dachy płaskie jedynie w przypadku lokalizacji budynków usługowych i garaży,
5) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
6) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów do 100 cm,
7) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitowym, uskokowym i asymetrycznym,
8) dopuszcza się lokalizację placu zabaw dla dzieci,
9) obiekty budowlane należy dostosować dla osób niepełnosprawnych.

§ 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **UM** – tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) usługi komercyjne,
      b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) budynki gospodarcze i garaże,
      b) parkingi,
      c) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
      d) mała architektura,
      e) urządzenia sportu i rekreacji,
      f) zieleń urządzona i zadrzewienia.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów UM:
   1) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki,
   2) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20% tych działek,
   3) forma architektoniczna głównej bryły budynków powinna spełniać następujące wymagania:
      a) ograniczenie wysokości budynków innych niż gospodarcze i garaże do 2 kondygnacji nadziemnych,
      b) wysokość budynków innych niż gospodarcze i garaże do kalenicy nie może być większa niż 12,0m,
      c) wysokość budynków gospodarczych lub garaży dla samochodów osobowych i dostawczych – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 7,0m do kalenicy dachu,
      d) geometria dachów – dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10^0 do 45^0,
      e) 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. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
      f) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów do 100cm/,
      g) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitowym, płaskim, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
      h) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

§ 21

1. Wyznacza się tereny istniejącej stacji transformatorowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **E** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia elektroenergetyczne.
2. W granicy terenu E ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) istniejące obiekty i urządzenia mogą podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie, a także zmianie technologii pod warunkiem utrzymania obowiązującego przeznaczenia terenu wraz z przyjętymi zasadami jego zagospodarowania,
   2) zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
   3) nakaz stosowania kolorystyki zewnętrznej obiektów umożliwiającej wkomponowanie ich w otoczenie i krajobraz.

§ 22

Wyznacza się drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDW**, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 17,0m - 25,0m zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
2) szerokość jezdni minimum 4,0m,
3) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m mierzona od granicy linii rozgraniczających.

§ 23

Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Gminna droga klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L**, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 16,5m - 20,0m zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
   2) szerokość jezdni min. 5,0m,
   3) chodniki jednostronne lub dwustronne min. 1,5m,
   4) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0m liczona od granicy pasa drogowego,
   5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.
2. Ustala się konieczność należytego oznakowania poziomego i pionowego dróg, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań o niedostatecznej widoczności i przejść dla pieszych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej nie związanej z utrzymaniem drogi na warunkach i zasadach określonych przez zarządcę drogi.

ROZDZIAŁ 7
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

§ 24

1. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie występują:
   1) tereny górnicze,
   2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
   3) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
   4) tereny chronione z mocy ustawy o ochronie przyrody.
2. W obrębie terenu objętego ustaleniami zmiany planu występują obiekty chronione z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – ustalenia zgodnie z § 15.

ROZDZIAŁ 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego

§ 25

W obrębie terenu objętego ustaleniami zmiany planu nie wyznacza się granic terenów wymagających scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami). Nie ustala się również szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

ROZDZIAŁ 9
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 26

1. W obrębie obszaru objętego zmianą planu wprowadza się zakaz budowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, z zastrzeżeniem § 14,
2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:
   1) bezwzględny zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu,
   2) podłączenie obiektów mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i innych do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.

ROZDZIAŁ 10
Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 27

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
1) obszar objęty zmianą planu będzie zaopatrzony w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyć w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe. Sieć, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, z możliwością zasilania obustronnego,
3) do czasu budowy gminnych sieci wodociągowych na terenach nie posiadających takich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarno-bytowych, ustala się:
1) docelowo ścieki sanitarno-bytowe z obszaru zmiany planu należy odprowadzić do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej pracującej w systemie grawitacyjnym, grawitacyjno-pompowym oraz niskociśnieniowym, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
2) ścieki za pośrednictwem sieci kanalizacyjnej zostaną skierowane do oczyszczalni ścieków w Chmielniku.

3. W zakresie odprowadzania wód deszczowych, ustala się:
1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy jednorodzinnej powierzchniowo na teren działki oraz poprzez system rowów otwartych i zakrytych,
2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów usług zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
1) budowę systemu sieci gazociągów średniego ciśnienia na warunkach zarządcy sieci,
2) gazociągi średniego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,
3) w przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz butlowy propan – butan.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
1) zasilanie terenów objętych zmianą planu z istniejących sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez właściciela sieci,
2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną,
3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami zmiany planu,
4) linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,
5) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z PN – E – 05100 – Zaleca się przyjęcie następujących odległości dla budynków mieszkalnych:
   a) min. 5m od osi linii napowietrznych średniego napięcia i stacji transformatorowych,
   b) min. 3m od osi linii napowietrznych niskiego napięcia,
   c) ewentualne zbliżenie budynków do osi linii należy uzgodnić z zarządcą linii.

6. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:
1) usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych,
2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej, których lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
3) na obszarze objętym zmianą planu zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,
4) napowietrzne linie telefoniczne należy sukcesywnie kablować,
5) w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: w systemie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się rozwiązania oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, itp.). Dla kotłowni opalanych

olejem opałowym zbiorniki z tym medium grzewczym należy posadowić w szczelnych wannach plastikowych lub stalowych.

8. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:

1) w zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Miasta lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów i wywóz ich na składowisko odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstawania,
2) gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych i produkcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

9. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 22 i 23.

ROZDZIAŁ 11
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 28

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych zmianą planu zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 9 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

ROZDZIAŁ 12
Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy

§ 29

W celu naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami: MN, UM i MW – w wysokości 10%.

DZIAŁ III
Ustalenia końcowe

ROZDZIAŁ 1
Przepisy uzupełniające

§ 30

Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych powyżej 2000m^2 powierzchni sprzedaży na całym obszarze opracowania.

Rozdział 2
Przepisy końcowe

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chmielnik.

§ 32

Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/319/2010 Rady Miejskiej w Chmielniku z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie zmiany Nr 2 miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Dygasińskiego" w Chmielniku.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chmielniku w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu.

Uwagi do projektu zmiany planu nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/319/2010 Rady Miejskiej w Chmielniku z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie zmiany Nr 2 miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Dygasińskiego" w Chmielniku.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Chmielniku w sprawie sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu 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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) po zapoznaniu się z projektem zmiany Nr 2 miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Dygasińskiego" w Chmielniku, Rada Miejska postanawia, co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miejskiej w Chmielniku projektu zmiany Nr 2 miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Dygasińskiego" będą realizowane zgodnie ze Strategią rozwoju miasta i gminy Chmielnik,
2. Finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy – środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami odrębnymi.