

**UCHWAŁA Nr ...../...../.....  
RADY MIEJSKIEJ W CHĘCINACH**

z dnia ..... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy  
Chęciny, w obrębie 0003 Korzecko, na działkach ewidencyjnych numer: 356 i 382.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) oraz art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Chęcinach Nr 311/XLVIII/17 z dnia 14 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chęciny, w obrębie 0003 Korzecko, na działkach ewidencyjnych numer: 356 i 382, stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chęciny przyjętego Uchwałą Nr 98/XIII/2000 Rady Miejskiej w Chęcinach z dnia 28 grudnia 2000 r., wraz ze zmianami, **Rada Miejska w Chęcinach uchwala**, co następuje:

**Dział I**

**Postanowienia ogólne planu**

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chęciny, w obrębie 0003 Korzecko, na działkach ewidencyjnych numer: 356 i 382, zwany dalej „planem”. Szczegółowy przebieg granic planu określa rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.
2. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz z poniższych załączników, będących integralną częścią uchwały:
- 1) załącznika Nr 1 – zawierający część graficzną planu w postaci rysunku planu;
  - 2) załącznika Nr 2 – dotyczący rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
  - 3) załącznika Nr 3 – dotyczący rozstrzygnięć o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945);
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Chęcinach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chęciny, w obrębie 0003 Korzecko, na działkach ewidencyjnych numer: 356 i 382;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w tekście niniejszej uchwały i na rysunku planu, o którym mowa w pkt. 4;
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalonego niniejszą uchwałą, przedstawiony na mapie zasadniczej, w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem literowo-cyfrowym, o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi, tzn. obejmuje nie mniej niż:
  - a) 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej leżącej w obrębie terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę,
  - b) 55% powierzchni terenu nieprzeznaczonego w planie pod zabudowę;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi obejmuje nie więcej niż:
  - a) 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej leżącej w obrębie terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę,
  - b) 45% powierzchni terenu nieprzeznaczonego w planie pod zabudowę;
- 8) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi i określoną w ustaleniach szczegółowych planu,

- b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzona od średniego poziomu terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu konstrukcji tego obiektu;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonów, tarasów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2m.
- 11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
- 12) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, niewytwarzająca dóbr materialnych metodami przemysłowymi, związana z usługami z zakresu usług turystycznych, gastronomicznych, hotelarskich, wraz z zapleczem rekreacyjno-sportowym, wypoczynku i odnowy biologicznej oraz drobnym handlem;
- 13) **miejsca postojowe** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, o których mowa w przepisach prawa budowlanego, związane z przestrzenią do parkowania pojazdów kołowych;
- 14) **układ horyzontalny zabudowy** - należy przez to rozumieć takie kształty i proporcje budynków, w których stosunek wysokości budynku do jego szerokości (największego poziomego wymiaru budynku) jest mniejszy od 1;
- 15) **układ tarasowy zabudowy** - należy przez to rozumieć takie kształtowanie zabudowy lub/i modelowania terenu, gdzie główną kompozycją brył budynków całego założenia przestrzennego danej inwestycji jest wykorzystanie naturalnej różnicy wysokości spadku terenu;
- 16) **piąta elewacja** – należy przez to rozumieć widok z poziomu terenu lub ponad poziomem terenu na wysokości wyższej niż wysokość najwyższego budynku lokalizowanego w obszarze planu - na dachy budynków zlokalizowane w planie;
- 17) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego;
- 18) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Chęciny.

§ 3. Występujące na rysunku planu oznaczenia graficzne stanowią:

- 1) oznaczenia obowiązujące planu, ustalające:
  - a) granice terenu objętego planem;
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - c) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - d) przeznaczenie terenów wg symboli określonych w § 4.
- 2) oznaczenia informacyjne planu lub wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) Obszar Natura 2000 „Wzgórza Chęcińsko – Kieleckie” PLH260041 (w całym obszarze planu);
  - b) Chęcińsko-Kielecki Park Krajobrazowy (w całym obszarze planu);
  - c) granica administracyjna sołectwa;
  - d) projektowana sieć kanalizacji sanitarnej;
  - e) projektowana sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia;
  - f) projektowana sieć wodociągowa;
  - g) istniejąca linia elektroenergetyczna WN110kV ze strefą techniczną (poza obszarem planu);
  - h) granica terenu południowego przedpola historycznego układu urbanistyczno-krajobrazowego Chęcin z ruinami średniowiecznego zamku – wpis do rejestru zabytków nieruchomych z 18.01.2007 r. (poza obszarem planu);
  - i) pomnik w pasie drogi powiatowej (poza opracowaniem planu),
  - j) obszar oddziaływania planu na południowe przedpole historycznego układu urbanistyczno-krajobrazowego Chęcin z ruinami średniowiecznego zamku.

§ 4. Na rysunku planu, wyznacza się liniami rozgraniczającymi następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) **U.1** – teren zabudowy usługowej komercyjnej;
- 2) **ZN.1** – tereny zieleni śródpolnej i zieleni nieurządzonej;

§ 5. 1. Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi poszczególnych terenów oraz zasady obsługi infrastruktury technicznej, stanowią łącznie ustalenia planu.

2. Za zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną na obszarze

objętym planem, o której mowa w **rozdziale 5**, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych i przepisów odrębnych.

3. Zmiana przepisów odrębnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany planu, jeżeli w oczywisty sposób daje się dostosować ustalenia planu do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

## **Dział II**

### **Ustalenia ogólne planu**

#### **Rozdział 1.**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. W celu prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m do granicy działki;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone zostały w Dziale III oraz na rysunku planu;
- 3) zakaz sytuowania budynków gospodarczych przed budynkami o funkcji podstawowej względem drogi publicznej, jeśli stanowią będą obiekty nie związane ze sobą funkcjonalnie;
- 4) nakaz kształtowania zabudowy funkcji podstawowej w układzie horyzontalnym zabudowy lub/i układzie tarasowym zabudowy, z wykorzystaniem w elewacji naturalnych i tradycyjnych dla regionu materiałów tj. kamienia, drewna, cegła, z dopuszczeniem stosowania nowoczesnych imitacji tych materiałów o wysokiej estetyce i jakości;
- 5) w przypadku budowy obiektów i urządzeń telefonii komórkowej lub/i internetu szerokopasmowego nakaz ich realizacji jedynie jako stacje wkomponowane w architekturę budynków oraz z wykorzystaniem elementów maskujących dla tej infrastruktury;
- 6) należy szczególnie zadbać o atrakcyjne wizualnie, funkcjonalnie i estetyczne kształtowanie dachów obiektów funkcji podstawowej tzw. piątej elewacji;
- 7) realizacja reklam, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony drogi publicznej - powiatowej;
- 9) nakaz stosowania ażurowych ogrodzeń nieruchomości lub innych rozwiązań technicznych w celu zapewnienia swobodnej migracji drobnych zwierząt;

- 10) nakaz dostosowania rozwiązań materiałowych i kolorystyki ogrodzeń frontu działek do cech architektonicznych budynku funkcji podstawowej, w nawiązaniu do tradycyjnych materiałów takich jak: kamień, drewno, cegła z dopuszczeniem stosowania nowoczesnych ich imitacji o wysokiej estetyce;
- 11) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ustala się:
  - a) dopuszczenie sytuowania syren w celu alarmowania i powiadomienia mieszkańców w przypadku zagrożeń;
  - b) dla syren, o których mowa w lit. a, takie rozmieszczenie, z uwzględnieniem istniejących i projektowanych syren, aby swym zasięgiem pokryły teren objęty planem;
  - c) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi.
- 10) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się:
  - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany gminny system zaopatrzenia w wodę;
  - b) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
  - c) drogi pożarowe muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.
- 11) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 12) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) nakaz zachowania równowagi wodnej przy niwelacji terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

§ 7. W zakresie stanu środowiska i form ochrony przyrody:

- 1) obszar objęty planem objęty jest obszarowymi formami ochrony przyrody tj. położony jest w całości w Chęcińsko – Kieleckim Parku Krajobrazowym, na terenie którego obowiązują zasady ochrony i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Wzgórza Chęcińsko – Kieleckie” PLH260041, na terenie

którego nie są zlokalizowane przedmioty ochrony, na terenie którego obowiązują zasady ochrony i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 8.** W celu ochrony środowiska na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz funkcją ustaloną w §17 będącą przedmiotem ustaleń szczegółowych niniejszego planu;
- 2) nakaz odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów docelowo do systemu kanalizacji deszczowej oraz nakaz stosowania rozwiązań zapewniających oczyszczenie ścieków przed wprowadzeniem ich do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz odprowadzania docelowo ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe i przydomowych oczyszczalni ścieków, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska dotyczący terenów zabudowy usługowej U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 5) nakaz usuwania odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz w oparciu o prawo miejscowe, w tym w zakresie gminnego systemu usuwania odpadów;
- 6) zdejmowanie warstwy humusu przy realizacji inwestycji z wykorzystaniem go do realizacji terenów zieleni zgodnie z przepisami w zakresie prawa ochrony środowiska;
- 7) wykorzystywania ziemi, przemieszczanej w trakcie realizacji inwestycji, do prac związanych z niwelacją terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki odpadami;
- 8) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującego naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich;
- 9) nakaz ochrony i zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych, w obrębie terenów przewidzianych do zmiany zagospodarowania poprzez ich wkomponowanie w zieleń

urządzoną lub nieurządzoną towarzyszącą terenom budowlanym; dobór zieleni, stanowiącej zieleni urządzonej towarzyszącej powinien uwzględniać miejscowe warunki siedliskowe;

- 10) nakaz ochrony i zachowania istniejących drzew przydrożnych przy drodze powiatowej, w obszarze planu.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 9.** Ustala się nakaz ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz kształtowania obiektów nowo wznoszonych, a także zachowanie istniejącej zieleni zgodnie z ustaleniami **§ 6 punkty 1 do 6** oraz **§ 8 punkt 9**.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 10. 1.** Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na fakt, że na obszarze objętym planem nie ma obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków bądź uznanych za parki kulturowe, a także innych o cechach zabytkowych, przewidzianych do ochrony. Nie występują również dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

2. Na terenie objętym planem nie występują też strefy ochrony archeologicznej.
3. W razie odkrycia w toku robót ziemnych przedmiotu, co do którego istniałoby przypuszczenie, że jest on zabytkiem, sposób postępowania określają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U z 2018 r., poz. 2067).
4. Obszar planu graniczy z chronionym założeniem południowego przedpola układu urbanistyczno – krajobrazowego Chęciny z ruinami średniowiecznego zamku, który został określony w przepisach odrębnych. Plan wyznacza pole widokowe opisane na rysunku planu jako strefa oddziaływania ustaleń planu na w/w chronione założenie, gdzie zasady ochrony założenia w strefie oddziaływania planu określają ustalenia **§ 9 i § 17 ust. 2** planu.



## Rozdział 5.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego w terenie, stanowiącego wewnętrzną obsługę obiektów i budynków w obszarze planu z układem zewnętrznym, należy realizować poprzez zjazdy na istniejącą drogą publiczną powiatową nr 0274T, sąsiadująca z wschodnią granicą opracowania planu.

2. Ustala się konieczność wyznaczenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie oznaczonym symbolem **U.1** poprzez realizację w terenie inwestycji i na poniższych zasadach:

- 1) dla obiektów gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc konsumenckich w lokalu gastronomicznym;
  - 2) dla obiektu hotelowego: minimum 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca noclegowe;
  - 3) dla budynków mieszkalnych: minimum 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;
  - 4) dla obiektów usługowych innych niż wskazanych w punktach 1 i 2: minimum 1 miejsce postojowe na każdym 4 pracowników lub minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
3. Miejsca postojowe wyposażone w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie potrzeb wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych, plan nie wprowadza ustaleń, gdyż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chęciny wraz z jego zmianami - nie wyznacza takich obszarów w granicach planu.

§ 12. 1. W zakresie uzbrojenia terenu ustala się:

- 1) obsługę **gospodarki wodnej** poprzez:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, która zasilana jest z istniejącej sieci wodociągowej czerpiącej z ujęcia wody „Korzecko” lub innej sieci jeżeli wyniknie to z programu rozwoju sieci wodociągowej gminy;
  - b) włączenie projektowanej sieci wodociągowej do istniejącego systemu wodociągowego (poza obszarem opracowania planu);
  - c) zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody (studnie kopane lub głębinowe) przy zachowaniu przepisów odrębnych;

- d) włączenie do sieci obiektów budowlanych przez przyłącza indywidualne;
  - e) realizowanie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym zaopatrzenie w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f) parametry sieci i urządzeń wodociągowych ustalone zostaną w projektach budowlanych.
- 2) obsługę **gospodarki ściekowej** oraz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Radkowicach poza obszarem objętym planem, lub innej oczyszczalni ścieków jeżeli wyniknie to z programu rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej gminy, przez projektowane sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) wyposażenie obszaru objętego planem w kanalizację sanitarną przez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) obowiązek podłączenia nieruchomości do projektowanej sieci kanalizacyjnej oraz włączenie do kanalizacji sanitarnej obiektów budowlanych przez przyłącza indywidualne;
  - e) dopuszczenie budowy przydomowych oczyszczalni ścieków i bezodpływowych zbiorników na ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f) odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z dróg, placów postojowych, parkingów i utwardzonych dojazdów docelowo do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, z terenów pozostałych powierzchniowo po terenie w ramach nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - g) w zagospodarowaniu poszczególnych działek należy przewidzieć takie ukształtowanie terenu aby zabezpieczyć działki sąsiadujące przed zalewaniem spływem wód deszczowych;
  - h) dopuszczenie wtórnego wykorzystania wód deszczowych dla potrzeb związanych z utrzymaniem zieleni;
  - i) parametry sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz indywidualnych rozwiązań technicznych ustalone zostaną w projektach budowlanych.
- 3) zasilanie w **energię elektryczną** poprzez:
- a) system elektroenergetyczny stanowiący urządzenia i linie elektroenergetyczne istniejące, tj. odcinki linii napowietrznych 15 kV oraz stacje transformatorowe poza obszarem planu;

- b) zasilanie terenów objętych planem z istniejących (poza planem) i projektowanych sieci średniego napięcia i niskiego napięcia poprzez możliwość modernizacji lub rozbudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
  - c) zasilanie terenów objętych planem poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, tj. mikroinstalacje oze, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) zakaz realizacji instalacji o mocy powyżej 50kW i mikroinstalacji wykorzystujących siłę wiatru, w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - e) projektowane nowe przyłącza energetyczne oraz zmiany przebiegu istniejących już sieci, a także nowe projektowane sieci należy wykonać zgodnie z warunkami uzyskanymi w trybie przepisów odrębnych;
  - f) zaleca się prowadzenie w ziemi układu zasilania na obszarze planu w zakresie linii niskiego napięcia i średniego napięcia 15kV;
  - g) nowe stacje transformatorowe, lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi;
  - h) plan określa orientacyjne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, wymagającą uściślenia w projekcie budowlanym, sporządzonym zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) zaopatrzenie w **gaz** poprzez:
- a) projektowane sieci dystrybucyjne średniego i niskiego ciśnienia mogą być lokalizowane jako przebiegające przez prywatne posesje, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w **ciepło** poprzez:
- zaopatrzenie w ciepło przyjmując rozwiązania indywidualne oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, paliwo konfekcjonowane itp. oraz niekonwencjonalne źródła energii m. in. takie jak instalacje przetwarzające energię słoneczną, pompy ciepła i mikroinstalacje oze).
- 6) obsługę telekomunikacyjną poprzez **łączność telefoniczną i internetową** w granicach planu z istniejącej poza planem i projektowanej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń telefonii komórkowej i internetu szerokopasmowego, w sposób określony w przepisach odrębnych.
- 7) **gospodarka odpadami:**

- a) odpady komunalne z obszaru planu należy gromadzić w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywozić na wysypisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy;
  - b) należy prowadzić segregację odpadów i odzysk surowców wtórnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej.
  3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U.1 dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni do 100m<sup>2</sup> pod obiekty infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapewnienia im dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej gminnej (zlokalizowanych poza planem), zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

§ 13. 1. Obszar objęty planem znajduje się poza terenami objętymi ochroną wyznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności poza:

- 1) terenami szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 2) terenami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych;
  - 3) terenami udokumentowanych złóż kopalin mineralnych i granicami terenów górniczych,
  - 4) stref ochronnych ujęć wód głębinowych;
  - 5) terenami zagrożonymi erozją i osuwaniem się mas ziemnych.
2. Dla obszaru objętego planem nie zostały ustalone obszary krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego.
  3. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody – zgodnie z ustaleniami w § 7.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- § 14. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku podziału geodezyjnego – w celu ustalenia innego niż istniejący układ działki budowlanej obowiązują następujące zasady wydzielania nowych działek:
- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek dla zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, a szerokość frontu działki min. 30,0 m; wielkości działek oraz pozostałe parametry należy dostosować do przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów techniczno-budowlanych;
  - 2) dostęp do drogi publicznej nowo wydzielanych działek realizowany bezpośrednio z układu dróg publicznych tj. drogi powiatowej;
3. Kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego lub granic bocznych działek w przedziale 60-90 stopni z tolerancją do 15 stopni, z możliwością odstąpienia od tej zasady w przypadku działek narożnych i innych, dla których zastosowanie ogólnych zasad nie jest możliwe do zastosowania.
4. Ustalone w ust. 2 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, parkingi, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz jeśli mają na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.
5. Dla pozostałych terenów nie określa się podziału nieruchomości.

## **Rozdział 8.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy**

§ 15. Dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ochrony przed promieniowaniem i hałasem od projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zabudowę kubaturową należy lokalizować w odległościach nie mniejszych niż 5,0 m od obrysu stacji transformatorowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 9.

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. Do czasu realizacji docelowego przeznaczenia, określonego w planie, użytkowanie terenu zgodnie z jego dotychczasową funkcją.

## Dział III.

### Ustalenia szczegółowe planu

#### Przeznaczenie terenów, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania intensywności zabudowy. Stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§17. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej komercyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.1 o powierzchni ok. 3,7281 ha, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: usługi komercyjne;
- 2) dopuszczalnym:
  - a) zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością usługową w formie mieszkań wbudowanych w obiekt o funkcji podstawowej lub jako wydzielone budynki jednorodzinne o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 10% obliczeniowej łącznej powierzchni całkowitej funkcji U.1.;
  - b) dojścia, dojazdy, parkingi;
  - c) garaże i budynki gospodarcze;
  - d) obiekty małej architektury;
  - e) zieleni;
  - f) infrastruktura towarzysząca funkcji podstawowej tj. boiska sportowe, korty tenisowe, pola golfowe, baseny zewnętrzne;
  - g) infrastruktura techniczna;
  - h) rowy odwadniające.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ich zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20 % powierzchni działki lub terenu inwestycji;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki lub terenu inwestycji;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków usługowych – 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 13 m;
    - b) dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m;
    - c) dla budynków gospodarczych, garaży – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 7,0 m;
    - d) dla pozostałych obiektów budowlanych – 10 m;
  - 6) geometria dachów:
    - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°;
    - b) dachy płaskie oraz dachy o odwróconym układzie warstw stropodachu (tzw. „dachy zielone”);
  - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **U.1** min. 12,0 m od granicy działki drogi powiatowej i min. 20,0 m - od krawędzi drogi publicznej powiatowej nr 0274T (poza planem) oraz zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) obsługa komunikacyjna: dla terenu **U.1** - z drogi publicznej powiatowej nr 0274T (poza planem);
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art.36 ust 4. ustawy, w wysokości 5%.

**§18. 1.** Wyznacza się **teren zieleni śródpolnej i zieleni nieurządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZN.1** o powierzchni ok. 0,6819 ha, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zieleń nieurządzona, zieleń śródpolna, zadrzewienia i zakrzewienia;
  - 2) dopuszczalnym:
    - a) zieleń urządzona, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy;
    - b) infrastruktura techniczna,
    - c) rowy odwadniające.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej z wyłączenie obiektów małej architektury;

- 2) zachowanie istniejących śródpolnych zadrzewień z uwzględnieniem ustaleń §8 punkt 9;
- 3) w uwzględnieniu ustaleń w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu ZN.1;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej z nakazem zachowania istniejącego ukształtowania terenu i nakazem zachowania istniejących drzew oraz z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) przeznaczenie uzupełniające wskazane w ust.1 pkt 2 realizować w sposób nie kolizyjny z istniejącym zadrzewieniem;
- 6) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art.36 ust 4. Ustawy, w wysokości 5%.

#### **Dział IV**

##### **Postanowienia końcowe planu**

§19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Chęciny.

§20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Konrad Kokowski  
burmistrz





## UZASADNIENIE

**DO UCHWAŁY NR .....RADY MIEJSKIEJ W CHĘCINACH**

**z dnia ..... 2019 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chęciny, w obrębie 003 Korzecko, na działkach ewidencyjnych numer: 356 i 382.**

### **1. Wstęp**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Chęcinach ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).

Podstawą opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chęciny, w obrębie 003 Korzecko, na działkach ewidencyjnych numer: 356 i 382 jest uchwała Nr 311/XLVIII/17 Rady Miejskiej w Chęcinach z dnia 14 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chęciny, w obrębie 003 Korzecko, na działkach ewidencyjnych numer: 356 i 382.

Zgodnie z powyższą uchwałą projekt planu ma na celu uwzględnienie złożonych do tut. Urzędu wniosków i wyjście naprzeciw lokalnym potrzebom inwestycyjnym właścicieli nieruchomości. Celem wskazanym we wniosku inwestorskim jest określenie sposobu zagospodarowania dla terenu o funkcji zabudowy usługowej. Obecnie teren w większości nieruchomości stanowi grunt rolny IV, V i VI klasy bonitacyjnej. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 0274T.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chęciny” przyjętego uchwałą Nr 98/XIII/2000 Rady Miejskiej w Chęcinach z dnia 28 grudnia 2000 r., z późniejszymi zmianami, na wnioskowanym terenie nie przewidziano żadnej zabudowy. Teren znajduje się w obszarze terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Przeznaczenie to, nie spotkało się z realizacją inwestorów i zaszła potrzeba dokonania korekt wynikających z potrzeb zwiększenia możliwości inwestycyjnych i wprowadzenia nowego zagospodarowania terenu, w tym celu podjęto również procedurę zmiany Nr 12 studium, która zmienia przeznaczenie terenu na funkcje usługowe.

Projekt planu zawiera się w obszarze sołectwa Korzecko, na działkach ewidencyjnych numer: 356 i 382, i ustala nowe przeznaczenie terenu w granicach opracowania w następującym zakresie:

- 1) **U.1** - teren zabudowy usługowej komercyjnej;
- 2) **ZN.1** – teren zieleni śródpolnej i zieleni nieurządzonej.

Procedura sporządzenia przedmiotowego planu przeprowadzona została zgodnie z treścią art. 17 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z procedurą planistyczną, dnia 29.09.2017 r. w gazecie „Gazeta Wyborcza”, ukazało się ogłoszenie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chęciny, w obrębie 003 Korzecko, na działkach ewidencyjnych numer: 356 i 382 z uzasadnieniem oraz Prognozą oddziaływania na środowisko. Na tablicy informacyjnej Urzędu Gminy i Miasta w Chęcinach oraz na stronie biuletynu informacji publicznej BIP zamieszczono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu.

Opracowany projekt planu, w dostosowaniu do wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych, został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Chęcinach podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chęciny wskazuje, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chęciny” przyjętego uchwałą Nr 98/XIII/2000 Rady Miejskiej w Chęcinach z dnia 28 grudnia 2000 r., wraz ze zmianami, w tym zmianą Nr 12 przyjętą uchwałą Nr 441/LXVIII/2018 Rady Miejskiej w Chęcinach z dnia 18 października 2018 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Chęcinach podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt zmiany planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, mogąc stanowić prawo miejscowe w rozumieniu art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

### 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W celu zachowania ładu przestrzennego zmiana przeznaczenia terenu skoncentruje zabudowę o danym charakterze i zapobiegnie przypadkowemu lokalizowaniu obiektów. Ustalono parametry dla nowo wydzielanych działek oraz wyznaczono wskaźniki oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

### 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chęciny, w obrębie 003 Korzecko, na działkach ewidencyjnych numer: 356 i 382, wprowadzono w tym zakresie zapisy gwarantujące zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych wprowadzonych zmian w przestrzeni. Zostały one zawarte w rozdziałach 1 i 3.

### 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w całości w Chęcińsko – Kieleckim Parku Krajobrazowym oraz w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Wzgórza Chęcińsko – Kieleckie” PLH26004, na których obowiązują zasady ochrony i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

Obszar objęty planem znajduje się poza terenami objętymi ochroną wyznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności poza:

- 1) terenami szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) terenami udokumentowanych złóż kopalin mineralnych i granicami terenów górniczych,
- 3) stref ochronnych ujęć wód głębinowych;
- 4) terenami zagrożonymi erozją i osuwaniem się mas ziemnych.

W ramach procedury sporządzania projektu planu miejscowego, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U z 2017 r., poz. 1161), nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 w/cyt. ustawy dotyczącej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Pismem znak: WPN-II.410.1.77.2018.AN z dnia 21.08.2018 r. Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Kielcach pozytywnie zaopiniował projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 54 ust.1 ustawy z dnia

3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2081.) i art. 17 pkt 6 lit. A ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).

Pismem znak: SE.V-4411/44/18 z dnia 09.07.2018 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kielcach, pozytywnie zaopiniował miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14.03.1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1261); art. 54 ust.1 w zw. z art. 58 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 03.10.2008 r. – o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz.2081).

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w zakresie uchwały inicjującej nie obejmuje problematyki dotyczącej wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obszar planu graniczy z chronionym założeniem południowego przedpola układu urbanistyczno-krajobrazowego Chęciny z ruinami zamku, który został określony w przepisach odrębnych. Plan zawiera w swoich ustaleniach zapewnienie ochrony przedpola zamku, a na etapie zmiany Nr 12 studium oraz na etapie prac nad projektem planu, dokonano dokładnej analizy urbanistyczno – krajobrazowej tego szczególnego obszaru.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu w ramach ochrony życia i zdrowia ludzi – pozostawia ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

W przypadku ustaleń wprowadzonych planem walory ekonomiczne przestrzeni wzrosną. W wyniku przedmiotowego planu nie przewiduje się sytuacji obniżenia wartości nieruchomości, wręcz przeciwnie, poprzez umożliwienie działań inwestycyjnych wartość tego terenu zdecydowanie wzrośnie. Szczegółowe skutki wpływu ustaleń zmiany planu zostały przedstawione w opracowaniu prognozy skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chęciny, w obrębie 003 Korzecko,

na działkach ewidencyjnych numer: 356 i 382, będącym częścią dokumentacji planistycznej.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty prywatne. Ustalenia planu oraz przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt miejscowego planu został sporządzony z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa i uzgodniony w niezbędnym zakresie i uzgodniony z organami w tym zakresie.

9) Potrzeby interesu publicznego

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb interesu publicznego – projekt planu nie wymagał ustaleń.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt miejscowego planu wprowadza ustalenia w zakresie:

— infrastruktury technicznej - § 12 ust. 1-7

— zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - § 11 ust. 1-4.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chęciny, w obrębie 003 Korzecko, na działkach ewidencyjnych numer: 356 i 382, w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy ustala odległość od zabudowy projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na etapie procedury planistycznej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i ustawy z 16 kwietnia 2004 r.

o ochronie przyrody (t.j. Dz. U z 2018 r., poz. 1614), a także zgodnie z pismem znak: SEV-4411/83/17 z dnia 13.10.2017 r. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kielcach, uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Pismem znak: WPN-II.411.1.68.2017.AN z dnia 30.10.2017 r. Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Kielcach uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu ukazało się dnia 10.12.2018 r. poprzez komunikat prasowy, komunikat w internecie (zamieszczony na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy i Miasta w Chęcinach) oraz obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Gminy i Miasta w Chęcinach.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie 17.12.2018 r. do 10.01.2019 r. W ramach wyłożenia w dniu do 10.01.2019 r. przeprowadzona została publiczna dyskusja nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu dotyczącym składania uwag (który upłynął z dniem 31.01.2019 r. zainteresowani mogli wносить uwagi i wnioski do wyżej wymienionego projektu w wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu Burmistrza Gminy i Miasta Chęciny w terminie przewidzianym ustawą. W tym okresie nie wpłynęły uwagi do planu.

Procedura dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chęciny, w obrębie 003 Korzecko, na działkach ewidencyjnych numer: 356 i 382 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, została przeprowadzona zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach, z zapewnieniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej, gdyż do dokumentacji planistycznej oraz zgromadzonych opinii i uzgodnień oraz opracowań planistycznych sporządzanych na potrzeby zmiany planu społeczeństwo miało zapewniony dostęp i wgląd do nich.

12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu ustala, iż wyznaczone tereny zabudowy będą obsługiwane z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej z istniejącej sieci wodociągowej czerpiącej z ujęcia wody „Korzecko” lub innej sieci jeżeli wyniknie to z programu rozwoju sieci wodociągowej gminy. Tereny z nowoprojektowaną zabudową, która stanowi przedmiotowy plan, przewidują dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, która zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz zapewnia odbiór ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi. Projekt planu miejscowego obejmuje grunty prywatne, a ustalone w planie przeznaczenia terenu i sposoby zagospodarowania uwzględniają ten fakt. W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na zawiadomienie Burmistrza Gminy i Miasta Chęciny o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, nie wpłynął żaden wniosek od osoby fizycznej. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi. Można zatem przyjąć, iż istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania omawianego terenu zachowuje równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy plan miejscowy uwzględnia charakter miejsca w zakresie ochrony krajobrazu, przepisów w zakresie form ochrony przyrody, a także poprzez ustalenia w zakresie architektury i zagospodarowania terenu inwestycyjnego – tworzy kompromis pomiędzy potrzebą rozwoju osadnictwa, a dobrem społecznym (ochroną wartości kulturowo-przyrodniczych). Tereny objęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chęciny, w obrębie 003 Korzecko, na działkach ewidencyjnych numer: 356 i 382, oraz w obowiązującym Studium, położone są w granicach terenów wskazanych pod zabudowę usługową komercyjną. W związku z powyższym przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania określony w planie jest zgodny z kierunkami określonymi w Studium oraz nie narusza interesu publicznego i interesu prywatnego. Zagadnienie interesu publicznego i interesów prywatnych oraz analizy ekonomiczne środowiskowe i społeczne były przedmiotem rozważań organu sporządzającego projekt planu, w trakcie jego opracowywania. Obsługa komunikacyjna obszaru odbywać będzie się poprzez istniejący ukształtowany układ komunikacyjny ustalony w obowiązującym planie – istniejąca droga powiatowa.

**3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały Rady Miejskiej w Chęcinach, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz, ... dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Zgodnie z Uchwałą Nr 172/XXIX/16 Rady Miejskiej w Chęcinach z dnia 22 czerwca 2016 r. w sprawie „*Oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Chęciny oraz Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego na terenie miasta i gminy Chęciny*”, przedmiotowy projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwłaszcza, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Chęciny wraz ze zmianami.

**4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta i gminy.**

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. „*Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu*” sporządzona na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chęciny, w obrębie 003 Korzecko, na działkach ewidencyjnych numer: 356 i 382., wykazała, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszej zmiany planu jest dodatni. Koszty wynikające z uchwalenia zmiany planu obejmują koszty jego sporządzenia, natomiast spodziewane zyski obejmują przede wszystkim wpływy z podatków od nieruchomości (od budynków i gruntów), które docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego zmianą planu osiągną ostateczną wartość i będą stałym oraz systematycznym wpływem budżetowym, w związku z realizacją inwestycji usługowych.