

DRUK  
Nv 14

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W CHĘCINACH**

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 6 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chęciny”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1875 ze zmianami) oraz art. 9 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r., poz. 1945 ze zm.)

**- Rada Miejska w Chęcinach uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

Przystępuje się do sporządzenia zmiany Nr 6 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chęciny”, uchwalonego Uchwałą Nr 98/XIII/2000 Rady Miejskiej w Chęcinach z dnia 28 grudnia 2000 r. oraz zmienionego Uchwałami Nr 88/XII/07 z dnia 27 lipca 2007 r., Nr 221/XXXVII/08 z dnia 1 grudnia 2008 r, Nr 21/IV/15 z dnia 30 stycznia 2015 r., polegającej na uwzględnieniu w jego ustaleniach uwarunkowań wynikających z:

- a) korekty granic obszaru górniczego zatwierdzonego decyzją Marszałka Województwa Świętokrzyskiego znak: OWŚ-V.7422.9.2014 z dnia 09.04.2014 r. na podstawie stosownego dodatku do dokumentacji geologicznej,
- b) perspektywicznej koncepcji zwiększenia obszaru wydobywczego i eksploatacyjnego złoża wapieni dewońskich „Jaźwica”, co wynika z przeprowadzonej analizy potrzeb w tym zakresie,

**§ 2.**

Obszar objęty zmianą Nr 6 został określony w załączniku graficznym nr 1, na mapie w skali 1: 10000 stanowiącej uszczegółowienie zakresu zmiany. Załącznik graficzny nr 1 stanowi integralną część niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Zmianę, o której mowa w § 1, należy dokonać w trybie i zakresie określonym powołaną na wstępie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem wymogów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak też postanowień przepisów szczególnych, mających odniesienie do przedmiotu zmiany.

**§ 4.**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Chęciny.

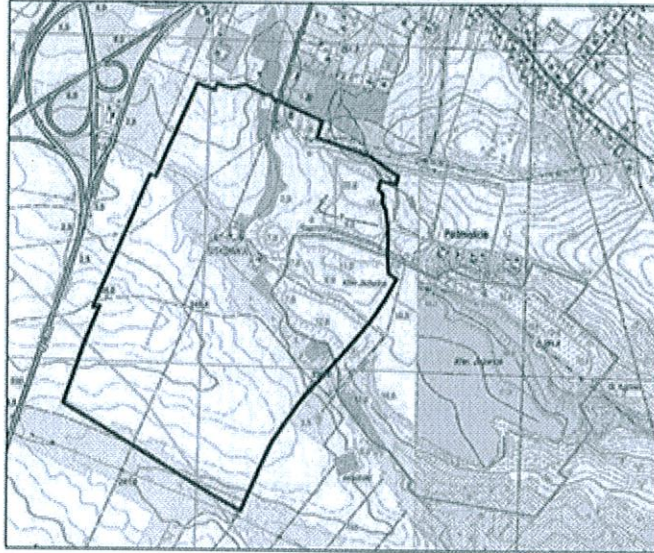
**§ 5.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Chęcinach  
z dnia.....2018 r.

**Załącznik graficzny nr 1 do uchwały nr ...  
z dnia ..... 2018 r. Rady Miejskiej w Chęcinach.**

Skala 1:10000



Oznaczenia:



Granica obszaru objętego zmianą nr 6 „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Chęciny”.

granica terenu Zakładu Górniczego

granica Obszaru Górniczego „Jaźwica II” ustanowiony przez Marszałka Woj. Świętokrzyskiego dnia 09.04.2014 decyzją znak: OWS-V.7422.9.2014

granica Terenu Górniczego "Jaźwica II" ustanowiona koncesją Marszałka Woj. Świętokrzyskiego dnia 09.04.2014 decyzją znak: OWS-V.7422.9.2014

- üanalizę zgodności „Studiów” z obowiązującymi przepisami prawa,
- üanalizę zmian zagospodarowania przestrzennego w oparciu o decyzje administracyjne,
- üwnioski dotyczące zmiany studium.

Podkreślić należy, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest dokumentem prawa miejscowego i nie może stanowić podstawy do wydawania wiążących decyzji administracyjnych. Ustalenie ich następuje jedynie w oparciu o przepisy prawa zawarte w obowiązujących planach miejscowych, a odnoszące się do przedmiotu i terenu objętego opracowaniem lub decyzjach administracyjnych wydawanych na podstawie *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - jeżeli brak jest planu dla wnioskowanego terenu.

Miasto i Gmina Chęciny nie posiada pełnego pokrycia w planach zagospodarowania przestrzennego. Dlatego też na terenie Gminy funkcjonuje wskazana wyżej forma decyzji administracyjnej o warunkach zabudowy jak i lokalizacji inwestycji celu publicznego. Prowadzić może ona jednak do kolizji w koncepcjach rozwoju przestrzennego Gminy, gdyż w niektórych przypadkach nie ma podstaw prawnych do odmowy wydania takiej decyzji, nawet w przypadku braku zgodności planowanego przedsięwzięcia z zapisami studium. Dlatego dążyć należy do początkowania przestrzeni zainwestowanej i zurbanizowanej na bazie nowo opracowywanych planów miejscowych. Trzeba nadmienić, że w 2015 roku podjęto próbę uporządkowania planistycznego terenu górniczego "Jaźwica II", jednakże zakończyła się ona rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Świętokrzyskiego, stwierdzającym nieważność uchwały Rady Miejskiej w Chęcinach.

Ogólną charakterystykę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dokonano i uszczegółowiono zatem głównie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, które określają kierunki intensyfikacji zainwestowania terenów, preferencje w zakresie rodzaju zabudowy oraz dynamikę ruchu inwestycyjnego.

Co do zasady - decyzję o warunkach zabudowy wydaje wójt, burmistrz lub prezydent miasta, czyniąc to po uprzednim uzgodnieniu z określonymi organami np. wojewódzkim konserwatorem zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych odrębnymi przepisami.

Aby otrzymać decyzję o warunkach zabudowy należy spełnić łącznie następujące przesłanki:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
2. teren ma dostęp do drogi publicznej,
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Oceniono, że w tym podstawowym zakresie realizacja podstawowych zamierzeń inwestycyjnych (zwłaszcza w sferze mieszkalnictwa indywidualnego) realizowana jest bez znaczących zakłóceń, co nie przesądza o konieczności sporządzania kompleksowych opracowań planistycznych. Zwłaszcza, że z uwagi na ograniczone środki finansowe Gminy, przyjęto zasadę, że zakres tych zmian będzie dokonywany sukcesywnie, aczkolwiek rozważnie w dostosowaniu do bieżących potrzeb, wynikających ze skonkretyzowanych wniosków inwestorskich, a także wymogów przepisów szczególnych.

Tym samym metodyka oceny zasadności sporządzenia jednostkowych zmian Studium zarówno Miasta jak i Gminy dla części terenu górniczego „Jaźwica II” w gminie Chęciny opierała się na przeprowadzeniu analiz porównawczych w zakresie zgodności treści studium (tekstowej i graficznej) z problematyką określoną w art. 9 i 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także możliwości realizacji zamierzeń eksploatacyjnych Inwestora w kontekście pozyskania nowych terenów, na których prowadzone będą prace wydobywcze i technologiczne obsługujące kopalnię. Należy zaznaczyć, iż obowiązkiem

ustawowym samorządów terytorialnych jest aktualizowanie wyznaczonych obszarów występowania udokumentowanych złóż kopalin, znowelizowanych decyzjami Marszałka granic występowania obszarów i terenów górniczych, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych (art. 10 ust. pkt 10 i 11 ww. Ustawy).

#### **STAN PRAWNY:**

Zmiana Studium oparta będzie przede wszystkim na następujących regulacjach prawnych:

1. ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r., 1073 ze zm.),
2. rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233),
3. ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2017 r., poz. 1332 ze zm.),
4. ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2018 r., poz. 121 ze zm.),
5. ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2018 r., poz. 799 ze zm.),
6. rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r., Nr 155, poz. 1298),
7. ustawie 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 ( Dz. U. 2017 r., poz. 1405 ze zm.),
8. ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2018 r., poz. 142 ze zm.),
9. ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2017 r., poz. 1161),
10. ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2017 r., poz. 2187 ze zm.),
11. ustawie z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2017 r., poz. 2126 ze zm.),
12. ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2017 r., poz. 2222 ze zm.),

#### **STAN FAKTYCZNY:**

- 1) **Korekta granic Obszaru Górniczego "Jaźwica II", którego granice ustanowiono w koncesji Marszałka Województwa Świętokrzyskiego znak: OWS-V.7422.9.2014 z dnia 09.04.2014 r. udzielonej na wydobycie wapieni dewońskich - załączniki do uzasadnienia nr 1 i 2.**

Marszałek Województwa Świętokrzyskiego decyzją znak: OWS-V.7422.9.2014 r. z dnia 9.04.2014 r. zatwierdził dokumentację geologiczną złoża wapieni dewońskich „Jaźwica”. Skutkuje to obowiązkiem korekty przebiegu granic obszaru górniczego w rysunkach Studiów Miasta i Gminy Chęciny.

Prace eksploatacyjne prowadzone w obrębie granic obszaru i terenu górniczego „Jaźwica II”, wymagają pozyskania dodatkowych terenów przylegających do już istniejących terenów wydobywczych.

#### Wnioski:

W ślad za decyzją Marszałka Województwa Świętokrzyskiego należy w ustaleniach Studiów nanieść zmiany w przebiegu granic obszaru górniczego i tym samym odpowiednio skorygować rysunki plansz Studiów przez wprowadzenie możliwych do realizacji na tym obszarze funkcji.

Należy objąć ustaleniami zmiany Studium działki wskazane w dokumentacji geologicznej i pozyskane przez Inwestora.

Ponadto – opierając się na znowelizowanym dodatku do dokumentacji geologicznej, zatwierdzonym decyzją Marszałka Województwa Świętokrzyskiego, wprowadzić zapisy umożliwiające ewentualne rozszerzenie decyzji koncesyjnej.

**Z up. BURMISTRZA**  
inż. Jerzy Kowalski  
Kierownik Referatu Inwestycji  
Budownictwa i Dróg

## Uzasadnienie

Zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, jak też zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. 2018 r., poz. 1945 ze zm.).

Wg postanowień art. 3 ust. 1 tej ustawy do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Etap realizacji polityki przestrzennej Miasta Chęciny określonej w obowiązującym „Studium” wykazał, że jego ustalenia nie zabezpieczają rzeczywistych potrzeb inwestycyjnych przedsiębiorstw lokalnych, które na etapie jego sporządzania w 2000 r. jak i w trakcie dokonywania kolejnych zmian nie były przewidywalne. Tym samym szereg rozpatrywanych wniosków inwestorskich skutkuje odmową udzielenia pozwolenia na budowę, co wstrzymuje procesy inwestycyjne i rozwój gospodarczy Miasta Chęciny. Z tych to względów niezbędnym jest dokonanie zmiany ustaleń obowiązującego „Studium”.

Z uwagi na ograniczone środki finansowe, przyjęto zasadę, że zakres tych zmian będzie dokonywany sukcesywnie w dostosowaniu do bieżących potrzeb, wynikających ze skonkretyzowanych wniosków inwestorskich, a także wymogów przepisów szczególnych.

Marszałek Województwa Świętokrzyskiego decyzją znak: OWS-V.7422.9.2014 z dnia 09.04.2014 r. zatwierdził dokumentację geologiczną złoża wapieni dewońskich „Jaźwica”. Na mocy tej decyzji wyznaczono nowy przebieg granic Obszaru Górniczego odbiegające znacząco od tych wyznaczonych w „Studium”.

Zgodnie z postanowieniami art. 10 ust. 1 pkt. 10 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak też art. 95 ustawy Prawo geologiczne i górnicze, istnieje obowiązek uwzględnienia w ustaleniach „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” udokumentowanych złóż i kopalin oraz terenów i obszarów górniczych wyznaczonych na mocy odrębnych przepisów.

W związku z tym dotyczy to także Miasta Chęciny w stosunku do udokumentowanego złoża wapieni dewońskich „Jaźwica”.

Wniosek Burmistrza Gminy i Miasta Chęciny skierowany do Rady Miejskiej w Chęcinach, o zmianę Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Chęciny ma na celu porządkowanie obszarów zainwestowanych oraz doprowadzenie do regulacji prawnych zawartych w planach zagospodarowania przestrzennego. Nadmienić należy, że poprzednio opracowywany „Miejscowy plan” dla Terenu Górniczego „Jaźwica II” został uchylony w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Świętokrzyskiego, stwierdzającego jego nieważność. Jako jedną z przyczyn Wojewoda podniósł fakt braku zgodności z obowiązującym „Studium”.

Zapisy w nowelizowanej Zmianie „Studium” pozwolą również Inwestorowi na pełniejsze wykorzystanie terenu górniczego, gdyż planuje on nabyć prawa do kolejnych nieruchomości, na których prowadzić będzie prace eksploatacyjne (m. in. zwałowiska).

Uwzględnienie w ustaleniach „Studium” granic wyznaczonego obszaru górniczego i granic udokumentowanego złoża z równoczesnym określeniem warunków jego wydobywania, w zakresie gwarantującym dochowanie standardów jakości środowiska, stanowi nie tylko dopełnienie obowiązków ustawowych, lecz również umożliwi Przedsiębiorcy /Świętokrzyskim Kopalniom Surowców Mineralnych Sp. z o. o/ dalsze stabilne funkcjonowanie w zakresie działalności wydobywczej ze złoża „Jaźwica” na terenie gminy Chęciny.

**Z up. BURMISTRZA**  
inż. Jerzy Kubiński  
Kierownik Referatu Inwestycji  
Budownictwa i Drogownictwa