

UCHWAŁA NR ~~330~~/XXXV/06
RADY MIEJSKIEJ W CHĘCINACH
z dnia ~~17~~ marca 2006 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chęciny IIA”
na obszarze miasta Chęciny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm., z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558 i Nr 113 poz. 984, Nr153, poz. 1271 i Nr214, poz.1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203) oraz art. 14 ust.1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm., z 2004 r. Nr 6 poz. 41 oraz z 2004 r. Nr 141 poz. 1492) uchwala się, co następuje:

§ 1.

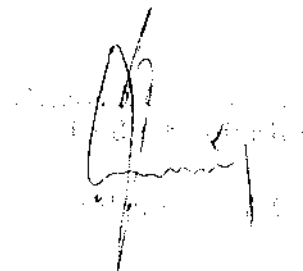
1. Przystępuje się do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chęciny IIA” na obszarze miasta Chęciny, w granicach wskazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chęciny IIA” na obszarze miasta Chęciny jest przeznaczenie terenu wskazanego w załączniku graficznym do niniejszej uchwały, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z usługami podstawowymi.
3. Ustaleniami planu należy objąć zakres określony w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy przytoczonej na wstępie w zakresie dostosowanym do występujących potrzeb.

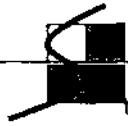
§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chęciny.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.





"STUDIO A I U" usługi z zakresu projektowania architektoniczno – urbanistycznego
arch Paweł Czarniecki 25-333 Kielce ul. Sienkiewicza 10/12a/3,
tel. (041) 360 19 70, tel/fax (041) 360 19 71, tel. kom. 606 837 029, 606 837 051,
e-mail studio_aiu@o2.pl, NIP 657-108-71-15

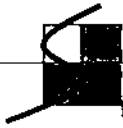
Chęciny dnia 13.01.2005 r.

ANALIZA

DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „CHĘCINY IIA” NA OBSZARZE MIASTA CHĘCINY I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHĘCINY

Pojęcie „Analizy” wprowadzone zostało ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) – Art. 14 ust. 5, który mówi o tym, że: „Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych”.

Zgodnie z wyżej wymienionym artykułem niniejszym dokonuje się analizy, dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chęciny IIA” na obszarze miasta Chęciny i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chęciny uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej w Chęcinach Nr 98/XIII/2000 z dnia 28.12.2000 r.



I. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „CHĘCINY IIA” NA OBSZARZE MIASTA CHĘCINY

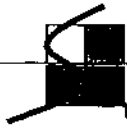
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Chęciny IIA” na obszarze miasta Chęciny przewiduje się do sporządzenia dla terenu obejmującego działkę, stanowiącą własność prywatną - o nr ewid. 899. W chwili obecnej z wypisu z rejestru gruntów wynika, że wyżej wymieniona działka, stanowi tzw. użytek rolny. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chęciny zakłada się, że teren działki 899 przeznacza się pod **teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej**. Wobec powyższego nie możliwa jest na tym terenie żadna działalność związana z budownictwem, np. mieszkaniowym jednorodzinny. W tym nie możliwe jest również przekwalifikowanie tego terenu na teren budowlany, w drodze sporządzenia miejscowego planu na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ zapisy planu muszą być zgodne z zapisami studium, o czym mówią art.9 ust.4 oraz art.15 ust. 1, który stanowi o tym, że Wójt, Burmistrz, albo Prezydent Miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, **zgodnie z zapisami studium**.

Dodatkowym argumentem przemawiającym za przystąpieniem do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chęciny IIA” na obszarze miasta Chęciny, jest podjęcie uchwały nr 175/XVII/04 przez Radę Miejską w Chęcinach w dniu 21 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego II na obszarze miasta Chęciny. **Teren objęty opracowaniem planu II, sąsiaduje bezpośrednio z terenem działki o nr ewid. 899.**

Uchwała o przystąpieniu do opracowania planu II zakłada powstanie osiedla o podstawowej funkcji mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi dla warunków mieszkaniowych.

Uchwała o przystąpieniu do opracowania planu „Chęciny IIA”, również zakładałaby powstanie osiedla o podstawowej funkcji mieszkaniowej, z tą istotną różnicą, że ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej planowanej na terenie działki 899, musiałyby spełniać szczegółowe kryteria, tak by osiedle posiadało charakter willowy.

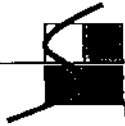
Osiedle, które powstałoby dzięki planowi II i IIA, stanowiłoby miasto „satelitę”, w stosunku do starej, zabytkowej części Chęcin. Wpisane zostałoby w krajobraz naturalny, którym jest m.in. Góra Zelejowa oraz zabytkowa sylweta miasta Chęciny.



„STUDIO A i U” usługi z zakresu projektowania architektoniczno – urbanistycznego

arch Paweł Czarnecki 25-333 Kielce ul. Sienkiewicza 10/12a/3,
tel. (041) 360 19 70, tel/fax (041) 360 19 71, tel. kom. 606 837 029, 606 837 051,
e-mail studio_aiu@o2.pl, NIP 657-108-71-15

Ustalenia dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chęciny IIA” zawierałyby szczegółowe zapisy dotyczące ustaleń w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, jak również zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, jak również zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz inne zapisy określone w art. 15 ust. 2 i 3, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



"STUDIO A i U" usługi z zakresu projektowania architektoniczno – urbanistycznego

arch. Paweł Czarniecki 25-333 Kielce ul. Sienkiewicza 10/12a/3,
tel. (041) 360 19 70, tel/fax (041) 360 19 71, tel. kom. 606 837 029, 606 837 051,
e-mail studio_aiu@o2.pl, NIP 657-108-71-15

II. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ W MPZP IIA NA OBSZARZE MIASTA CHĘCINY Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHĘCINY

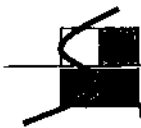
W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chęciny wyznaczono następujące strefy polityki przestrzennej:

- Strefa A – Chęciny,
- Strefa B – Zatropie,
- Strefa C – Zelejowa,
- Strefa D – Czerwona Góra,
- Strefa E – Sitkówka - Nowiny

Teren objęty granicami sporządzenia planu (działka o nr ewid. 899) został zakwalifikowany do strefy C – Zelejowa. Obszar ten znajduje się w zasięgu Góry Zelejowa, na której Zarządzeniem Ministra Leśnictwa, z dnia 17 sierpnia 1954r. został ustanowiony rezerwat przyrody nieożywionej.

W strefie C – ZELEJOWA zostały określone następujące kierunki polityki przestrzennej:

- √ istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa z dopuszczeniem obiektów agroturystyki z usługami podstawowymi, rzemiosłem produkcyjnym i produkcją rolną wraz z przetwórstwem;
- √ projektowane tereny pod działalność gospodarczą;
- √ istniejący rezerwat przyrody „Zelejowa” R- 007;
- √ strefa ochrony krajobrazu kulturowego „K”;
- √ wyznaczenie obszarów, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe – IX, XI;
- √ chroniony układ dolinny – stanowiący fragment podstawowego systemu ekologicznego miasta;
- √ istniejące szlaki turystyki pieszej – czerwony i niebieski;



"STUDIO A i U" usługi z zakresu projektowania architektoniczno – urbanistycznego

arch Paweł Czamecki 25-333 Kielce ul. Sienkiewicza 10/12a/3,
tel. (041) 360 19 70, tel/fax (041) 360 19 71, tel. kom. 606 837 029, 606 837 051,
e-mail studio_aiu@o2.pl, NIP 657-108-71-15

- √ strefa uciążliwości od drogi Nr7 , możliwość lokalizacji obiektów wyłącznie na pobyt czasowy (miejsca obsługi podróżnych);
- √ zaopatrzenie w wodę poprzez wodociąg grupowy „Chęciny”;
- √ przewidziane odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w Radkowicach;
- √ przewidziane zaopatrzenie w gaz z gazociągu średnioprężnego zasilanego ze stacji redukcyjno – pomiarowej w Radkowicach;
- √ istniejąca linia energetyczna 220kV (Radkowice – Gnieździska) ze strefą wolną od zabudowy wynoszącą 34m. po każdej osi linii;
- √ wyznaczenie obszarów, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe – I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, XIII;

Wizja powstania zabudowy po północnej stronie Góry Zelejowej jest zgodna ze studium, w którym powiedziane jest, że „Głównymi kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta Chęciny są m.in.:

- **nieunikniony, rozwój przestrzenny miasta prowadzony poprzez umiejętne podkreślenie jego walorów krajobrazowych;**
- utrzymanie rezerwy terenów budowlanych w obowiązujących planach z potrzebą ich korekty wynikającą z obowiązujących przepisów szczególnych lub odrębnych;
- **nie rozpraszanie - koncentracja nowoprojektowanej zabudowy ze względów m. in. ekonomicznych – doprowadzenie infrastruktury technicznej;**
- wprowadzenie nowych ciągów zabudowy uwzględniając kierunki ochrony środowiska przyrodniczego – m.in. zakaz wprowadzania zabudowy na tereny dolin rzecznych oraz potrzeby mieszkańców gminy;
- wprowadzenie nowej zabudowy, na nowych terenach po odpowiednim ich przygotowaniu inwestycyjnym - obowiązkowe opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzenie koncepcji kompleksowego zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną;



„STUDIO A i U” usługi z zakresu projektowania architektoniczno – urbanistycznego

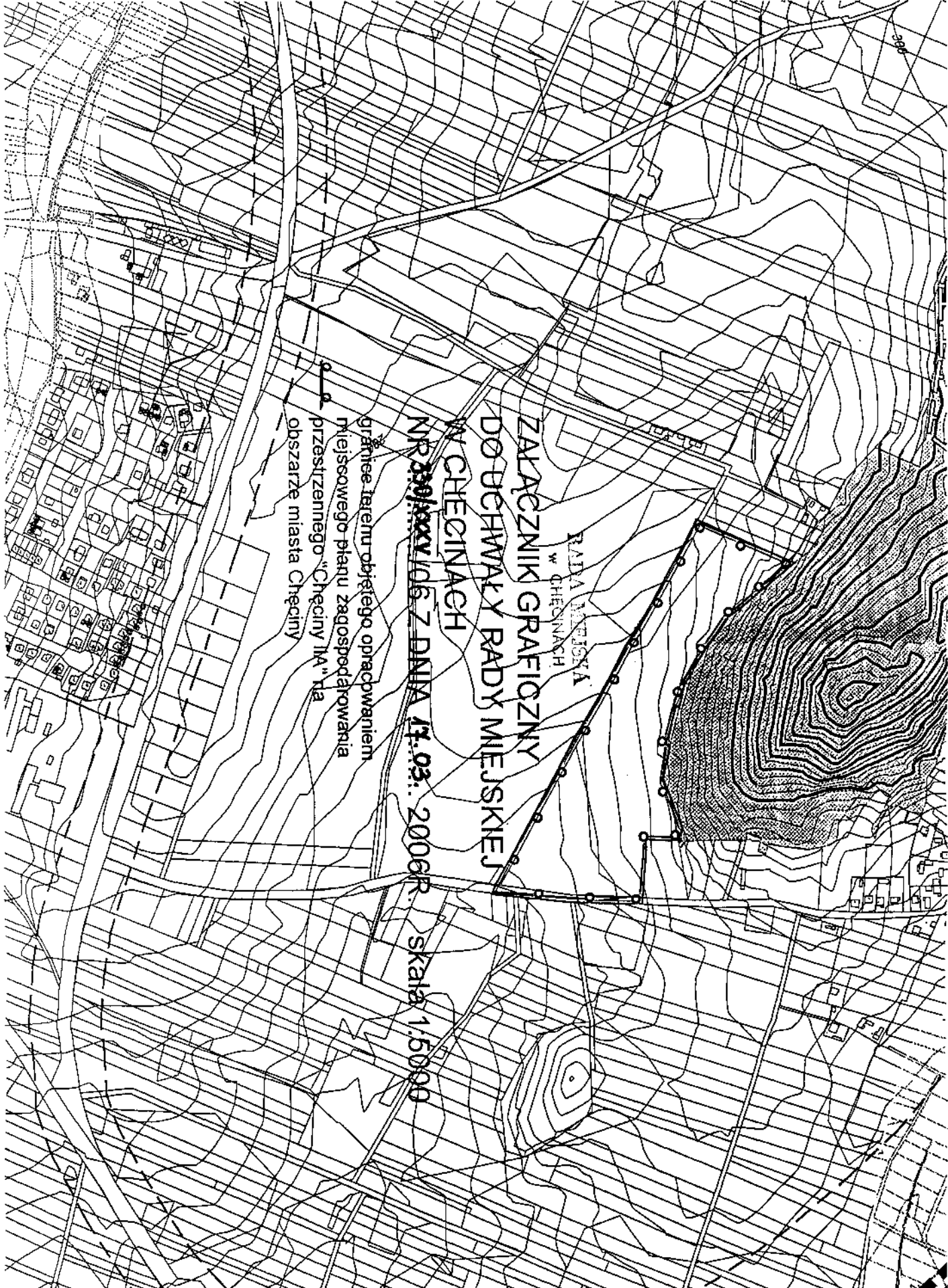
arch Paweł Czarnecki 25-333 Kielce ul. Sienkiewicza 10/12a/3,
tel. (041) 360 19 70, tel/fax (041) 360 19 71, tel. kom. 606 837 029, 606 837 051,
e-mail studio_aiu@o2.pl, NIP 657-108-71-15

- wprowadzenie zaleceń dotyczących sposobu kształtowania zabudowy oraz detalu architektonicznego w nawiązaniu do lokalnych tradycji.

Nie mniej jednak, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chęciny zakłada się, że teren działki 899 przeznacza się pod **teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej**. Wobec powyższego nie możliwa jest na tym terenie żadna działalność związana z budownictwem, np. mieszkaniowym jednorodzinny. W tym nie możliwe jest również przekwalifikowanie tego terenu na teren budowlany, w drodze sporządzenia miejscowego planu na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ zapisy planu muszą być zgodne z zapisami studium, o czym mówią art.9 ust.4 oraz art.15 ust. 1, który stanowi o tym, że Wójt, Burmistrz, albo Prezydent Miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, **zgodnie z zapisami studium**.

W związku z powyższym istnieje konieczność sporządzenia zmiany studium, tak by nowe zapisy studium umożliwiły opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i realizację zabudowy, na działce o nr ewid. 899, co byłoby zgodne z przepisami prawa – Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

„STUDIO A i U”
ARCHITEKT
Aneta Czarnecka
Aneta Czarnecka



RAJNA MIEJSKA
W CHEŁMNACH

ZACIĄGNIKI GRAFICZNY
DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ
W CHEŁMNACH

NR 330/XXV/06 Z DNIA 17.03.2006R. SKALA 1:5000

granicę terenu objętego opracowaniem
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego "Chęciny IIIA" na
obszarze miasta Chęciny