

UCHWAŁA NR XLIII/420/2010

RADY GMINY CZARNA

z dnia 27 maja 2010 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie „Medynia Głogowska - Kościół”, położonego w miejscowości Medynia Głogowska w gminie Czarna – 1.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna, uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Czarnej Nr XXXIII/216/2001 z dnia 4 grudnia 2001 r., z późn. zm.

Rada Gminy w Czarnej uchwała, co następuje:

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie „Medynia Głogowska - Kościół” położonego w miejscowości Medynia Głogowska w gminie Czarna – 1, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1, stanowiący rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, obowiązujący w zakresie określonych w nim oznaczeń;
- 2) załącznik Nr 2, określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik Nr 3, do uchwały określający sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 11,6 ha, położony w środkowej części miejscowości Medynia Głogowska, po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 881 relacji Sokołów – Łañcut -Kańczuga - Pruchnik - Żurawica.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) granicy ochrony konserwatorskiej – należy przez to rozumieć teren ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków wraz z otoczeniem;

- 2) strefie ekspozycji widokowej – należy przez to rozumieć teren ochrony ekspozycji widokowej obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- 3) uchwałę – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 4) wskaźniku miejsc postojowych dla terenów usługowych:

RODZAJ USŁUG		MINIMALNA ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH POJAZDY SAMOCHODOWE / ROWERY
1.	HANDEL DETALICZNY MAŁOPOWIERZCHNIOWY	20 MIEJSC POSTOJOWYCH NA 1000m ² / 3/100 ZATRUDNIONYCH
2.	GASTRONOMIA I ROZRYWKA	10 MIEJSC POSTOJOWYCH NA 1000m ² / 3/100 ZATRUDNIONYCH
3.	OBIEKTY UPOWSZECHNIANIA KULTURY ORAZ WYSTAWY I EKSPOZYCJE	10 MIEJSC POSTOJOWYCH NA 1000m ² / 3/100 ZATRUDNIONYCH
4.	PORADNIE MEDYCZNE	10 MIEJSC POSTOJOWYCH NA 1000m ² / 3/100 ZATRUDNIONYCH
5.	EDUKACJA	10 MIEJSC POSTOJOWYCH NA 1000 m ² / 3/100 ZATRUDNIONYCH
6.	USŁUGI SAKRALNE	20 MIEJSC POSTOJOWYCH NA 1000 m ²

§ 4. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U o powierzchni ok. 2,7 ha, pod zabudowę usługową;
- 2) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UK, o powierzchni ok. 2,6 ha, pod zabudowę usługową, sakralną, objęty strefą ochrony konserwatorskiej;
- 3) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R_E, o powierzchni ok. 4,0 ha, pod tereny rolne, objęte strefą ekspozycji widokowej kościoła parafialnego;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZU, o powierzchni ok. 1,6 ha, pod zieleń urządzoną;
- 5) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS o łącznej powierzchni ok. 0,5 ha, pod ogólnodostępny parking;
- 6) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KX/KD o powierzchni ok. 0,2 ha pod ciąg pieszo – jezdny

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ogrzewanie obiektów indywidualne z zastosowaniem rozwiązań technicznych i mediów grzewczych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego;

- 2) ścieki sanitarne z terenu objętego planem należy odprowadzić poprzez kanalizację sanitarną do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) wody opadowe należy oczyścić i odprowadzić kanalizacją deszczową lub systemem rowów melioracyjnych do najbliższych odbiorników;
- 4) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych i powstających w wyniku prowadzenia działalności należy prowadzić w sposób nie zagrażający środowisku i zdrowiu ludzi, a usuwać je zgodnie z przepisami obowiązującymi na terenie gminy.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej i ekspozycji widokowej:

- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej kościoła parafialnego, wpisanego do rejestru zabytków województwa podkarpackiego decyzją A – 196 z dnia 12 kwietnia 2007 roku wraz z otoczeniem, wyznaczoną na rysunku planu, w obszarze, której ustala się:
 - a) zachowanie, remont i konserwację zabytkowej zabudowy wpisanej do rejestru zabytków;
- 2) wyznacza się strefę ochrony ekspozycji widokowej kościoła parafialnego, wpisanego do rejestru zabytków województwa podkarpackiego decyzją A – 196 z dnia 12 kwietnia 2007 roku wraz z otoczeniem, wyznaczoną na rysunku planu, w obszarze której przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) zakaz zabudowy ciągów i osi widokowych, wyznaczonych na rysunku planu
 - b) zakaz wznoszenia nowych budynków i budowli,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią niską.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów przyległych z istniejących dróg publicznych:
 - a) wojewódzka nr 881 relacji Sokołów Młp. – Łańcut - Kańczuga - Pruchnik - Żurawica,
 - b) powiatowa Nr 1 512 R relacji Medynia Głogowska – Rakszawa,
 - c) ciąg pieszo -jezdny oznaczony symbolem 1KX/KD;
- 2) dopuszcza się budowę wewnętrznych dróg dojazdowych oraz dojazdów na zasadzie prawa przejazdu o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 3) parkingi przewidziane do obsługi wolnostojących obiektów usługowych należy lokalizować w granicach działek objętych inwestycją (za wyjątkiem terenu 1 UK).

§ 8. 1. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie

w przypadku, gdy nie ograniczy to możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną na całym obszarze objętym planem:

- 1) nowe ciągi uzbrojenia, obiekty oraz urządzenia należy prowadzić w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń w przypadku ich kolizji z planowanymi nowymi obiektami oraz w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody podziemnej w Pogwizdowie;
- 2) Rozbudowa gminnej sieci wodociągowej o nowe sieci o średnicach nie mniejszych niż Φ 110 mm, usytuowane w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem gminnej sieci kanalizacyjnej do gminnej oczyszczalni ścieków w miejscowości Czarna (poza obszarem planu) – poprzez projektowane ciągi kanalizacji sanitarnej o średnicach nie mniejszych niż Φ 200 mm: do kanału sanitarnego Φ 200 mm przebiegającego wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 881 relacji Sokołów Młp. – Łañcut - Kańczuga - Pruchnik - Żurawica.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) wody opadowe z dróg i placów oraz terenów zabudowy usługowej należy odprowadzać siecią kanałów deszczowych lub rowów melioracyjnych do odbiorników, po ich podczyszczeniu;
- 2) odprowadzenie wód opadowych na terenach pozostałych - na teren własnej działki - bezpośrednio do gruntu.

4. Gazownictwo:

- 1) zasilanie w gaz ziemny GZ - 50 – z sieci gazowej DN 50; DN 80 przebiegającej w pasie drogi wojewódzkiej nr 881;
- 2) rozbudowa sieci gazowej o nowe gazociągi o średnicach nie mniejszych niż DN 40 usytuowane w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych.

5. Ciepłownictwo: dopuszcza się indywidualne źródła ciepła z zastosowaniem rozwiązań

technicznych i mediów grzewczych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego.

6. Elektroenergetyka:

- 1) energia elektryczna – z istniejących stacji transformatorowych zasilanych poprzez odgałęzienia liniami napowietrznymi SN 15 kV od linii napowietrznej SN 15 kV Głuchów – Sokołów II.

7. Telekomunikacja:

- 1) sieci telekomunikacyjne należy prowadzić jako kablowe.

8. Gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach zlokalizowanych w granicach własnych działek z obowiązkiem ich opróżniania na zasadach obowiązujących w gminie.

ROZDZIAŁ III

PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 10. 1. Przeznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U - o powierzchni ok. 2,7 ha, pod zabudowę usługową.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:

- 1) budynki gospodarcze i garażowe należy sytuować w drugiej linii zabudowy, za budynkami usługowymi;
- 2) budowle i obiekty małej architektury należy sytuować w drugiej linii zabudowy, za budynkami usługowymi;
- 3) dostępność komunikacyjna z drogi powiatowej Nr 1 512 R relacji Medynia Głogowska - Rakszawa;
- 4) podział na działki budowlane zgodnie z ustaleniami:
 - a) szerokość frontu działki budowlanej nie mniej niż 20 m,
 - b) powierzchnia działki budowlanej nie mniej niż 0,10 ha,
 - c) kąt nachylenia linii podziału do dróg $90^0 \pm 10\%$;
- 5) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi powiatowej Nr 1 512 R relacji Medynia Głogowska - Rakszawa – 5 m od granicy planu;
- 7) wskaźnik miejsc postojowych dla funkcji usługowej zgodnie z § 3 pkt 4;
- 8) udział terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 40% działki budowlanej;
- 9) wysokość budynków usługowych – dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się lokalizacje

drugiej kondygnacji w poddaszu, maksymalna wysokość do 10 m liczone od poziomu terenu do kalenicy dachu;

- 10) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 7 m liczone od poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 11) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym w kolorze naturalnej dachówki;
- 12) kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu i piaskowym;
- 13) rzuty budynków prostokątne, sytuowane równoległe lub prostopadłe do granic działek;
- 14) elewacje frontowe budynków sytuowane od strony drogi publicznej;
- 15) przeszklenia elewacji frontowych budynków usługowych nie mniej niż 40% powierzchni ściany;
- 16) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych, związanych z funkcjonowaniem budynków, na elewacjach od strony dróg publicznych i dachach spadzistych;
- 17) zakazuje się lokalizacji masztów i innych urządzeń związanych ze stacjami telefonii komórkowej;
- 18) zakazuje się zabudowy tymczasowej;
- 19) dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów reklamowych o powierzchni nie większej niż 2,5 m²;
- 20) zakazuje się stosowania ogrodzeń:
 - a) z prefabrykatów betonowych,
 - b) z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia,
 - c) o wysokości powyżej 1,7 m.

§ 11. 1. Przeznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UK - o powierzchni ok. 2,6 ha, pod zabudowę usługową, sakralną, objęty strefą ochrony konserwatorskiej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej w bezpośrednim sąsiedztwie kościoła parafialnego na terenie oznaczonym na rysunku planu linią wewnętrznego podziału i szrafem;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z kultem;
- 3) dostępność komunikacyjna z drogi Nr 1 512 R relacji Medynia Głogowska – Rakszawa oraz projektowanego ciągu pieszo – jezdnego 1KX/KD;

- 4) budynki gospodarcze, garażowe oraz związane z kulem należy sytuować na terenie nie oznaczonym szrafem;
- 5) teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną;
- 6) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi powiatowej Nr 1 512 R relacji Medynia Głogowska - Rakszawa – 5 m od granicy planu;
- 8) miejsca postojowe dla samochodów osobowych zapewnione na terenie parkingu, oznaczonego symbolem 1KS;
- 9) udział terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% terenu;
- 10) wysokość budynków zespołu parafialnego za wyjątkiem budynku kościoła – dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się lokalizację drugiej kondygnacji w poddaszu; maksymalna wysokość do 8 m liczone od poziomu terenu do kalenicy dachu z zastosowaniem kierunku najdłuższej kalenicy na linii wschód - zachód;
- 11) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 7 m liczone od poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 12) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym w kolorze naturalnej dachówki;
- 13) kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu i piaskowym;
- 14) rzuty budynków prostokątne, sytuowane równoległe lub prostopadłe do granic działek;
- 15) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych, związanych z funkcjonowaniem budynków, na elewacjach od strony dróg publicznych i dachach spadzistych;
- 16) zakazuje się lokalizacji masztów i innych urządzeń związanych ze stacjami telefonii komórkowej;
- 17) zakazuje się zabudowy tymczasowej;
- 18) dopuszcza się lokalizację wolnostojących tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2,5 m²;
- 19) zakazuje się stosowania ogrodzeń:
 - a) z prefabrykatów betonowych,
 - b) z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia,
 - c) o wysokości powyżej 1,7 m.

§ 12. 1. Przeznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1R_E - o powierzchni ok. 4,0 ha, pod tereny rolne, objęte strefą ekspozycji widokowej kościoła parafialnego.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:

- 1) dopuszcza się remont i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość do 7 m liczone od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 6 m liczone od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - c) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym w kolorze naturalnej dachówki,
 - d) udział terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej;
- 3) dostępność komunikacyjna z drogi wojewódzkiej Nr 881 relacji Sokołów Młp. – Łańcut – Kańczuga – Pruchnik - Żurawica, z drogi powiatowej Nr 1 512 R relacji Medynia Głogowska – Rakszawa oraz projektowanego ciągu pieszo – jezdnego 1KX/KD;
- 4) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych do działek rolnych;
- 5) zakazuje się lokalizacji masztów i innych urządzeń związanych ze stacjami telefonii komórkowej;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych i reklamowych;
- 7) zakazuje się ogrodzenia terenu.

§ 13. 1. Przeznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZU - o powierzchni ok. 1,6 ha pod zielenią urządzoną.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) zakazuje się nasadzeń zielenią wysoką;
- 3) dostępność komunikacyjna z ciągu pieszo - jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KX/KD;
- 4) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych do działek rolnych;
- 5) zakazuje się lokalizacji masztów i innych urządzeń związanych ze stacjami telefonii komórkowej.

§ 14. 1. Przeznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS o powierzchni ok. 0,5 ha pod ogólnodostępny parking.

- 1) objęty strefą ekspozycji widokowej kościoła parafialnego, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
- 2) dostępność komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1KS z drogi powiatowej Nr 1 512 R relacji Medynia Głogowska – Rakszawa oraz z ciągu pieszo – jezdni 1KX/KD.

§ 15. 1. Przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1KX/KD o powierzchni ok. 0,2 pod ciąg pieszo – jezdny.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:

- 1) szerokość ciągu pieszo - jezdni 1KX/KD - nie mniejsza niż 5,0 m.

ROZDZIAŁ IV

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 16. Teren objęty granicą planu, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy tymczasowej.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której, określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U o powierzchni ok. 2,7 ha, pod zabudowę usługową – 20%;
- 2) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1UK, o powierzchni ok. 2,6 ha, pod zabudowę usługową, sakralną, objęty strefą ochrony konserwatorskiej – 5 %;
- 3) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R_E, o powierzchni ok. 4,0 ha, pod tereny rolne, objęte strefą ekspozycji widokowej kościoła parafialnego – 5 %;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZU, o powierzchni ok. 1,6 ha, pod zielenią urządzone – 5 %;
- 5) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1KS o powierzchni ok. 0,5 ha, pod ogólnodostępny parking – 5 %;
- 6) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1KX/KD o powierzchni ok. 0,2 ha, pod ciąg pieszo – jezdny – 5 %.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku

Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Załącznik nr 1
do uchwały Nr
XLIII/420/2010
Rady Gminy Czarna
z dnia 27 maja 2010 r.
Zalacznik1.jpg

M Model (1)

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie „Medynia Głogowska - Kościół” położonego w miejscowości Medynia Głogowska w gminie Czarna-1, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

- 1) Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, będzie odbywać się ze środków własnych gminy.
- 2) Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:
 - a) środki Unii Europejskiej,
 - b) kredyt bankowy,
 - c) emisja obligacji komunalnych,
 - d) środki prywatne.
- 3) Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie gminy, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie „Medynia Głogowska - Kościół” położonego w miejscowości Medynia Głogowska w gminie Czarna - 1.

Uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu, w dniach od 3 lutego 2010 r. do 25 lutego 2010 r. projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nieuwzględnione przez Wójta Gminy Czarna.

Uwagi wniesionej na piśmie w dniu 10 marca 2010 r. przez Pana Grzegorza Gołojucha, zam. 37-126 Medynia Głogowska 432, właściciela działki o nr ewid. 1523/37 położonej w Medyni Głogowskiej, gmina Czarna, do ustaleń przyjętych w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie „Medynia Głogowska - Kościół” położonego w miejscowości Medynia Głogowska w gminie Czarna, dotyczącej przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U w granicach działki 1523/37, pod zabudowę mieszkaniową.

Sposób rozpatrzenia- uwagi nie uwzględniono.

2. Uwag wniesionych na piśmie w dniu 10 marca 2010 r. przez Pana Artura Lepianka zam. 37-126 Medynia Głogowska, Pogwizdów 95, Pana Eugeniusza Głowiak zam. 37-126 Medynia Głogowska 573, gmina Czarna, do ustaleń przyjętych w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie „Medynia Głogowska - Kościół” położonego w miejscowości Medynia Głogowska w gminie Czarna, dotyczących przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1MN/U/ZN pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz zieleni nieurządzoną,
- 1R pod tereny upraw rolnych,
- 1U i 4U pod zabudowę usługową,
- 2R pod tereny upraw rolnych,
- 2U pod tereny usługowe.

Uwaga dotyczyła zmiany ustaleń w projekcie planu: poszerzenia terenów mieszkaniowych

jednorodzinnych na ww. terenach oraz zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 2U na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

UZASADNIENIE ROZSTRZYGNĘCIA

Rada Gminy Czarna w dniu 29 kwietnia 2009 r. podjęła uchwałę Nr XXX/269/2009 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie „Medynia Głogowska - Kościół” położonego w miejscowości Medynia Głogowska, gmina Czarna. Teren, objęty granicami planu, stanowi obszar położony w środkowej części miejscowości Medynia Głogowska po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej. W przeważającej części stanowiący własność osób fizycznych oraz Parafii Rzymskokatolickiej w Medyni Głogowskiej. Łączna powierzchnia terenu wynosi ok. 11,6 ha. Na terenie objętym projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie „Medynia Głogowska - Kościół”, położonego w miejscowości Medynia Głogowska w gminie Czarna nie obowiązuje obecnie żaden plan miejscowy. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego obszar ten oznaczony jest symbolami:

- M – obszary zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej oraz zieleni,
- U – obszary usług komercyjnych,
- R – obszary rolne bez prawa zabudowy,
- B4 – strefa ochrony konserwatorskiej kościoła parafialnego,
- E1 – strefa ekspozycji widokowej kościoła parafialnego.

Przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego podjęte zostało w celu dostosowania zagospodarowania terenów do potrzeb rozwojowych miejscowości Medynia Głogowska. Przeznaczenie obszaru pod inwestycje związane z rozwojem terenów przeznaczonych pod usługi kościelne oraz komercyjne pozwoli na właściwe zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem zakresu ochrony konserwatorskiej i krajobrazowej terenu oraz potrzeb ludności w zakresie rozwoju terenów usługowych oraz infrastruktury drogowej i technicznej.

Wszystkie określone w Studium funkcje zostały przyjęte w projekcie planu w sposób uwzględniający występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenów oraz powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Przedmiotem opracowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie „Medynia Głogowska - Kościół”, położonego w miejscowości Medynia Głogowska w gminie Czarna-1 jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową; zabudowę usługową, sakralną, objętą strefą

ochrony konserwatorskiej; tereny rolne objęte strefą ekspozycji widokowej kościoła parafialnego, zieleni urządzonej; ogólnodostępny parking i ciąg pieszo-jezdny.

Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu w dniu 11 sierpnia 2009 r., w wyznaczonym terminie 21 dni, od daty ogłoszenia, zainteresowani mogli wnosić wnioski do projektu planu. Po ogłoszeniu nie wpłynął żaden wniosek do miejscowego planu.

Na posiedzeniu w dniu 16 grudnia 2009 r. projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie „Medynia Głogowska - Kościół”, położonego w miejscowości Medynia Głogowska w gminie Czarna uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, z uwagami, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

W styczniu 2010 r. Wójt Gminy Czarna wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu do właściwych jednostek samorządu terytorialnego oraz instytucji.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 3 lutego 2010 r. do 25 lutego 2010 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i Prognozy ukazało się dnia 27 stycznia 2010 r. w Gazecie Codziennej „Super Nowości”, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Czarnej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag. Termin składania uwag wyznaczono do 12 marca 2010 r. W dniu 23 lutego 2010 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do ustaleń przyjętych w projekcie planu w terminie przewidzianym ustawą (nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu, tj. w nieprzekraczalnym terminie do dnia 12 marca 2010 r., wpłynęły dwie uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Czarna. Sposób rozstrzygnięcia uwag zawiera zarządzenie Nr 17/2010 z dnia 19 marca 2010 r.

Nie zostały uwzględnione uwagi:

- 1) Pana Grzegorza Gołojucha, zam. 37-126 Medynia Głogowska 432, właściciela działki o nr ewid. 1523/37 położonej w Medyni Głogowskiej, gmina Czarna;
- 2) Pana Artura Lepianka, zam. 37-126 Medynia Głogowska, Pogwizdów 95, Pana Eugeniusza Głowiak, zam. 37-126 Medynia Głogowska 573, gmina Czarna.

Lista nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Czarna uwag, złożonych do projektu planu w wyniku wyłożenia projektu do publicznego wglądu, została przedstawiona Radzie Gminy Czarna.

Biorąc pod uwagę stan faktyczny i prawny stwierdza się co następuje:

Zgodnie z art. 140 k.c., właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem swego prawa oraz rozporządzać nią w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego.

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa.

Uprawnienie to odnośnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

W celu określenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego. Uchwałę, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego planem.

Stosownie do art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

W zagospodarowaniu przestrzennym powinno się uwzględniać, w szczególności:

- wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby interesu publicznego.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem warunków określonych w ustawach

(art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Organ administracji publicznej opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza do niego prognozę oddziaływania na środowisko (art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz prognozę skutków finansowych.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) jeżeli, w związku z uchwaleniem miejscowego planu albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części

w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- a) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- b) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Natomiast sprawy z zakresu gospodarki nieruchomościami, np. wycena wartości gruntów przeznaczonych w tym planie pod inwestycje celu publicznego, regulowane będą na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.).

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie „Medynia Głogowska - Kościół”, położonego w miejscowości Medynia Głogowska w gminie Czarna został sporządzony na mocy wyżej powołanych przepisów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi regulującymi zagadnienia mające wpływ na zagospodarowanie terenu. Przyjęte w planie rozwiązania są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego i polityką przestrzenną gminy określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna, uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Czarnej Nr XXXIII/216/2001 z dnia 4 grudnia 2001 r., z późn. zm.

Plan w sposób prawidłowy określa przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania uwzględniając istniejące uwarunkowania oraz powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Szczegółowe ustosunkowanie się do rozpatrywanych uwag. Uwagi nieuwzględnione w całości

1. Pan Grzegorz Gołojuch, zam. 37-126 Medynia Głogowska 432, pismem z dnia 10 marca 2010 r. (wpłynęło w terminie) złożył uwagę do projektu planu, wnosząc o przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U w granicach działki 1523/37, pod zabudowę mieszkaniową.

Uwaga nie została uwzględniona z następujących powodów: niezgodności wnioskowanych ustaleń z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna.

2. Pan Artur Lepianka zam. 37-126 Medynia Głogowska, Pogwizdów 95, Pan Eugeniusz Głowiak, zam. 37-126 Medynia Głogowska 573, gmina Czarna, pismem z dnia 10 marca 2010 r. (wpłynęło w terminie) złożyli uwagi do projektu planu, wnosząc o poszerzenie terenów mieszkaniowych jednorodzinnych na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolami:

- 1MN/U/ZN przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz zieleń nieurządzoną,

- 1R przeznaczony pod tereny upraw rolnych,
- 1U i 4U przeznaczony pod zabudowę usługową,
- 2R przeznaczony pod tereny upraw rolnych,
- 2U przeznaczony pod tereny usługowe (zmiana przeznaczenia całego terenu 2U na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Uwagi nie zostały uwzględnione z następujących powodów: niezgodności wnioskowanych ustaleń z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna.

W związku z powyższym powzięto decyzję o przeanalizowaniu ustaleń studium i podjęciu uchwały o jego zmianie w celu stwierdzenia zasadności i przeprowadzenia stosownych zmian dotyczących przeznaczenia obszarów. W związku z powyższym przedmiotowy plan uchwalony będzie w części oznaczonej cyfrą „1”, pozostały obszar objęty uchwałą o przystąpieniu zostanie przeprojektowany i uchwalony po zmianie studium.

Po wyczerpaniu procedury formalno-prawnej opracowania planu miejscowego, zasadnym jest przedstawienie projektu do uchwalenia Radzie Gminy Czarna.

Wnoszący uwagę do ustaleń projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie „Medynia Głogowska - Kościół” położonego w miejscowości Medynia Głogowska, gmina Czarna, nie złożyli wniosków do planu, po ogłoszeniu o przystąpieniu do jego sporządzenia, ani też w trakcie jego opracowywania.