

UZASADNIENIE
do
Uchwały Nr XLI/440/2014
Rady Gminy Czarna
z dnia 7 listopada 2014 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów sąsiednich cmentarza w miejscowości Czarna, gmina Czarna.

Teren proponowany do objęcia opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, położony jest w północnej części miejscowości Czarna, w sąsiedztwie dużych kompleksów leśnych oraz cmentarza. W stanie istniejącym przeznaczony jest pod tereny mieszkaniowe, usługowe oraz tereny rolno - osadnicze IV, V i VI klasy, zieleni nieurządzoną, komunikację i infrastrukturę techniczną, które nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na terenie tym nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotem opracowania planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w związku z nowymi potrzebami i uwarunkowaniami występującymi na terenie objętym planem.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna obszar ten wskazany jest pod:

Obszary zabudowane i obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową.

M - Obszary zabudowane i obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę oznaczone na rysunku symbolem M, obejmują tereny już zabudowane i mogące być przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod realizację zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej wraz z drogami, parkingami, garażami, zielenią towarzyszącą i niezbędną infrastrukturą techniczną przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów szczególnych, ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu. Uciążliwość usług nie może wykraczać poza granice działki i powodować pogorszenia stanu środowiska. Wejście na zupełnie nowe tereny wymaga sporządzenia planu miejscowego. W ramach obszarów znajdują się tereny wymagające przekształceń lub rehabilitacji zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.

Obszary zabudowane i obszary, które mogą być przeznaczone pod usługi publiczne.

Obszary zabudowane i obszary, które mogą być przeznaczone pod usługi publiczne, oznaczone symbolem U, obejmują tereny zainwestowane i obszary, które mogą być przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację i perspektywiczny rozwój usług publicznych zgodnie z potrzebami rozwojowymi obsługiwanych jednostek osadniczych np. kultury, oświaty, zdrowia. Generalne wskazanie na określone przeznaczenie terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

rozumiane jako dominująca funkcja terenu, nie wyklucza adaptacji istniejącego zainwestowania czy lokalizacji nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem analizy aktualnych i perspektywicznych potrzeb terenowych.

R – obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej obejmują tereny oznaczone na rysunku symbolami.

RP obszary gruntów rolnych bez prawa zabudowy stanowiące kompleksy gruntów ornych i użytków zielonych o wysokich wartościach bonitacyjnych w zasadzie pozbawione istniejącej zabudowy i na których nie należy lokalizować nowej zabudowy za wyjątkiem uzupełnienia, przebudowy i modernizacji istniejącej zabudowy, a także obiektów związanych z produkcją rolną oraz elementów układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej oraz obszary wyłączone z zabudowy stanowiące kompleksy gruntów ornych i użytków zielonych o niskich wartościach bonitacyjnych leżące w terenach osuwiskowych bądź narażonych na erozję w zasadzie pozbawione istniejącej zabudowy z przewagą terenów wskazanych do zalesienia,

RO obszary stanowiące grunty rolne położone w najbliższym sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy stanowiące naturalną rezerwę perspektywiczną rozwoju terenów mieszkaniowych, usługowych i rekreacyjnych,

RM obszary oznaczone symbolem RM z możliwością ograniczonej zabudowy pensjonatowej i rezydencjonalnej na działkach min. 25 a zagospodarowanych ekstensywnie z bezwzględnym zapewnieniem sprostania przepisom szczególnym w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu, gruntów rolnych i leśnych,

W kompleksach obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej znajdują się:

- obszary zadrzewień śródpolnych,
- obszary z możliwością eksploatacji surowców mineralnych.

Dopuszcza się powierzchniową eksploatację surowców mineralnych stanowiących bogactwo tej ziemi i jej wnętrza pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu, gruntów rolnych i leśnych dotyczących okresów przygotowania, eksploatacji i rekultywacji terenów poeksploatacyjnych. Tereny te stanowią obszary strategiczne gminy; z uwagi na istniejące uwarunkowania wymagają sporządzenia planu miejscowego. Dopuszcza się prowadzenie prac geologiczno – wiertniczych na terenie gminy mających na celu poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego na podstawie posiadanych koncesji udzielonych przez ministra właściwego ds. ochrony środowiska i zasobów naturalnych.

PE Tereny eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych.

Wytyczne do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu:

- konieczne sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania terenu strefy sanitarnej 150 m od cmentarza, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów usługowych, rolnych, górniczych oraz komunikacji i infrastruktury technicznej,
- określenie zasad lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- określenia zasad zagospodarowania terenów eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych PE oraz określenie zasad ich rekultywacji,
- określenie zasad zagospodarowania terenów przeznaczonych pod tereny rolne i rolno - osadnicze oraz komunikację, zielen i infrastrukturę techniczną.

Teren jest dostępny komunikacyjnie z dróg wewnętrznych gminnych oraz drogi publicznej, gminnej do drogi powiatowej.

W dniu 27 sierpnia 2014 r. uchwałą Nr XXXIX/410/2014 Rada Gminy Czarna uchwaliła Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego pod poszerzenie cmentarza oraz zagospodarowanie terenów sąsiednich w miejscowości Czarna, Gmina Czarna, pod poszerzenie cmentarza ze strefą sanitarną 50 m. Z uwagi na wpływ przeznaczenia terenu w miejscowym planie na obszary sąsiednie wskazane jest podjęcie uchwały o opracowaniu mpzp na strefę sanitarną 150 m od projektowanego cmentarza w celu określenia zasad zagospodarowania na terenach sąsiednich.

Planowane przeznaczenie terenu objętego planem nie jest zgodne z przeznaczeniem terenu w Studium.

Uchwałą Nr XLI/439/2014 Rady Gminy Czarna z dnia 7 listopada 2014 roku przystąpiono do sporządzenia zmiany Nr 12 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna, Powiat Łańcucki, Województwo Podkarpackie uchwalonego uchwałą NR XXIII/216/2001 Rady Gminy w Czarnej z dnia 4 grudnia 2001 r. z późniejszymi zmianami.

Opracowanie planu uwzględni potrzeby lokalnej społeczności, w związku z powyższym uzasadnione jest opracowanie planu.

Przewodniczący Rady Gminy



Zdzisław Jaromi

