

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTezĘ USTALEŃ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNA

Przedmiotowa zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna obejmuje dwa obszary:

- Obszar 1 - przedmiotem zmiany jest określenie obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług w miejscowości Golemki. Zmiana sporządzona na podstawie Uchwały Nr VII/65/2015 Rady Gminy Czarna z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna na wniosek Wójta Gminy Czarna;
- Obszar 2 - przedmiotem zmiany jest określenie lokalizacji cmentarza w Żdżarach wraz ze strefą ochrony sanitarnej 50 i 150m. od granic cmentarza. Zmiana sporządzona na podstawie Uchwały Nr V/38/2015 Rady Gminy Czarna z dnia 26 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna na wniosek Rektoratu Rzymsko-Katolickiego MBNP w Żdżarach.

Celem zmiany Studium jest umożliwienie opracowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Golemki 1/2015” z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i MPZP obejmującego część miejscowości Żdżary w gminie Czarna z przeznaczeniem pod cmentarz.

Zmiana Studium została sporządzona stosownie do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118 poz. 1233).

W zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna przyjęto następujące rozwiązania i ustalenia w zakresie:

1. kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy Czarna oraz w przeznaczeniu terenów.

W obszarze 1 zmieniono przeznaczenie terenu położonego w miejscowości Golemki, określonego na rysunku obowiązującego Studium jako „Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej – pozostałe obszary rolnicze” i „Obszar potencjalnego zainwestowania – zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług” na „Obszar zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług” (symbol 1.MN). Fragment, od strony południowo-wschodniej, obszaru 2, który w obowiązującym Studium został określony jako „Obszar potencjalnego zainwestowania – zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług” został zmieniony na „Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej – pozostałe obszary rolnicze”.

W obszarze 2 zmieniono przeznaczenie terenu położonego w miejscowości Żdżary, określonego na rysunku obowiązującego Studium jako „Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej – pozostałe obszary rolnicze” na „Cmentarz w Żdżarach” (symbol 1ZC) wraz ze strefą ochrony sanitarnej 50 i 150m od granic cmentarza. Przeznaczenie w granicach stref pozostaje bez zmian, tj. obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej i las.

W tekście studium w rozdziale VII pn. „Obszar potencjalnego zainwestowania” wyszczególniono kolejne dwa obszary, tj. „Obszar zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług – 1.MN” z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług, pozostawiając niewielką część w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej i „Cmentarz w Żdżarach – 1ZC” pod lokalizację cmentarza. Pozostały obszar wyznaczony strefami ochrony sanitarnej pozostawia się w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz lasów.

2. kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy. Dla obszaru 1 określono kierunki dotyczące

zagospodarowania oraz użytkowania terenu poprzez podanie wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, geometrii dachów. W obszarze drugim określono lokalizację cmentarza. Pozostały obszar wyznaczony strefami ochrony sanitarnej pozostawia się w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz lasów.

- 1. obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.** Określono zasady ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem, przy zagospodarowaniu obszarów objętych zmianą, przepisów dotyczących jakości i ochrony środowiska, a w szczególności dotyczących powierzchni ziemi i wód gruntowych oraz przestrzegania wymogów prawnych dotyczących gospodarki odpadami. Na obu obszarach dopuszcza się lokalizację usług nie wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Obszary oraz zasady ochrony uzdrowisk nie dotyczą obszaru objętego zmianą Studium.
- 2. obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – nie dotyczy obszarów objętych zmianą Studium;
- 3. kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** – Dla obszaru 1 określono obsługę komunikacyjną z przyległej drogi powiatowej i drogi dojazdowej oraz dopuszczono wyznaczenie ciągu pieszo-jezdnego. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej dla tego obszaru określono poprzez rozbudowę istniejącej sieci i urządzeń: sieci elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej i gazowej. Obszar 2 obsługę komunikacyjną ma zapewnioną z przyległej drogi dojazdowej, zaopatrzenie w wodę z ujęcia głębinowego lub innych ujęć spoza strefy 150m od granic cmentarza.
- 4. obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym** – nie dotyczy obszarów objętych zmianą Studium;
- 5. obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1** – nie dotyczy obszarów objętych zmianą Studium;
- 6. obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej** – nie dotyczy obszarów objętych zmianą Studium;
- 7. obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.** Podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Golemki 1/2015” w granicach obszaru 1 objętego zmianą Studium i Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego część miejscowości Żdźary w gminie Czarna w granicach obszaru 2 objętego zmianą Studium. Obszary objęte planami nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 8. kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej** – nie dotyczy obszarów objętych zmianą Studium;
- 9. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych** – na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych;

10. **obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny** – nie dotyczy obszarów objętych zmianą Studium;
11. **obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.)** – nie dotyczy obszarów objętych zmianą Studium;
12. **obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji** – nie dotyczy obszarów objętych zmianą Studium;
13. **granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych** – nie dotyczy obszarów objętych zmianą Studium;
14. **innych obszarów problemowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie** – w zmianie Studium nie wyznaczono obszarów problemowych.

Rozwiązania przyjęte w zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna są konsekwencją przemian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym od momentu uchwalenia studium do obecnego czasu.