

Uchwała Nr XV/121/2011
Rady Gminy Czarna
z dnia 22 listopada 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Terenów Usług Publicznych i Komercyjnych
w Miejscowości Dąbrówki Gmina Czarna Powiat Łańcucki**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna, uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Czarnej Nr XXIII/216/2001 z dnia 4 grudnia 2001 r., ze zm.

Rada Gminy Czarna
uchwala, co następuje:

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Terenów Usług Publicznych i Komercyjnych w Miejscowości Dąbrówki Gmina Czarna Powiat Łańcucki, przyjętego uchwałą Nr IX/91/03 Rady Gminy Czarna z dnia 11 września 2003 r., ogłoszonego w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 179, poz. 2943, z dnia 18 grudnia 2003 roku, zwanego dalej zmianą planu.
2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek zmiany planu w skali 1:2000, będący integralną częścią uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2

Zmiana planu obejmuje teren o powierzchni ok. 1,17 ha, oznaczony symbolem 1.UZ, położony jest po wschodniej stronie drogi wojewodzkiej w miejscowości Dąbrówki, gmina Czarna – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

II. PRZEPISY SZCZEGÓLNE

§ 3

W uchwale w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Terenów Usług Publicznych i Komercyjnych w Miejscowości Dąbrówki Gmina Czarna Powiat Łańcucki, przyjętego uchwałą Nr IX/91/03 Rady Gminy Czarna z dnia 11 września 2003 r.,

ogłoszonego w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 179, poz. 2943, z dnia 18 grudnia 2003 roku, wprowadza się następujące zmiany:

1. § 5 pkt. 1 otrzymuje brzmienie: „tereny usług komercyjnych: hotelarsko - gastronomicznych i handlowo – magazynowych z zapleczem administracyjnym, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.U”;

2. § 7 otrzymuje brzmienie:

„Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U, o powierzchni około 1,17 ha, określonego granicą zmiany planu.

1. Teren przeznaczony pod usługi komercyjne:

- 1) teren wyznaczony linią wewnętrznego podziału, oznaczony na rysunku planu literą A przeznaczony pod usługi hotelarsko – gastronomiczne;
- 2) teren wyznaczony linią wewnętrznego podziału, oznaczony na rysunku planu literą B przeznaczony pod usługi handlowo – magazynowe z zapleczem administracyjnym.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu budynków dawnego Zarządu Lasów Ordynacji Potockich, wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Podkarpackiego na podstawie decyzji o wpisie do rejestru zabytków A-962 z dnia 12.06.1976 r., wraz z otoczeniem, na terenie której ustala się:

- a) remont i konserwację zabytkowej zabudowy z możliwością przebudowy przy zachowaniu:
 - gabarytów zabudowy, w tym konstrukcji i geometrii dachu,
 - wystroju architektonicznym elewacji,
 - tradycyjnego materiału z możliwością przekrycia dachu blachą miedzianą kładzioną na felc;
- b) ochronę ekspozycji widokowej na zabytkową zabudowę;
- c) dopuszcza się przebudowę wewnątrz zabytkowego budynku;
- d) dopuszcza się rozbiórkę piwnicy zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu literą A.

2) wyznacza się strefę ochrony ekspozycji widokowej zespołu budynków dawnego Zarządu Lasów Ordynacji Potockich, wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Podkarpackiego na podstawie decyzji o wpisie do rejestru zabytków A-962 z dnia 12.06.1976 r., wraz z otoczeniem, na terenie której ustala się:

- a) ochronę i zakaz zabudowy ciągu i osi widokowej, wyznaczonej na rysunku planu;
- b) zakaz nasadzeń zielenią wysoką,
- c) zachowanie ukształtowania terenu;

3) zakazuje się lokalizacji usług wymagających otwartego składowania;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy 15 m od zachodniej granicy planu.

5) na terenie oznaczonym literą A ustala się:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 50%;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż 25%;

6) na terenie oznaczonym literą B ustala się:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż 40%;

7) podział nieruchomości na działki, przy spełnieniu następujących warunków:

- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,50 ha,
 - b) kąt prowadzenia granicy działki w stosunku do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW 877, znajdującej się poza granicą zmiany planu: $90^\circ (\pm 10^\circ)$,
 - c) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50 m,
 - d) wjazd na działki bezpośrednio z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW 877, znajdującej się poza granicą zmiany planu,
 - e) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia i budowle infrastruktury technicznej o innych parametrach niż wymienione w lit. a-d.
- 8) dopuszcza się lokalizację budowli i obiektów małej architektury, stanowiących uzupełnienie zabudowy usługowej tj. altany, wiaty, grille itd.;
- 9) nakazuje się zapewnienie co najmniej 20 miejsc postojowych, łącznie na terenach A i B.
3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:
- 1) obiekty jedno lub dwukondygnacyjne:
 - a) budynki gastronomiczno - hotelowe, do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wyższe niż 12 m,
 - b) budynki magazynowe – handlowe z zapleczem administracyjnym do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wyższe niż 12 m;
 - 2) nie dopuszcza się podpiwniczania budynków;
 - 3) elewacje frontowe budynków sytuowane od strony wjazdu na działkę;
 - 4) kalenice budynków, sytuowane równoległe lub prostopadle do drogi;
 - 5) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 35° , kryte blachą lub płytą warstwową;
 - 6) powierzchnia przeszkleń elewacji frontowych budynków usługowych usytuowanych od strony drogi publicznej nie mniejsza niż:
 - a) 30% powierzchni elewacji na terenie oznaczonym literą A;
 - b) 10% powierzchni elewacji na terenie oznaczonym literą B;
 - 7) na elewacjach budynków, sytuowanych na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu literami A i B, od strony zabytkowego budynku zespołu Zarządu Lasów Ordynacji Potockich, wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Podkarpackiego na podstawie decyzji o wpisie do rejestru zabytków A-962 z dnia 12.06.1976 r., nakazuje się zastosowanie elementów konstrukcyjnych przeznaczonych pod pnącza zimozielone;
 - 8) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 2 m od krawędzi dachu, za wyjątkiem zabytkowego budynku zespołu Zarządu Lasów Ordynacji Potockich, wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Podkarpackiego na podstawie decyzji o wpisie do rejestru zabytków A-962 z dnia 12.06.1976 r.;
 - 9) sytuowanie reklam, szyldów lub znaków reklamowych:
 - a) w ścisłym związku z pionowymi i poziomymi podziałami architektonicznymi elewacji budynku,
 - b) suma ich powierzchni na danej elewacji nie może przekroczyć 5% ogółu powierzchni tej elewacji,
 - c) zakazuje się ich lokalizowania powyżej górnej krawędzi elewacji,
 - d) na budynkach objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się szyld związany z prowadzoną na miejscu działalnością, dostosowany do zabytkowego wystroju architektonicznego budynku, z zastosowaniem

tradycyjnych materiałów: drewna, kutych metalowych elementów, ceramiki i szkła;

10) na terenie oznaczonym literą A, dopuszcza się wolno stojący nośnik reklamowy lokalizowany w obszarze oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem graficznym R:

- a) o wymiarze: 1 m x 1,5 m i wysokości nie wyższej niż 5 m,
- b) o powierzchni reklamowej usytuowanej nie niżej niż 2,5 m nad poziomem terenu;

11) na terenie oznaczonym literą B, dopuszcza się wolno stojące nośniki reklamowe lokalizowane w obszarze oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem graficznym R:

- a) o wymiarze: 1,5 m x 3 m i wysokości nie wyższej niż 7 m,
- b) o powierzchni reklamowej usytuowanej nie niżej niż 3 m nad poziomem terenu;

12) zakazuje się zabudowy tymczasowej;

13) zakazuje się stosowania ogrodzeń:

- a) z prefabrykatów betonowych,
- b) z murów pełnych od strony drogi wojewódzkiej Leżajsk – Łańcut oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW 877, o ilości prześwitów poniżej 70% całkowitej powierzchni prześła ogrodzenia,
- c) wysokości powyżej 2,5 m;

14) przy budowie ogrodzenia nakazuje się stosowanie materiałów tradycyjnych: kamienia, cegły, metalowych elementów i drewna.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dostępność komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej Leżajsk – Łańcut oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW 877, zlokalizowanej poza granicami zmiany planu.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody podziemnej w Czarnej zlokalizowanego poza granicami planu, poprzez rozbudowę sieci o wodociąg o średnicy \varnothing 80 mm;

2) gospodarka ściekowa:

a) odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej oczyszczalni ścieków w Czarnej systemem sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez rozbudowę sieci o kanały o średnicy \varnothing 200 mm;

b) odprowadzenie ścieków technologicznych w sposób indywidualny, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności;

c) odprowadzenie wód opadowo- roztopowych z dróg, parkingów i placów utwardzonych do gruntu poprzez podziemne zbiorniki retencyjno-rozsączające zlokalizowane pod parkingami, terenami zieleni urządzonej; dopuszcza się częściowe odprowadzenie wód opadowych z budynków do gruntu po własnym terenie;

3) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia, poprzez rozbudowę sieci o gazociągi o średnicy od \varnothing 20 mm do \varnothing 32 mm;

4) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłej usytuowanej na obszarze planu; dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia zasilających stację transformatorową 15/0,4 kV, poprzez budowę linii kablowych podziemnych; dopuszcza się

- możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, pod warunkiem nie pogorszenia stanu środowiska naturalnego;
- 6) telekomunikacja – świadczenie usług telekomunikacyjnych drogą przewodową poprzez podziemne sieci telekomunikacyjne;
 - 7) gromadzenie odpadów komunalnych – w pojemnikach zlokalizowanych w granicach własnych działek z obowiązkiem ich opróżniania na zasadach obowiązujących w gminie;
 - 8) gromadzenie odpadów powstających w wyniku prowadzonej działalności usługowej na działkach własnych w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej".
3. § 17 pkt 1 otrzymuje brzmienie: 0 % dla terenów oznaczonych symbolami 5.ZC, 6.ZI oraz 7.ZN
 4. Dodaje się pkt 3 w § 17 w brzmieniu: 2 % dla terenu oznaczonego symbolem 1.U.

III. PRZEPISY KOŃCOWE

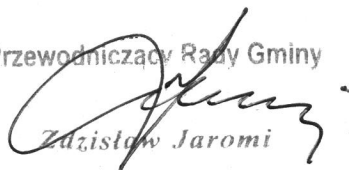
§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna.

§ 5

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.
2. Niniejsza uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy Czarna.

Przewodniczący Rady Gminy



Zdzisław Jaromi

UZASADNIENIE

Do uchwały nr XV/121/2011 Rady Gminy Czarna z dnia 22 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usług publicznych i komercyjnych w miejscowości Dąbrówki Gmina Czarna powiat łąncucki

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały Nr L/482/2010 Rady Gminy w Czarnej z dnia 11 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Terenów Usług Publicznych i Komercyjnych w Miejscowości Dąbrówki Gmina Czarna Powiat Łąncucki, obejmującego obszar położony po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej w miejscowości Dąbrówki, gmina Czarna.

INFORMACJE OGÓLNE:

Działając zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80. poz. 717 ze zm.) w związku z wnioskiem Wójta Gminy Czarna o opracowanie **Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Terenów Usług Publicznych i Komercyjnych w Miejscowości Dąbrówki Gmina Czarna Powiat Łąncucki**, Rada Gminy Czarna podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu dla przedmiotowego terenu.

W stanie istniejącym obszar o powierzchni ok. 1,17 ha, położony jest po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej, przeznaczony jest pod teren usług publicznych, posiadający zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów usług publicznych i komercyjnych w miejscowości Dąbrówki - uchwalonego uchwałą Nr IX/91/03 Rady Gminy Czarna z dnia 11 września 2003.

Przedmiotem zmiany planu jest ustalenie zmiany przeznaczenia terenu 1UZ z usług zdrowia na usługi komercyjne oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w związku z nowymi potrzebami i uwarunkowaniami występującymi na terenie objętym planem.

Obszar ten obejmuje teren ograniczony następującymi elementami istniejącego zagospodarowania terenu:

- od zachodu przylega do drogi wojewódzkiej,
- od wschodu i północy do terenów leśnych,
- od południa do terenów usługowych,

Teren jest dostępny komunikacyjnie z drogi wojewódzkiej.

Teren posiada uzbrojenie w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną, gazową, energetyczną i teletechniczną z uwagi na przebiegi sieci przez przedmiotowy obszar lub tereny sąsiadujące.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna, po jego zmianie oznaczonej nr 6, obszar objęty zmianą wskazany jest pod:

- usługi komercyjne U⁶,

- teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej.

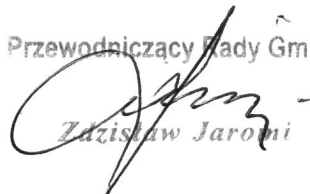
Wszystkie określone w zmianie Studium Nr 6 funkcje zostały przyjęte w projekcie planu w sposób uwzględniający występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenów oraz powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Sporządzenia zmiany przedmiotowego planu miejscowego podjęte zostało w celu dostosowania zagospodarowania terenów do potrzeb rozwojowych miejscowości Dąbrówki.

Przedmiotem opracowania Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Terenów Usług Publicznych i Komercyjnych w Miejscowości Dąbrówki Gmina Czarna Powiat Łąncucki, jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności przeznaczenie terenu objętego zmianą pod usługi komercyjne: hotelarsko - gastronomicznych i handlowo – magazynowych z zapleczem administracyjnym.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

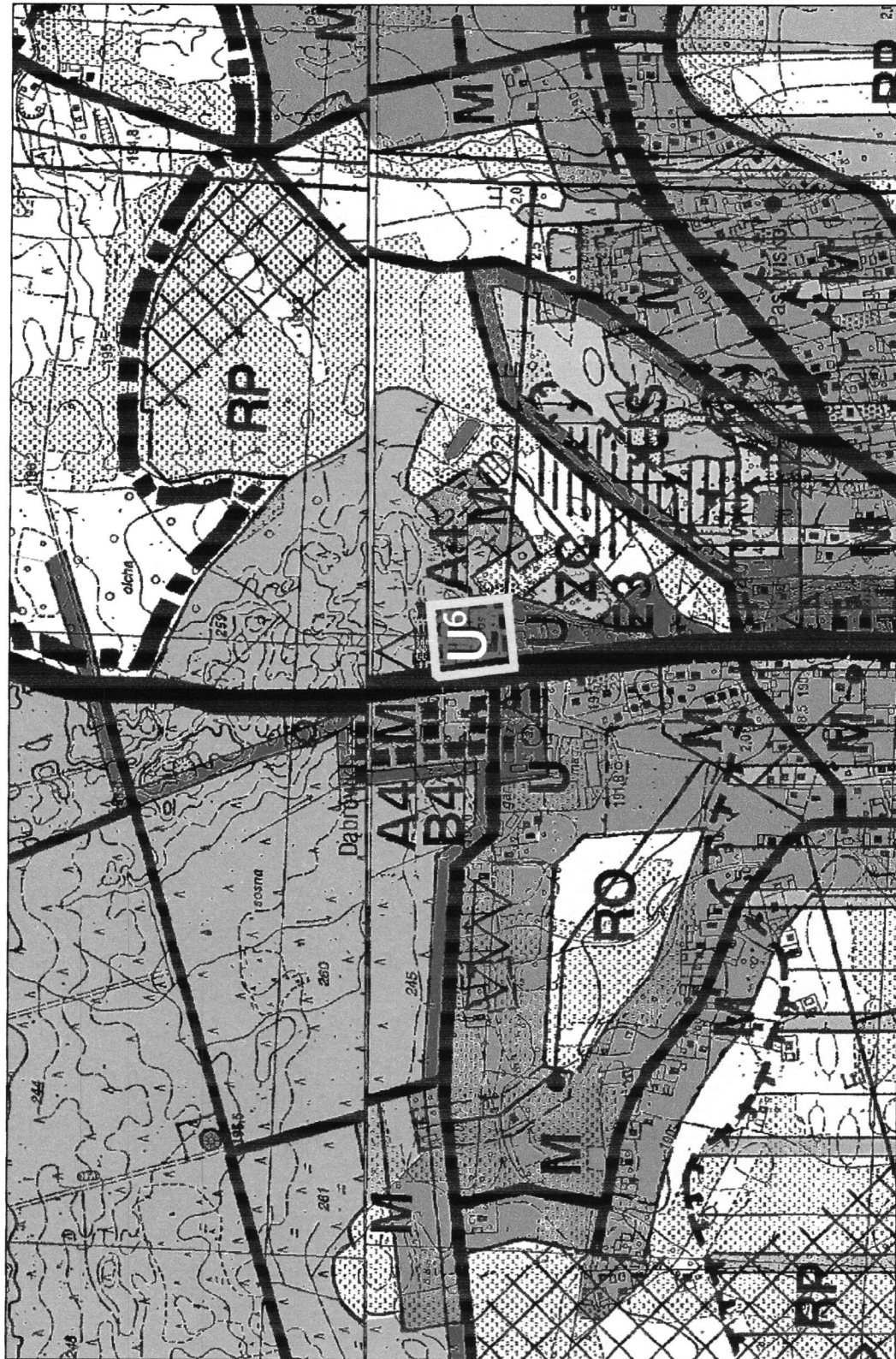
Przewodniczący Rady Gminy



Zdzisław Jaromi

WRYYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNA, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXIII/216/2001 RADY GMINY W CZARNEJ Z DNIA 04 GRUDNIA 2001 ROKU, Z PÓŹN. ZM.

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY
SKALA 1:10 000



GRANICE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH W MIEJSCOWOŚCI DĄBRÓWKI GMINA CZARNA POWIAT ŁANCUTKI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XV/121/2011 Z DNIA 22 LISTOPADA 2011 R. PRZEZ RADĘ GMINY CZARNA



Przewodniczący Rady Gminy
Zdzisław Jaroch