

**ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY NR XXIV/236/2012  
RADY GMINY CZARNA  
z dnia 29 listopada 2012 r.**

**UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ  
ORAZ SYNTEZA USTALEŃ**

**do zmiany Nr 7 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
Przestrzennego Gminy Czarna.**

Podstawą opracowania jest Uchwała Nr VI/63/2011 Rady Gminy Czarna z dnia 29 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 7 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna.

Granicą opracowania zmiany Nr 7 Studium, został objęty obszar w miejscowości Krzemienica, po południowej stronie wewnętrznej drogi dojazdowej, przy granicy z miejscowością Strażów, gmina Krasne, o powierzchni około 20 ha.

Na posiedzeniu w dniu 7 października 2011 r. Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt zmiany Nr 7 Studium.

Na załączniku graficznym tereny objęte zmianą Nr 7 Studium zostały oznaczone kolorem żółtym. Natomiast w załączniku tekstowym wprowadzone zmiany wyszczególniono kolorem pomarańczowym oraz oznaczono nawiasem z indeksem 7 – numerem zmiany Studium.

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna uchwalonego 4 grudnia 2001 r., w granicach obszaru objętego przedmiotową zmianą Nr 7 Studium, określono główne kierunki zagospodarowania jako:

- obszary rolne bez prawa zabudowy,
- tereny lasów.

Przyjęty w Studium kierunek zagospodarowania dla obszaru objętego zmianą Nr 7 Studium w sposób niedostateczny uwzględniał potrzeby rozwoju w zakresie wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług, komunikację i tereny lasów.

W opracowanej zmianie nr 7 Studium dla Gminy Czarna określono jako główne kierunki zagospodarowania:

- 1) obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, komunikacji, infrastruktury technicznej M<sup>7</sup> w Krzemienicy;
- 2) obszary zabudowy mieszkaniowej, komunikacji, infrastruktury technicznej z dopuszczeniem usług komercyjnych z wykluczeniem: wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także kolidujących z zabudową mieszkaniową pod względem funkcji, skali i formy, w tym stacji paliw, M/U<sup>7</sup> w Krzemienicy;
- 3) tereny lasów RL<sup>7</sup> w Krzemienicy.

Ustalenia zawarte w zmianie Nr 7 Studium mają na celu wyznaczenie atrakcyjnych terenów inwestycyjnych w miejscowości Krzemienica, przylegających do terenów zabudowanych miejscowości Strażów, pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, lasów i komunikację.

W związku z powyższym rozwiązania przyjęte w zmianie Nr 7 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy są zasadne ze względu na:

- konieczność zabezpieczenia terenów pod realizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w miejscowości Krzemienica,
- potrzebę dostosowania intensywności zainwestowania do nowych potrzeb w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- potrzebę wykształcenia spójnej struktury urbanistycznej,
- potrzebę zabezpieczenia terenów zieleni w oparciu o naturalny system przyrodniczy i warunki ukształtowania terenu w miejscowości Krzemienica.

Zmiana Nr 7 Studium pozwoli na harmonijny rozwój terenów mieszkaniowych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług z uwzględnieniem walorów przyrodniczych i ochrony środowiska naturalnego oraz ochroni obszary przed chaotycznym zagospodarowaniem.

W zmianie Nr 7 Studium uwzględniono uwarunkowania wynikające w szczególności z art. 10 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.):

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W zmianie Nr 7 Studium określono (zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.):

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, 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 ustawy;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej;
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary 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 ze zm.);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie - kierunki rozwoju turystyki, rekreacji, sportu.

Reasumując zmiana Nr 7 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna, pozwoli na zaprojektowanie nowoczesnych osiedli mieszkaniowych dla mieszkańców gminy. Ponadto zabezpieczy tereny pod realizację dróg i infrastruktury technicznej.