



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 14 listopada 2022 r.

Poz. 5020

UCHWAŁA NR L/392/2022 RADY MIEJSKIEJ W CHOJNIE

z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Generała Władysława Sikorskiego w Chojnie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559; zm.: Dz. U. z 2022 r., poz. 1005, poz. 1079, poz. 1561), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r., poz. 1846) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIII/260/2021 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Generała Władysława Sikorskiego w Chojnie

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Generała Władysława Sikorskiego w Chojnie - zwany dalej planem, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna, uchwalonego uchwałą Nr XLIII/376/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 28 sierpnia 2014 r. - wg załączonego na rysunku planu wyrysu.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1 składa się z niniejszej części tekstowej wraz z uzasadnieniem, a jego integralną częścią są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

4. Dla terenu funkcjonalnego wyznaczonego planem obowiązują ustalenia ogólne wskazane w § 2 oraz ustalenia szczegółowe wskazane w § 3.

USTALENIA OGÓLNE

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego - oznaczony symbolem **MW**.

2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie (terenie funkcjonalnym) - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określony odpowiednim symbolem, oznaczeniem graficznym oraz nazwą,

- 2) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię opartą o obrys zewnętrzny budynku,
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie najniższej kondygnacji nadziemnej lub wyższej, w przypadku gdy jej obrys wykracza poza obrys kondygnacji najniższej,
- 4) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany w przepisach odrębnych uwzględniający również kondygnacje podziemne,
- 5) wewnętrznej komunikacji drogowej - należy przez to rozumieć wewnętrzne dojazdy w obrębie terenu funkcjonalnego zapewniające swobodną obsługę tego terenu lub umożliwiające potencjalny dojazd do ewentualnych nowych działek budowlanych wydzielonych z powierzchni tego terenu,
- 6) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji komunikacyjnej, samorządowej, turystycznej, przyrodniczej oraz edukacji ekologicznej i historycznej,
- 7) barwach pastelowych - należy przez to rozumieć barwy jasne, niejaskrawe i stonowane.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone odpowiednim symbolem.

4. W zakresie ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz obowiązujące linie zabudowy,
- 2) obowiązek:

a) ochrony konserwatorskiej istniejącego układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie strefy, w ramach której zawarty jest obszar objęty planem, mającej na celu zachowanie historycznych struktur przestrzennych, stanowiących materialne świadectwo historyczne, poprzez:

- zakaz lokalizacji nowych budynków, w tym budynków gospodarczych i garaży, tymczasowych obiektów budowlanych oraz wiat i altan, z wyłączeniem wiat i altan przeznaczonych do realizacji miejsc gromadzenia odpadów,
- zachowanie i konserwację istniejącego budynku w zakresie ochrony wartości kompozycyjnej (urbanistycznej) i architektonicznej stanowiącego jednocześnie fragment zabytkowego zespołu osiedla - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- uporządkowanie struktury przestrzennej w zakresie zieleni rekreacyjnej oraz wewnętrznej komunikacji drogowej z uwzględnieniem miejsc parkingowych w nawiązaniu do istniejącego układu komunikacyjnego - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- utrzymanie nawierzchni ciągów komunikacyjnych (pieszych i kołowych) wraz z ich układem - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

b) ochrony występującej przestrzennej formy ochrony przyrody, o której mowa w ust. 5 pkt 1,

- 3) zakaz wprowadzania zasadniczych zmian w rzeźbie terenu (jego konfiguracji), z dopuszczeniem zmian niwelacyjnych w zakresie niezbędnym dla prawidłowego posadowienia budowli, w tym urządzeń terenowych, bez prawa oddziaływania na działki sąsiednie poprzez np. tworzenie nowych zlewni grawitacyjnych wód opadowych i roztopowych w kierunku tych działek,
- 4) przynależność terenu oznaczonego symbolem MW do grupy terenów pod zabudowę mieszkaniową w myśl wymogów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem.

5. W zakresie ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) ochronę obszaru objętego planem ze względu na położenie w granicach obszaru przestrzennej formy ochrony przyrody, wyznaczonej w trybie przepisów odrębnych, tj. otuliny Cedyńskiego Parku Krajobrazowego,
- 2) obowiązek każdorazowego zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt oraz stwierdzenia występowania siedlisk potencjalnych gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) ochronę konserwatorską istniejącego układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie strefy, w ramach której zawarty jest obszar objęty planem, poprzez uwzględnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 4 pkt 2 lit. a) oraz ustaleń szczegółowych planu,
- 4) obowiązek każdorazowego zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych, jak również główne zbiorniki wód podziemnych.

6. W zakresie ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się na obszarze objętym planem granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się następujące zasady i warunki:
 - a) minimalną powierzchnię działki - 3767,69 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 36,7 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 90⁰ do 96⁰,
- 3) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, jak także w celu regulacji granic nieruchomości i polepszenia warunków zagospodarowania.

7. W zakresie ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się brak ograniczeń w użytkowaniu terenu funkcjonalnego, z wyłączeniem przypadków szczególnych odnoszących się do ograniczeń wynikających z uwarunkowań środowiska kulturowego, o których mowa w ust. 4 pkt 2 lit. a) oraz w ustaleniach szczegółowych.

8. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż w obszarze objętym planem nie przewiduje się konieczności ustalania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

9. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
 - a) przyległą od południa drogę publiczną powiązaną z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta,
 - b) wewnętrzną komunikację drogową,
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - wg zasad określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 3) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych dla rowerów.

10. W zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem właściwego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych - do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej,
- 4) zaopatrzenie w gaz - z istniejącego systemu zasilania w gaz ziemny,

5) w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącego systemu sieci niskiego napięcia zasilanego z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zawartych poza obszarem planu,

b) dopuszczenie realizacji nowych linii kablowych 0,4 kV i 15 kV,

6) zaopatrzenie w energię ciepłą - z własnych, lokalnych źródeł, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej lub gazu oraz z dopuszczeniem innych, alternatywnych technologii, ograniczających do minimum emisję spalin do atmosfery,

7) obsługę w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej w ramach łączności publicznej - poprzez istniejące i nowo projektowane kanały technologiczne oraz poprzez inne wolnostojące urządzenia i obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji,

8) gospodarkę odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi,

9) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i remontu istniejących oraz budowy nowych systemów infrastruktury technicznej.

11. W obszarze objętym planem nie wyznacza się wydzielonych urządzeń, budowli ani zabezpieczeń w zakresie bezpieczeństwa i obronności.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3.1. W zakresie terenu **MW** - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, ustala się:

1) linie rozgraniczające terenu oraz obowiązujące linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,

2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy wskazanej w §2 ust. 4 pkt 2 lit. a) tiret pierwsze,

3) obowiązek:

a) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. a):

- w odniesieniu do konserwacji oraz rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego osiedla z wszystkimi jego elementami w zakresie ochrony wartości kompozycyjnej (urbanistycznej) oraz utrzymania architektury budynku objętego planem - poprzez: zachowanie historycznie uwarunkowanej kubatury istniejącego budynku, jego wysokości wraz z ilością kondygnacji, formy i geometrii dachu, jednolitego pokrycia i kolorystyki dachu, jak także podziału i kompozycji elewacji oraz jej jednolitej faktury i kolorystyki, z zachowaniem formy stolarki okiennej (podziałem pola okiennego) i drzwiowej zewnętrznej, z dopuszczeniem, o którym mowa w pkt. 6 lit. a) tiret trzecie,

- w odniesieniu do uporządkowania struktury przestrzennej w zakresie zieleni rekreacyjnej - poprzez uwzględnienie istniejących proporcji powierzchni zabudowanych do zieleni,

- w odniesieniu do układu komunikacyjnego - poprzez utrzymanie historycznych nawierzchni ciągów komunikacyjnych pieszych i kołowych (kamienna kostka) oraz uporządkowanie wewnętrznej komunikacji drogowej, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc parkingowych w nawiązaniu do istniejącego układu komunikacyjnego,

b) stosowania w kolorystyce elewacji zabudowy barw pastelowych bezpośrednio korespondujących z już istniejącą zabudową - w jednolitym odniesieniu do całego zespołu osiedla,

c) utrzymanie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wymiarze 30%,

d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 25% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalnej powierzchni działki budowlanej - 3767,69 m²,

f) zapewnienia miejsc parkingowych w wymiarze nie mniejszym niż jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny, a ponadto co najmniej jednego miejsca parkingowego na osiem lokali mieszkalnych przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

g) o którym mowa w §2 ust. 5 pkt 1,

- 4) wysokość zabudowy - utrzymanie istniejącej wysokości (trzy kondygnacje nadziemne),
- 5) intensywność zabudowy - minimalna oraz maksymalna - 1,2,
- 6) dopuszczenie:
 - a) przebudowy i remontu istniejącego budynku, w tym poprzez:
 - stosowanie pokrycia dachu imitującego pokrycie ceramiczne w postaci blachodachówki naśladującej kształt ceramicznej dachówki karpiówki w kolorze czerwieni lub brązu - w jednolitym odniesieniu do całego zespołu osiedla,
 - likwidację lukarn z możliwością zastosowania okien połaciowych rozmieszczonych w miejscu obecnych lukarn pod warunkiem jednolitego kształtu i wielkości na całej połaci dachu,
 - przywrócenie pierwotnej lokalizacji otworów okiennych od strony północno-wschodniej (tj. w części elewacji odpowiadającej byłej sali kinowej),
 - b) podziału nieruchomości,
 - c) tablic informacyjnych,
- 7) zakaz:
 - a) rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku,
 - b) grodzenia terenu, z wyłączeniem miejsc gromadzenia odpadów,
 - c) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3,
- 8) obsługę w zakresie komunikacji - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9,
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.

§ 4. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 5. Traci moc uchwała Nr XI/68/2003 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 18 września 2003 r. w sprawie zmiany w uproszczonym planie zagospodarowania przestrzennego sektora mieszkalno-socjalnego na terenie byłego lotniska w Chojnie dla terenu oznaczonego symbolem 44aUK.

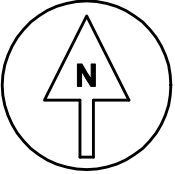
§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Chojna.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

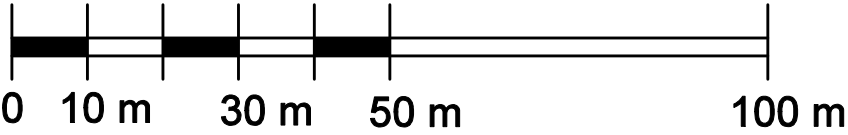
Przewodniczący Rady

Radosław Karwan

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY GENERAŁA WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO W CHOJNIE



SKALA: 1:1000



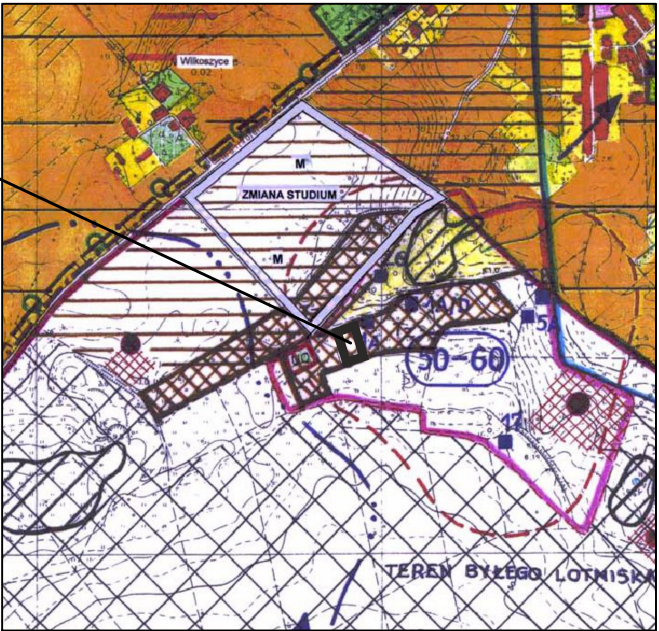
Załącznik nr 1 do
uchwały Nr L/392/2022
Rady Miejskiej w Chojnie
z dnia 27 października 2022 r.

LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ W STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU PRZESTRZENNEGO

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNA

obszar objęty opracowaniem
planu miejscowego
tereny zabudowane
w ramach strefy rozwoju osadnictwa
o dominującej funkcji mieszkaniowej



uchwała nr XLIII/376/2014
Rady Miejskiej w Chojnie
z dnia 28 sierpnia 2014 r.

OBSZAR OBJĘTY OPRACOWANIEM PLANU MIEJSCOWEGO POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI:
- w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego,
- w strefie ochrony konserwatorskiej istniejącego układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/392/2022

Rady Miejskiej w Chojnie

z dnia 27 października 2022 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu
infrastruktury technicznej
W OBSZARZE OBJĘTYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY GENERAŁA WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO
W CHOJNIE**

W rozpatrywanym planie miejscowym nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, w związku z tym plan ten nie powoduje skutków finansowych z budżetu Gminy Chojna.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/392/2022

Rady Miejskiej w Chojnie

z dnia 27 października 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULICY GENERAŁA WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO W CHOJNIE**

Przedmiotowy plan miejscowy podlegał dwukrotnemu wyłożeniu do publicznego wglądu. Wskutek pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 11.04.2022 r. do 2.05.2022 r. do procedowanego planu wpłynęła 1 uwaga, którą - po dodatkowym wyjaśnieniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie pismem z dnia 23.05.2022 r. (znak: ZN.5150.120.1.2021/2022.MS) ze względu na szczególne uwarunkowania konserwatorskie w odniesieniu do obszaru objętego planem - uwzględniono. Tym samym, oznaczało to konieczność powtórzenia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie, tj. powtórzenia procedury uzgodnienia projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie, a następnie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, z uwzględnieniem korekty wniesionej uwagi (odnośnie do otworów okiennych w budynku objętym planem miejscowym). W związku z powyższym w dniach od 10.08.2022 r. do 31.08.2022 r. przeprowadzono drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. Tym razem do procedowanego planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. Umożliwiło to "zamknięcie" procedury planistycznej i skierowanie planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miejską w Chojnie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/392/2022

Rady Miejskiej w Chojnie

z dnia 27 października 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.