(7)

Uchwała nr XXXIV/364/2001
Rady Miejskiej w Chojnie
z dnia 26 kwietnia 2001 r.

w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna w miejscowości Narost dla działek o numerach 76, 77, 78, 79.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. nr 15, poz. 139, zm. Dz.U. z 1999 r. nr 41, poz. 412, Dz.U. z 1999 r. nr 111, poz.1279, Dz. U. z 2000 r. nr 12, poz. 136 z 2000 roku Dz. U. Nr 109 poz. 1157z 2001 r Dz. U. Nr 14 poz. 124 , Dz. U. Nr 120 poz. 1268) oraz na podstawie uchwały nr XIV/134/99 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 26 sierpnia 1999 r. uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie nr XXXV/196/93 z dnia 28 grudnia 1993 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Szczec. Nr 2, poz. 17 z 1994 r., dla terenu w miejscowości Narost – działki nr 76, 77, 78, 79 – oznaczonego w planie symbolem RP.
2. Przedmiotem zmiany w planie jest zmiana funkcji terenu o powierzchni 1,41 ha określonego symbolem RP z dotychczasowej funkcji – teren użytków rolnych na funkcję terenów rekreacyjnych.
3. Niniejsze zmiany w planie miejscowym obejmują obszar ograniczony:
   1) od północy – granicą północną działki nr 76;
   2) od południa – granicą południową działki nr 79;
   3) od zachodu – granicami zachodnimi działek nr 76,77,78,79;
   4) od wschodu – granicami wschodnimi działek nr 76,77,78,79.
4. Granice tego obszaru oraz szczegółowe ustalenia graficzne określone są na rysunku zmian w planie w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 niniejszej uchwały.

Dz. U. z 2001 r. nr 29, poz. 620

§ 2

1. Ustala się następujące zasady konstrukcji zmian w planie:
   1) Obszar objęty planem dzieli się na dwa tereny elementarne.
   2) Dla terenów elementarnych obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 i rysunek planu.

2. Ustala się następujący układ formalny ustaleń szczegółowych dla terenów elementarnych:
   1) Powierzchnia w ha
   2) Ustalenia funkcjonalne
   3) Ustalenia kompozycji i form zabudowy
   4) Ustalenia zasad parcelacji
   5) Ustalenia ekologiczne
   6) Ustalenia komunikacyjne
   7) Ustalenia inżynieryjne.

3. Ustala się następujące zasady konstrukcji rysunku zmian w planie:
   1) Tereny elementarne na rysunku zmian w planie są oznaczone symbolami zgodnymi z ustaleniami szczegółowymi.
   2) Każde ustalenie przedstawione na rysunku zmian w planie znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym.
   3) Wszystkie symbole graficzne użyte w rysunku zmian w planie zostały objaśnione w legendzie.
   4) Obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmian:
      - linie rozgraniczenia terenów elementarnych,
      - nieprzekraczalne linie zabudowy.
   5) Podziały wewnętrzne terenu oraz trasy przebiegów infrastruktury technicznej są ilustracją zasady i nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych.

§ 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

1. **Powierzchnia terenu (ha) -** 1,41 ,
   w tym: UTL – 1,28
   KD – 0,13.

2. Ustalenia funkcjonalne

2.1. Teren stanowiący użytek rolny klasy V przeznacza się na cel nierolniczy i wyodrębnia się dwa tereny elementarne:

- usługi turystyki z zabudową domami letniskowymi (oznaczone w planie symbolem UTL);
- droga dojazdowa gminna (publiczna) obsługująca działki rekreacyjne, stanowiąca poszerzenie istniejącej drogi (oznaczona w planie symbolem KD).

3. Ustalenia kompozycji i form zabudowy.

3.1. Wprowadza się nieprzekraczalne linie zabudowy określające pas terenu równoległy do drogi dojazdowej (wg rysunku planu), w którym można lokalizować zabudowę letniskową.

3.2. Typ zabudowy – wolnostojący dom letniskowy o wysokości do 1½ kondygnacji – max. 8,0 m od terenu do kalenicy. Dachy wysokie, symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia 30°- 45°, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi. Wysokość ścianki kolankowej do 1 m. Powierzchnia zabudowy – do 100 m^2, a łącznie z ewentualną częścią gospodarczą (garażem) – z tolerancją 10%.

3.3. W zakresie wykańczania elewacji wymagane jest stosowanie szlachetnych materiałów wykończeniowych jak: wykładziny drewniane, ceramiczne, bądź tynk.

3.4. Dopuszcza się grodzenie posesji tylko w formie żywopłotów z rodzimej roślinności pod warunkiem zachowania ogólnodostępnego pasa terenu wzdłuż linii brzegowej jeziora o szer. min. 6 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji

4.1. Korekta istniejącego podziału terenu:

- poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej sąsiadującej z opracowywanym terenem do 10 m poprzez wydzielenie pasa terenu z działek o numerach 76,77,78,79;
- wyodrębnienie dwóch ogólnodostępnych ciągów pieszych stanowiących dojścia do jeziora o szerokości 3 m każde (wg rysunku planu);
- wtórny podział działek rekreacyjnych.

4.2. Dopuszcza się możliwość korekty granic pomiędzy działkami rekreacyjnymi przy zachowaniu wielkości działki ok. 2000 m^2.

4.3. Dopuszcza się łączenie kilku sąsiednich działek.

5. Ustalenia ekologiczne

5.1. Wprowadza się ograniczenia w korzystaniu ze środowiska na terenie opracowania w postaci:

- zakazu stosowania środków ochrony roślin oraz ostrożne stosowanie impregnatów do drewna;
- zakazu remontów i mycia samochodów oraz wymiany oleju.

5.2. Obowiązek ochrony stanowisk zwierząt objętych ochroną gatunkową.

5.3. Nawiązanie kompozycji krajobrazowej działek rekreacyjnych do charakteru okolicy poprzez wprowadzenie i pielęgnację przez właścicieli działek zieleni niskiej i wysokiej z preferencją rodzimych gatunków.

5.4. Udział powierzchni zabudowanej i utwardzonej – łącznie max. 25% powierzchni działki.

5.5. Obowiązek przedkładania do uzgodnienia Wojewódzkiemu Konserwatorowi Przyrody wszystkich projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projektów budowlanych

6. Ustalenia komunikacyjne

6.1. Dla obsługi działek budowlanych wydziela się pas terenu będący poszerzeniem do 10 m istniejącej, przylegającej do terenu opracowania drogi i oznacza się go w planie symbolem KD – droga dojazdowa gminna (publiczna). Na zakończeniu drogi plac do zawracania 12 x 12 m.

6.2. Na obszarze drogi dojazdowej - strefa ruchu uspokojonego, w której zaleca się stosowanie różnych form ograniczenia ruchu pojazdów kołowych oraz stworzenie dogodnych warunków dla ruchu pieszego i rowerowego.

6.3. Parkowanie pojazdów na terenach własnych, w granicach działek inwestycyjnych.

7. Ustalenia inżynieryjne

7.1. Zaopatrzenie w wodę zdatną do picia i na potrzeby gospodarcze z wodociągu grupowego. Przewiduje się zasilenie wodociągu z ujęcia wody zlokalizowanego poza terenem opracowania. Do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się wykonanie lokalnego ujęcia wody dla potrzeb wszystkich działek objętych zmianą planu. Po podłączeniu działek do wodociągu ujęcie to pełnić będzie funkcję ujęcia awaryjnego.

7.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowanym kanałem do oczyszczalni ścieków. Ewentualna przepompownia musi być zlokalizowana na kierunku przepływu ścieków poza opracowywanym terenem. Do podłączenia kanalizacji wskazuje się oczyszczalnię ścieków przewidzianą w obowiązującym planie zagospodarowania gminy po południowej stronie drogi łączącej jezioro i miejscowość Narost na działce nr 15 lub oczyszczalnię ścieków projektowaną dla miasta Chojna. Zakaz lokalizacji szamb oraz indywidualnych oczyszczalni na działkach w granicach opracowania. Dopuszcza się do czasu uruchomienia oczyszczalni odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego wybudowanego poza terenem opracowania pod warunkiem uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody na jego lokalizację i eksploatację.

7.3. Zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnych działek.

7.4. Skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych.

7.5. Zaopatrzenie w ciepło poprzez indywidualne systemy grzewcze oparte na energii elektrycznej, słonecznej, drewnie lub gazie.

7.6. Zasilanie w energię elektryczną linią kablową niskiego napięcia poprzez złącza ZK z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej poza obszarem opracowania, w południowej części terenu UT. Zakaz lokalizowania sieci napowietrznych.

7.7. Miejski system gromadzenia odpadów komunalnych, polegający na selektywnym zbieraniu odpadów nadających się do powtórnego przetworzenia. Specjalne pojemniki wspólne dla wszystkich działek usytuowane na terenie ciągu pieszego UTL/*CP2*. Wywóz odpadów nieprzetwarzalnych na gminne wysypisko znajdujące się w miejscowości Kaliska.

§ 4

Postanowienia końcowe

1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy V o pow. 1,41 ha na cele nierolnicze.

2. Zgodnie z art. 10. ust.3, art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 15% stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na terenie objętym zmianami planu.

3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego planem, zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie nr XXXV/196/93 z dnia 28 grudnia 1993 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Szczec. Nr 2, poz. 17 z 1994 r.

4. Zarząd Miasta Chojna oraz Burmistrz Miasta sprawują bieżący nadzór nad przestrzeganiem i realizacją ustaleń niniejszego planu.

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

Przewodniczący Rady
Kazimierz Kostański