§ 3

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – rozumie się przez to budynek zawierający więcej niż dwa mieszkania.
2. Wskaźniku intensywności zabudowy - rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych budynku do powierzchni działki.
3. Powierzchni terenu biologicznie czynnej - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością.
4. Liniach rozgraniczenia - rozumie się przez to linie rozdzielające tereny o różnych zasadach zagospodarowania.
5. Obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię dla modernizacji lub przebudowy obiektu.
6. Usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to działalność nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie stwarzającą konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania; ewentualne uciążliwości winny zamykać się w obrębie powierzchni użytkowej lokalizacji.
7. Funkcji podstawowej - rozumie się przez to funkcję mieszkaniową przeważają na terenie.
8. Funkcji dopuszczalnej - rozumie się przez to funkcję usługową nieuciążliwą w formie uzupełniającej.

§ 4
USTALENIA OGÓLNE

1. Tereny, o których mowa w paragrafie 1 ustęp 3, do czasu zagospodarowania zgodnie ze zmianą w planie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.
2. Nie dopuszcza się parcelacji terenu.
3. Ustalenia funkcjonalne dla terenu oznaczonego w ustaleniach szczegółowych i w załączniku do uchwały symbolem MNn,U:
   1) funkcja podstawowa: mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności zabudowy,
   2) funkcja uzupełniająca: usługowo – handlowa pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.
4. Na terenie MNn,U dopuszcza się lokalizowanie:
   1) dojść i dojazdów wraz z miejscami postojowymi dla obsługi budynku i usług wraz z pełną infrastrukturą techniczną,
   2) obiektów i urządzeń pomocniczych infrastruktury technicznej,
   3) zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.
5. Na terenie MNn,U nie dopuszcza się lokalizowania:
   1) garaży i innych obiektów kubaturowych,
   2) parkingów nie służących mieszkańcom i użytkownikom usług zlokalizowanych w budynku,
   3) usług, rzemiosła i zakładów produkcyjnych uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej.

§ 5

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Ustala się następującą treść ustaleń dla terenu MNn,U

1. Zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Ustala się dostosowanie istniejącego obiektu do pełnienia funkcji mieszkaniowej z uwzględnieniem poniższych warunków :

1) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej obiektu :
   a) zakaz zmiany gabarytów wysokościowych - istniejącej wysokości budynku i ilości kondygnacji,
   b) formy dachu i rodzaju pokrycia ,
2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać wartości 0,70,
3) powierzchnia zabudowana działki nie może przekraczać 30% jej powierzchni,
4) lokalizacja usług o charakterze nieuciążliwym, wyłącznie w parterze budynku z dopuszczeniem wykorzystania istniejącego podpiwniczenia, powierzchnia usług nie może przekroczyć 25% powierzchni ogólnej budynku,
5) przebudowa obiektu w obrębie terenu wyznaczonym obowiązującymi liniami zabudowy pokrywającymi się z obrysem działki nr 23; dopuszcza się zachowanie istniejącej dobudowy (rampa, garaż, schody itp.) bez prawa jej przebudowy (obudowa, nadbudowa itp.).

2. Ochrona zdrowia ludzi , dóbr kultury i przyrody:

1) uciążliwości usług związanych z podstawową funkcją terenu nie mogą oddziaływać w przestrzeni poza granicą ich lokalizacji,
2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 35% powierzchni terenu; w celu kształtowania terenów zieleni dobierać gatunki wyłącznie rodzime, występujące w otoczeniu,
3) budynek dawnego kina jako obiekt w ewidencji konserwatorskiej podlega następującym warunkom ochrony:
   a) utrzymanie tradycyjnej kompozycji architektonicznej obiektu,
   b) opiniowanie przez wojewódzkiego konserwatora zabytków działalności mającej wpływ na wygląd obiektu,
4) zakaz zmiany ukształtowania terenu,
5) przy pracach ziemnych należy chronić układ korzeniowy istniejącego poza granicą terenu drzewostanu,
6) miejsca postojowe oraz komunikację wewnętrzną urządzać z zachowaniem nawierzchni przepuszczalnej, trawiastej bądź tzw. nawierzchni ażurowej trawiastej,
7) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu.

3. Komunikacja i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej ulicy Sikorskiego.
2) obsługa komunikacyjna w obrębie terenu ciągiem pieszo jezdnym o szerokości minimum 5 m lub dojściem pełniącym równocześnie funkcję dojazdu o szerokości minimum 4,5m.
3) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkowania w minimalnej wielkości:
   a) 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,

b) 1 miejsc postojowe na 50m^2 powierzchni użytkowej usług,

4) do wszystkich obiektów i terenów, urządzeń i węzłów infrastruktury technicznej musi być zapewniony dostęp komunikacyjny z drogi publicznej,

5) podtrzymuje się istniejące i ustala zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu w ul. Sikorskiego; niezależnie od zaopatrzenia obszaru w wodę z sieci wodociągowej wymagane zaopatrzenie mieszkańców w wodę z awaryjnych studni publicznych, których lokalizacja wymaga przeprowadzenia stosownych badań hydrogeologicznych w odrębnym trybie,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez kanalizację sanitarną w ulicy Sikorskiego do oczyszczalni ścieków w Chojnie,

c) odprowadzenie wód opadowych poprzez kanalizację deszczową w ulicy Sikorskiego do oczyszczalni ścieków w Chojnie,

d) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4kV przy ul. Sikorskiego wyprowadzonymi liniami kablowymi niskiego napięcia,

e) w zakresie telekomunikacji obsługę poprzez centralę w Chojnie i sieć kablową rozdzielczą oraz teletechniczną linię kablową,

f) zasilanie w ciepło w systemie ogrzewania indywidualnego opalanego paliwem gazowym, płynnym lub energią elektryczną, dopuszcza się włączenie w system miejskiej sieci cieplnej,

g) zaopatrzenie w gaz z projektowanego gazociągu niskiego ciśnienia przebiegającego w ul. Sikorskiego,

h) miejski system gromadzenia odpadów w obrębie terenu; po wstępnej segregacji unieszkodliwianie lub utylizacja odpadów w ramach systemu gminnego.

§ 6

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego sektora mieszkalno – socjalnego na terenie byłego lotniska w Chojnie przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/226/94 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 30 marca 1994r. ogłoszonego w Dz. Urzędowym Woj. Szczecińskiego Nr 7 poz.62) obejmującego teren o symbolu 44aUK działka nr 23 i część działki nr 38/84 (obecnie nr 38/92).
2. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30% stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia niniejszej zmiany planu.
3. Burmistrz Gminy Chojna sprawuje bieżący nadzór nad przestrzeganiem i realizacją ustaleń niniejszej zmiany planu.
4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

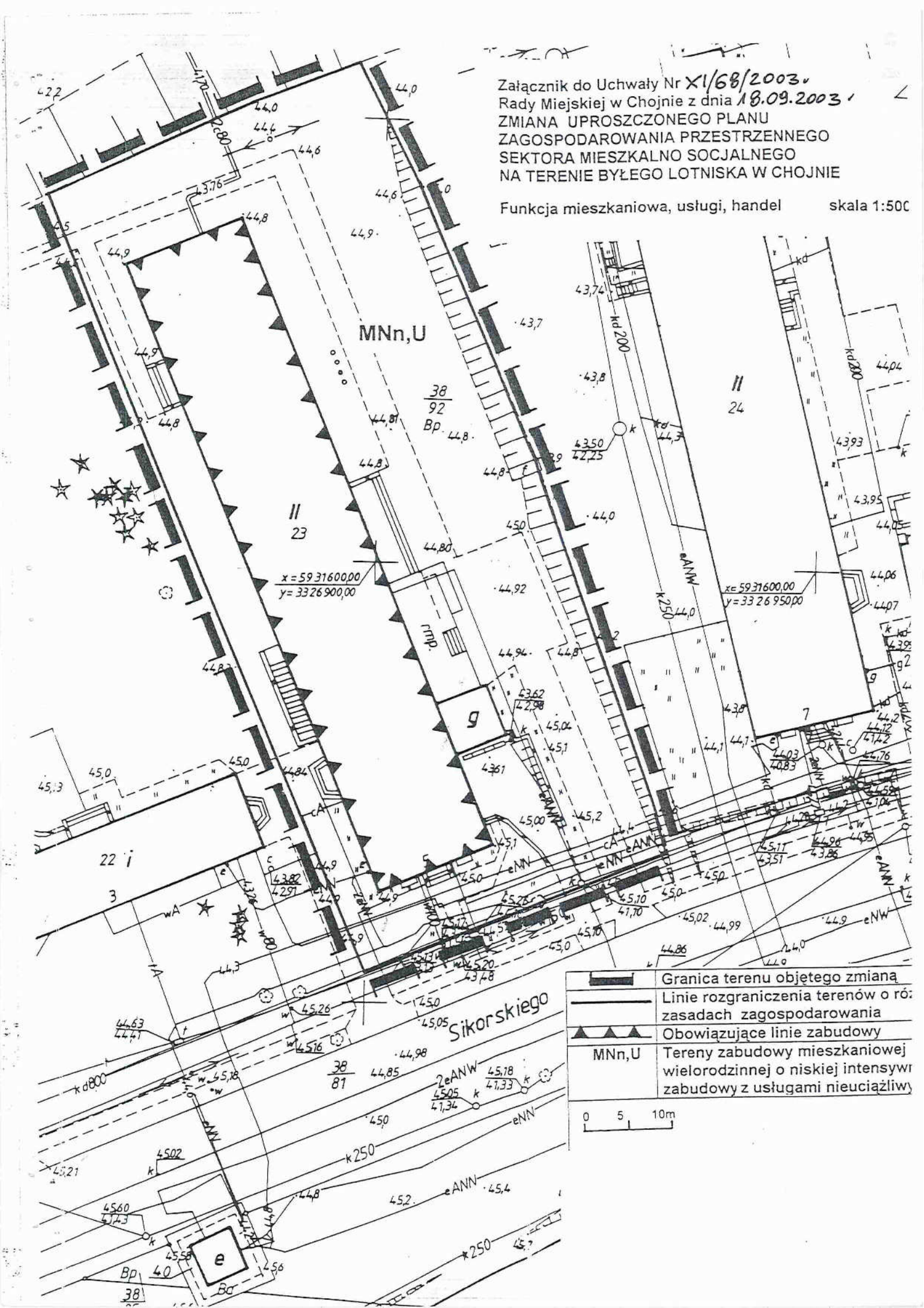
Zbigniew Hippmann

Załącznik do Uchwały Nr XI/68/2003
Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 18.09.2003 r.

ZMIANA UPROSZCZONEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SEKTORA MIESZKALNO SOCJALNEGO NA TERENIE BYŁEGO LOTNISKA W CHOJNIE

Funkcja mieszkaniowa, usługi, handel

skala 1:500



17

UCHWAŁA Nr XI/68/2003
Rady Miejskiej w Chojnie
z dnia 18 września 2003roku

w sprawie zmiany w uproszczonym planie zagospodarowania przestrzennego sektora mieszkalno – socjalnego na terenie byłego lotniska w Chojnie dla terenu oznaczonego symbolem 44aUK.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz.1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085 , Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz.1804, z 2002r. Nr 25, poz.253, Nr113, poz.984 i Nr 130, poz.1112)w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z 2003 r), Rada Miejska w Chojnie uchwala, co następuje:

§ 1

PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA ZMIANY PLANU

1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIII/447/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 21 lutego 2002r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany w uproszczonym planie zagospodarowania przestrzennego sektora mieszkalno – socjalnego na terenie byłego lotniska w Chojnie uchwala się zmianę w uproszczonym planie zagospodarowania przestrzennego sektora mieszkalno – socjalnego na terenie byłego lotniska w Chojnie uchwalonym Uchwałą Nr XXXVII/226/94 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 30 marca 1994r. ogłoszonym w Dz. Urzędowym Woj. Szczecińskiego Nr 7 poz.62).
2. Przedmiotem zmiany w planie jest zmiana funkcji usługowej terenu oznaczonego symbolem 44a UK na funkcję mieszkalno – handlowo – usługową.
3. Zakres obszarowy jest określony w załączniku do uchwały w skali 1:500 stanowiącym jej integralną część i obejmującym działkę nr 23 o powierzchni 0,1085 ha oraz część działki nr 38/84 (obecnie nr 38/92) o powierzchni 0,2660 ha położonych w obrębie 8 miasta Chojna o łącznej powierzchni 0,3745 ha.

§ 2

Zmiany w planie ustalają:
1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.