6.	Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	nie występują.
7.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1) zakaz podziału terenu; 2) dopuszcza się wydzielenie jednej działki o powierzchni minimum 100 m^2, bez dostępu do drogi publicznej, pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości i będzie stanowić jedną działkę budowlaną z działką nr 25/1.
8.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	1) odtworzenie i czynna ochrona muraw przed niekontrolowanym zarastaniem roślinnością krzewiastą na terenach nieużytku powyrobiskowego; 2) zabezpieczenie stromych skarp (o pochyleniu zboczy powyżej 15%) przed osuwaniem się mas ziemnych poprzez utrzymanie zadrzewień i zakrzewień, dodatkowe nasadzenia lub częściową niwelację; 3) dopuszcza się lokalizację przydomowych basenów, stawów i oczek wodnych wkomponowanych w zieleń.
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) dojazd z drogi 6-KD-D; 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: a) usługi w zakresie zakwaterowania turystycznego: nie mniej niż 1 m.p. na 3 gości, w wypadku standardu schroniska młodzieżowego – nie mniej niż 2 m.p. na 10 łóżek, b) usługi gastronomii: nie mniej niż 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych, c) usługi w zakresie kształcenia dodatkowego: nie mniej niż 1 m.p. na 4 kursantów, d) usługi w zakresie upowszechniania kultury: nie mniej niż 1 m.p. na 100 m^2 powierzchni użytkowej, e) mieszkania: nie mniej niż 2 m.p. na 1 mieszkanie; 1) w wypadku lokalizacji jednocześnie kilku rodzajów usług przeznaczenia podstawowego lub dodatkowych funkcji, określonych w przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszcza się przyjęcie wskaźników zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe tylko dla usług w zakresie zakwaterowania turystycznego i funkcji mieszkalnej; 2) lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów w sąsiedztwie drogi 6-KD-D; 3) dopuszcza się formę parkingu z miejscami postojowymi dostępnymi od drogi 6-KD-D; 4) maksymalna powierzchnia parkingu 0,1 ha; 5) układ komunikacyjny wewnątrz terenu w postaci ścieżek i dojść utwardzonych elementami drobnowymiarowymi (np. kostka, żwir itp.) lub ziemnych, zapewniających dostęp pieszy i rowerowy do zabudowy i innych elementów zagospodarowania, wkomponowanych w krajobraz, tj. uwzględniających

		ukształtowanie topograficzne terenu; 6) obsługa techniczna i gospodarcza wewnątrz działki pojazdami terenowymi lub ciągnikami; 7) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenów 1-U,MN i 2-ZD-R, służących zaopatrzeniu w elektryczność, ciepło, wodę, połączenie telekomunikacyjne oraz odprowadzeniu ścieków i składowaniu odpadów; 8) do czasu wybudowania zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków lub do szczelnego zbiornika bezodpływowego, a następnie ich wywóz do oczyszczalni ścieków w Chojnie, obowiązują ustalenia zawarte w §13 pkt 1; 9) odprowadzenie wód opadowych na teren lub do studni chłonnych, 10) woda z istniejącego wodociągu, poprowadzonego w drodze dojazdowej 6-KD-D; 11) energia cieplna z indywidualnych źródeł ciepła, obowiązują ustalenia zawarte w §13 pkt 4; 12) zaopatrzenie w energię elektryczną linią kablową zasilaną z istniejącej sieci, obowiązują ustalenia zawarte w §13 pkt 5; 13) obowiązuje selektywny system gromadzenia odpadów oraz ich zorganizowany wywóz do zinstytucjonalizowanych odbiorców posiadających stosowne uprawnienia, odpady komunalne wywożone będą na składowisko odpadów komunalnych.
10.	sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu	1) do czasu rozpoczęcia inwestycji dopuszcza się wzniesienie i użytkowanie obiektu tymczasowego w postaci parterowego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 35 m^2; 2) do czasu realizacji wszystkich elementów zagospodarowania dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu, ewentualnie jako łąkę lub pastwisko.

§ 16

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2- ZD-R** o powierzchni 0,39 ha

Ust.	Rodzaj ustalenia	Treść ustalenia
1.	Przeznaczenie terenu	**zabudowa rekreacji indywidualnej.**
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.2; 2) forma zabudowy powinna nawiązywać do lokalnych wzorów tradycyjnej architektury występującej w miejscowości Zatoń Dolna, w szczególności w zakresie wysokości cokołu, kształtu i podziału okien, okładzin elewacyjnych i pokrycia dachowego z naturalnych materiałów; 3) dopuszcza się budynki dwu- i wieloskrzydłowe, gdzie skrzydło boczne osłania podwórze usytuowane z tyłu zasadniczej bryły budynku;

		4) dopuszcza się realizację jedynie ażurowych ogrodzeń o wysokości do 1,20 m, umożliwiających migrację małych zwierząt; 5) zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych asfaltu i betonu wylewanego.
3.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1) teren położony w granicach Cedyńskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki zawarte w §8 ust.1; 2) teren położony w ramach Natura 2000 w obszarze specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Odry PLB320003 oraz w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Dolna Odra PLH320037, obowiązują warunki zawarte w §8 ust.4;
4.	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	nie występują;
5.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1) nieprzekraczalne linie zabudowy poprowadzone według rysunku planu; 2) wielkość powierzchni zabudowy max 10%, a łącznie z ewentualnym budynkiem gospodarczym max 15% powierzchni działki budowlanej; 3) wskaźnik intensywności zabudowy max 0,2; 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 75% powierzchni działki budowlanej; 5) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m; 6) maksymalna ilość kondygnacji - dwie kondygnacje nadziemne; 7) dachy budynków dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 42° do 45° i kierunku kalenicy głównej równoległym do frontu działki; 8) wymagania dotyczące geometrii dachów nie dotyczą połaci dachowych nad wejściami, tarasami, wykuszami, werandami i lukarnami;
6.	Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	nie występują.
7.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1) minimalna powierzchnia działek 1200 m^2; 2) minimalna szerokość frontów działek 25 m; 3) położenie granic działek w stosunku do pasa drogowego pod kątem od 70° do 90°;
8.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	dopuszcza się lokalizację przydomowych basenów, stawów i oczek wodnych wkomponowanych w zieleń.

9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) dojazd z drogi 6-KD-D; 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych – co najmniej 1 m. p., nie wliczając w to garażu; 1) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu, służących zaopatrzeniu terenu w elektryczność, ciepło, wodę, połączenie telekomunikacyjne oraz odprowadzeniu ścieków i składowaniu odpadów; 2) do czasu wybudowania zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego, a następnie ich wywóz do oczyszczalni ścieków w Chojnie, obowiązują ustalenia zawarte w §13 pkt 1; 3) odprowadzenie wód opadowych na teren lub do studni chłonnych, 4) woda z istniejącego wodociągu, poprowadzonego w drodze dojazdowej 6-KD-D; 5) energia cieplna z indywidualnych źródeł ciepła, obowiązują ustalenia zawarte w §13 pkt 4; 6) zaopatrzenie w energię elektryczną linią kablową zasilaną z istniejącej sieci, obowiązują ustalenia zawarte w §13 pkt 5; 7) obowiązuje selektywny system gromadzenia odpadów oraz ich zorganizowany wywóz do zinstytucjonalizowanych odbiorców posiadających stosowne uprawnienia, odpady komunalne wywożone będą na składowisko odpadów komunalnych.
10.	sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu	1) do czasu rozpoczęcia inwestycji dopuszcza się wzniesienie i użytkowanie obiektu tymczasowego w postaci parterowego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 35 m^2; 2) do czasu realizacji zabudowy dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

§ 17

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3-ZR**, o powierzchni 0,39 ha

Ust.	Rodzaj ustalenia	Treść ustalenia
1.	Przeznaczenie terenu	**nadrzeczna zieleń naturalna**.
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.2; 2) ścieżki piesze o nawierzchni ziemnej utwardzonej lub żwirowej.
3.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1) teren położony w granicach Cedyńskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki zawarte w §8 ust.1; 2) teren położony w ramach Natura 2000 w obszarze specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Odry PLB320003 oraz w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Dolna Odra PLH320037, obowiązują warunki zawarte w §8 ust.4.

4.	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	nie występują.
5.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	nie występują.
6.	Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	teren znajduje się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.
7.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	zakaz podziału terenu.
8.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	1) teren graniczy z rzeką Odrą, która zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 maja 2002 r. w sprawie klasyfikacji śródlądowych dróg wodnych, jest na tym odcinku śródlądową drogą wodną klasy III; 2) dopuszcza się wykonywanie robót dla potrzeb gospodarki wodnej po uprzednim uzgodnieniu warunków z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Szczecinie; 3) zakaz parkowania pojazdów silnikowych z wyjątkiem pojazdów obsługi technicznej.
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	dojazd z drogi 6-KD-D.
10.	sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu	nie występują.

§ 18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4-R-p**, o powierzchni 0,61 ha

Ust.	Rodzaj ustalenia	Treść ustalenia
1.	Przeznaczenie terenu	**sady, uprawy polowe i ogrodnicze.**
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.2.
3.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1) teren położony w granicach Cedyńskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki zawarte w §8 ust.1; 2) na terenie występują gatunki roślin i zwierząt objętych ochroną, obowiązują warunki zawarte w §8 ust.2 i 3;

		3) teren położony w ramach Natura 2000 w obszarze specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Odry PLB320003 oraz w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Dolna Odra PLH320037, obowiązują warunki zawarte w §8 ust.4; 4) ochrona istniejącego wysięku wód gruntowych, dopuszcza się przekształcenie w oczka wodne.
4.	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	nie występują.
5.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	nie występują.
6.	Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	nie występują.
7.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	zakaz podziału terenu.
8.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	1) rekultywacja terenu w kierunku sadowniczym w postaci odsłonienia i pielęgnacji dawnych odmian drzew owocowych, ich rozmnożenia i stworzenia kolekcji zachowawczej; 2) zakaz zabudowy.
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	dojazd istniejącymi drogami poza granicą planu.
10.	sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu	nie występują.

§ 19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5-R-p**, o powierzchni 0,42 ha

Ust.	Rodzaj ustalenia	Treść ustalenia
1.	Przeznaczenie terenu	**sady, uprawy polowe i ogrodnicze.**
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.2.

3.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1) teren położony w granicach Cedyńskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki zawarte w §8 ust.1; 2) teren położony w ramach Natura 2000 w obszarze specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Odry PLB320003 oraz w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Dolna Odra PLH320037, obowiązują warunki zawarte w §8 ust.4; 3) ochrona istniejącego wysięku wód gruntowych, dopuszcza się przekształcenie w oczka wodne.
4.	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	nie występują.
5.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	nie występują.
6.	Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	nie występują.
7.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	zakaz podziału terenu.
8.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	1) rekultywacji terenu w kierunku sadowniczym w postaci odsłonienia i pielęgnacji dawnych odmian drzew owocowych, ich rozmnożenia i stworzenia kolekcji zachowawczej; 2) zakaz zabudowy.
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	dojazd istniejącymi drogami poza granicą planu.
10.	sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu	nie występują.

§ 20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6-KD-D**, o powierzchni 0,19 ha

Ust.	Rodzaj ustalenia	Treść ustalenia
1.	Przeznaczenie terenu	**droga dojazdowa, inwestycja celu publicznego.**
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	nie występują.

3.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1) teren położony w granicach Cedyńskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki zawarte w §8 ust.1; 2) teren położony w ramach Natura 2000 w obszarze specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Odry PLB320003 oraz w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Dolna Odra PLH320037, obowiązują warunki zawarte w §8 ust.4.
4.	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	lokalizacja ścieżki rowerowej w ciągu istniejącego międzynarodowego szlaku rowerowego „Zielona Odra".
5.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	szerokość drogi w liniach rozgraniczających 11 m.
6.	Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	nie występują.
7.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	zakaz podziału terenu.
8.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) przekrój drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dwukierunkowa ścieżka rowerowa, chodnik od strony zabudowy; 2) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielania jezdni, ścieżki rowerowej i chodnika krawężnikami; 3) parametry techniczne drogi powinny umożliwiać poruszanie się pojazdów o wysokim tonażu (dojazd do obszarów leśnych położonych w obrębie Zatoń Dolna w celu prowadzenia gospodarki leśnej oraz zabezpieczenia obszarów leśnych przed powodzią i pożarami); 4) dopuszcza się zjazd na miejsca parkingowe zlokalizowane na terenie 1-U,MN bezpośrednio z drogi; 5) droga w strefie ruchu uspokojonego; 6) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania; 7) dopuszcza się realizację nowych sieci: wodociągowej Ø 32-100, kanalizacji sanitarnej Ø 150-250, elektroenergetycznej 15kV i 0,4 kV, telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających drogi.
10.	sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu	nie występują.

§ 21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7-IE**, o powierzchni 0,01 ha

Ust.	Rodzaj ustalenia	Treść ustalenia
1.	Przeznaczenie terenu	**obiekty i urządzenia elektroenergetyczne.**
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.2.
3.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1) teren położony w granicach Cedyńskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki zawarte w §8 ust.1; 2) teren położony w ramach Natura 2000 w obszarze specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Odry PLB320003 oraz w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Dolna Odra PLH320037, obowiązują warunki zawarte w §8 ust.4.
4.	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	nie występują.
5.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	stacja transformatorowa słupowa.
6.	Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	nie występują.
7.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	zakaz podziału terenu.
8.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	nie występują.
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) dojazd z drogi 6-KD-D; 2) projektowana stacja transformatorowa słupowa zasilana projektowanym odcinkiem linii 15 kV.
10.	sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu	nie występują.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 22

Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

1) 30 % dla nieruchomości na terenach oznaczonych symbolami literowym 1-U,MN, 2-ZD-R
2) 0% dla pozostałych terenów na obszarze planu.

§ 23

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Chojna.

§ 25

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Chojna.

Przewodniczący Rady

Janusz Kowalczyk

Uchwała Nr XXXI/284/2009
Rady Miejskiej w Chojnie
z dnia 29 maja 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu dawnej cegielni w miejscowości Zatoń Dolna.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80, poz. 717; z 2004 Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 Nr 220, poz. 1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm.: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458), Rada Miejska w Chojnie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu i zasady konstrukcji planu

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą Nr V/53/2007 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 20 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu dawnej cegielni w miejscowości Zatoń Dolna, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna" przyjętego uchwałą Nr XLII/443/2001 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 28 grudnia 2001 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/384/2005 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 30 listopada 2005 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu dawnej cegielni w miejscowości Zatoń Dolna, zwany dalej „planem miejscowym".

2. Plan miejscowy obejmujący obszar o łącznej powierzchni 6,50 ha, którego granice ustala rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, położony jest pomiędzy rozproszoną zabudową siedliskową na skraju miejscowości Zatoń Dolna, przy drodze biegnącej wzdłuż Odry.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do niniejszej uchwały:
1) załącznik Nr 1 –rysunek planu miejscowego w skali 1:1000;
2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną lub zespół działek ewidencyjnych, które mogą być objęte jedną decyzją o pozwoleniu na budowę;
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą (nieprzekraczalną) dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji kondygnacji przyziemia budynku od linii rozgraniczającej; nie dotyczy to fragmentów elewacji, takich jak werandy, wykusze itp., które mogą wystawać poza linie zabudowy max 2,0 m;
4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 60%;
6) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako uzupełniające,
9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu albo stanowią element funkcjonalny struktury osadniczej konieczny do uwzględnienia, który może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym,
10) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
11) **strefie ruchu uspokojonego** - należy przez to rozumieć obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów (ograniczenie prędkości, zmiany rodzaju nawierzchni, progi zwalniające, lokalne wyniesienia nawierzchni, itp.) oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
12) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
13) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element zawierający dane dotyczące prowadzonej na danym obszarze działalności;
14) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem;
15) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
16) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych;

18) **usługach w zakresie kształcenia dodatkowego** – należy przez to rozumieć przeprowadzanie kursów i szkoleń oraz inną działalność wspomagającą proces nauczania;
19) **usługach w zakresie upowszechniania kultury** – należy przez to rozumieć wypożyczanie książek, nośników audio i filmów oraz inną działalność wspomagającą propagowanie kultury;
20) **usługach związanych z obsługą ruchu turystycznego** - należy przez to rozumieć usługi w zakresie zakwaterowania turystycznego, a także gastronomii, sportu, rekreacji, zdrowia i drobnego handlu, dla potrzeb obsługi turystów;
21) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;
22) **wysokości maksymalnej** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
23) **zabudowie rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną do okresowego wypoczynku, która nie musi spełniać kryteriów domu całorocznego, np. pod względem wyposażenia w system ogrzewania, izolację cieplną;

§ 3

Przedmiotem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
6) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;
7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 4

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 5

1. Na rysunku planu pokazano proponowany podział terenu na działki.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami.

3. Wszystkie oznaczenia i symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie.

4. Na rysunku planu każdy teren oznaczony został symbolem składającym się z następujących elementów: kolejny numer terenu - oznaczenie literowe określające jego przeznaczenie.

5. Symbol terenu na rysunku planu odpowiada symbolowi w tzw. karcie terenu.

6. Każdy teren posiada kartę terenu, która obejmuje:

1) symbol terenu,
2) powierzchnię terenu w hektarach,
3) treść ustaleń zgodnie z § 3 pkt 1-10.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 6

Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:

1) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej – oznaczone symbolem U,MN;
2) tereny rekreacji indywidualnej – oznaczone symbolem ZD-R;
3) tereny rolnicze (sady, uprawy polowe i ogrodnicze) – oznaczone symbolem R-p;
4) tereny nadrzecznej zieleni naturalnej – oznaczone symbolem ZR;
5) tereny dróg publicznych dojazdowych – oznaczone symbolem KD-D;
6) tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych – oznaczone symbolem I-E.

§ 7

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Elementem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także ograniczenia w jego użytkowaniu.

2. Zakaz lokalizacji następujących budowli, urządzeń i elementów zagospodarowania:

1) stacji bazowych telefonii komórkowej;
2) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
3) wolno stojących urządzeń reklamowych.

3. Zakaz wycinki drzew oznaczonych na rysunku planu.

4. Kształtowanie różnorodności przyrodniczej poprzez wprowadzanie nowych grup roślinności zgodnej z siedliskiem.

§ 8

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar planu położony w całości w granicach Cedyńskiego Parku Krajobrazowego. Z tego tytułu należy przestrzegać zakazów i ograniczeń wprowadzonych na tym obszarze przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze planu występują gatunki roślin objętych ochroną. Z tego tytułu należy:

1) przestrzegać zakazów i ograniczeń wprowadzonych przepisami odrębnymi, a w szczególności zakazu zrywania, niszczenia i uszkadzania roślin objętych ochroną, stosowania środków chemicznych, niszczenia gleby w ostojach;

2) zabezpieczyć ostoje i stanowiska roślin objętych ochroną przed zagrożeniami zewnętrznymi oraz wykonywać zabiegi ochronne utrzymujące właściwy stan siedliska roślin, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności utrzymywać lub odtwarzać właściwe dla gatunku stosunki świetlne, stan gleby, stosunki wodne, wspomagać rozmnażanie się gatunku na stanowiskach naturalnych.

3. Na obszarze planu występują gatunki zwierząt objętych ochroną. Z tego tytułu należy:

1) przestrzegać zakazów i ograniczeń wprowadzonych przepisami odrębnymi, a w szczególności zakazu zabijania, okaleczania, chwytania i przetrzymywania żywych zwierząt objętych ochroną, a także niszczenia ich jaj, postaci młodocianych i form rozwojowych, niszczenia ich siedlisk i ostoi, umyślnego płoszenia i niepokojenia;

2) zabezpieczyć ostoje i stanowiska zwierząt objętych ochroną przed zagrożeniami zewnętrznymi oraz wykonywać zabiegi ochronne utrzymujące właściwy stan siedliska zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności utrzymywać lub odtwarzać właściwy dla gatunku stan gleby i stosunki wodne, dostosować terminy i sposoby wykonania prac agrotechnicznych, budowlanych, remontowych i innych do okresów lęgu, rozrodu lub hibernacji, wspomagać rozmnażanie się gatunku na stanowiskach naturalnych.

4. Obszar planu położony jest w całości w ramach Natura 2000 w:

1) obszarze specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Odry PLB320003;

2) specjalnym obszarze ochrony siedlisk Dolna Odra PLH320037.

Zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w sposób znaczący wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony w ramach Natura 2000 obszar.

§ 9

Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) wyznaczenie drogi publicznej dojazdowej 6-KD-D, w ciągu istniejącej drogi gminnej;

2) lokalizacja ścieżki rowerowej w drodze dojazdowej 6-KD-D, w ciągu istniejącego międzynarodowego szlaku rowerowego „Zielona Odra".

§ 10

Ustala się sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: ze względu na położenie części obszaru planu na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, zakaz lokalizowania inwestycji zaliczanych do

przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Prawa ochrony środowiska.

§ 11

Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszczenie podziału nieruchomości po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania.

§ 12

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z drogi publicznej dojazdowej w ciągu istniejącej drogi gminnej oraz istniejącymi drogami znajdującymi się poza granicą planu;
2) przy realizacji każdego nowego obiektu, rozbudowie, a także zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego nakazuje się umieszczenie na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, ustalonej na podstawie wskaźników potrzeb parkingowych określonych w ustaleniach szczegółowych, które należy przyjmować dla poszczególnych działek budowlanych, stosownie do ich przeznaczenia i sposobu zabudowy;
3) ustala się, strefę ruchu uspokojonego, w której stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego.

§ 13

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
   a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanego układu grawitacyjno-pompowego, opartego na oczyszczalni ścieków w Chojnie,
   b) prowadzenie rurociągów w liniach rozgraniczających drogi,
   c) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację przydomowej oczyszczalni ścieków lub odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego, a następnie ich wywóz do oczyszczalni ścieków w Chojnie,
2) odprowadzenie wód opadowych na teren lub do studni chłonnych;
3) zaopatrzenie w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego z istniejącego wodociągu biegnącego w drodze dojazdowej 6-KD-D,
   b) uzbrojenie sieci wodociągowej w hydranty ppoż. zgodnie z obowiązującymi przepisami;
4) zaopatrzenie w ciepło przy zastosowaniu technologii gwarantującej poziom emisji zanieczyszczeń mieszczący się w dopuszczalnych normach w zakresie ochrony środowiska;
5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) dla projektowanych obiektów zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej słupowej stacji transformatorowej 15,0/0,4 kV, zasilanej z istniejącej linii napowietrznej,
   b) do czasu realizacji stacji transformatorowej dopuszcza się podłączenie zasilania obiektów z istniejącej linii napowietrznej;

6) w wypadku wystąpienia uzasadnionej potrzeby dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej nie wymienionej w ustaleniach szczegółowych, w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej;

7) usuwanie odpadów na warunkach przyjętych przez władze gminy, z uwzględnieniem ich segregacji.

§ 14

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym lub w sposób dopuszczony w ustaleniach szczegółowych. Zakaz ten nie dotyczy tymczasowego zagospodarowania podczas etapu budowy.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 15

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1- U,MN** o powierzchni 4,49 ha

Ust.	Rodzaj ustalenia	Treść ustalenia
1.	Przeznaczenie terenu	1) podstawowe: **zabudowa usługowa** - usługi nieuciążliwe, związane z obsługą ruchu turystycznego, z towarzyszącą funkcją mieszkalną (mieszkanie właściciela); 2) uzupełniające: usługi nieuciążliwe w zakresie kształcenia dodatkowego i upowszechniania kultury, ogrody dydaktyczne, ekspozycyjne obiekty dydaktyczne i artystyczne, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz towarzysząca zabudowa gospodarcza.
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.2; 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na dominantach krajobrazowych tj. najwyższych wzniesieniach działki, za wyjątkiem platform obserwacyjnych; 3) dopuszcza się stosowanie szyldów oraz tablic informacyjnych; 4) forma zabudowy obiektów usytuowanych wzdłuż frontowej granicy działki powinna nawiązywać do lokalnych wzorów tradycyjnej architektury występującej w miejscowości Zatoń Dolna, w szczególności w zakresie wysokości cokołu, kształtu i podziału okien oraz okładzin elewacyjnych i pokrycia dachowego z naturalnych materiałów; 5) dopuszcza się budynki dwu- i wieloskrzydłowe, gdzie skrzydło boczne osłania podwórze usytuowane z tyłu zasadniczej bryły budynku; 6) dopuszcza się realizację jedynie ażurowych ogrodzeń o wysokości do 1,20 m, umożliwiających migrację małych zwierząt;

		7) zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych asfaltu i betonu wylewanego; 8) ochrona istniejącego wartościowego drzewostanu, oznaczonego na rysunku planu.
3.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1) teren położony w granicach Cedyńskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki zawarte w §8 ust.1; 2) teren położony w ramach Natura 2000 w obszarze specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Odry PLB320003 oraz w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Dolna Odra PLH320037, obowiązują warunki zawarte w §8 ust.4.
4.	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	nie występują.
5.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1) nieprzekraczalne linie zabudowy poprowadzone według rysunku planu; 2) w głębi działki zabudowa rozproszona wkomponowana w krajobraz, tj. uwzględniająca ukształtowanie topograficzne terenu i ochronę wartościowego drzewostanu; 3) wielkość powierzchni zabudowy max 10%, powierzchni działki budowlanej; 4) wskaźnik intensywności zabudowy max 0,2; 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej; 6) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m; 7) dopuszcza się obiekty o lekkiej konstrukcji słupowej służące celom turystycznym lub edukacyjnym, jak np. platformy obserwacyjne, usytuowane poza frontową częścią działki, o wysokości większej niż 10,0 m, lecz nie wystające poza obrys koron drzew; 8) maksymalna ilość kondygnacji - dwie kondygnacje nadziemne; 9) dachy budynków usytuowanych wzdłuż drogi dojazdowej 6-KD-D, co najmniej dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 42° do 45° i kierunku kalenicy głównej zasadniczej bryły budynku równoległym do frontu działki; 10) dachy budynków usytuowanych w głębi działki, o kącie nachylenia od 22° do 45°, co najmniej dwuspadowe; 11) wymagania dotyczące geometrii dachów nie dotyczą połaci dachowych nad wejściami, tarasami, wykuszami, werandami i lukarnami; 12) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 22°, a także dachy jednospadowe, dachy kolebkowe i kopułowe, pod warunkiem usytuowania ich w głębi działki i użycia pokrycia roślinnego jako wierzchniej warstwy zadaszenia (tzw. „dach zielony") lub zastosowania innych materiałów naturalnych, jak np. trzcina;