3) wysokości zabudowy – rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
4) urządzeniach reklamowych – rozumie się przez to wszelkie urządzenia będące nośnikami promocji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniem.

§ 3. Ustalenia sprecyzowano w następującym układzie:
1) ustalenia funkcjonalne terenu;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
3) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) kształtowanie przestrzeni publicznych;
5) zasady i warunki podziału nieruchomości;
6) modernizacja, rozbudowa i budowa systemów komunikacji;
7) modernizacja, rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej;
8) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania.

Rozdział 2
Ustalenia

§4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UK** o powierzchni 0,6941 ha.
1.W zakresie funkcji terenu, ustala się:
1) przeznaczenie terenu na cele sakralne wraz z terenami komunikacji wewnętrznej oraz niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej;
2) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli związanych z podstawową funkcją terenu.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1)budynek kościoła winien posiadać cechy dominanty przestrzenno wysokościowej wyróżniającej się w krajobrazie formą i gabarytem o wysokich walorach kompozycyjnych;
2) wysokość budynku kościoła do 15 m, w wysokości nie jest uwzględniona wysokość wieży;
3) nie ogranicza się formy dachu;
4) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 35% jej powierzchni;
5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki, obowiązuje ochrona istniejącego zadrzewienia poza cięciami pielęgnacyjnymi i porządkowymi, dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych oraz obiektów małej architektury;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy:
a) od linii rozgraniczającej działki drogowej nr 38/95 – 4 m,
b) od pozostałych linii rozgraniczających – 4 m;
7) dla budynków towarzyszących, obowiązuje:
a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, wysokość do 10 m,
b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 38^0 do 45^0, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
c) linie zabudowy zgodnie z pkt.6.
3.W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) ustala się zakaz lokalizacji:
a) nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
b) urządzeń reklamowych,
c) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych i siatki ogrodzeniowej,
d) ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,5 m od poziomu terenu;
2) nakazuje się:
a) zgodność projektowanej funkcji i sposób zagospodarowania terenu z dopuszczalnymi w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego,
b) obowiązek badania gleby w przypadku upraw warzywniczo sadowniczych w celu określenia stanu zawartości oraz zanieczyszczeń, bez badań dopuszcza się uprawy roślin ozdobnych i innych nie przeznaczonych do celów spożywczych oraz zagospodarowanie zielenią,
c) prowadzenie lokalnego okresowego monitoringu wód podziemnych i gleby,

d) zmianę ukształtowania terenu dopuszczalną jedynie w zakresie niezbędnym dla poprawnej technicznie realizacji projektowanego zagospodarowania.

4.W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:
wydzielenie terenu z przeznaczeniem na ciąg pieszy o charakterze publicznym z możliwością powiązania z budynkiem kościoła z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust.6 pkt. 4.

5. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości, ustala się:
zakaz podziału nieruchomości z dopuszczeniem wydzielenia publicznego ciągu pieszego o szerokości 4 m z uwzględnieniem zasad zawartych w ust. 6 pkt.4.

6.W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:
1) podstawową obsługę komunikacyjną z kierunku działki drogowej nr 38/95 (poza obszarem planu, symbol planu 010KDD – droga gminna dojazdowa);
2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w ilości:
   a) kościół i sale parafialne – nie mniej niż 1 m. p. na 10 miejsc siedzących,
   b) pozostałe budynki i budowle – nie mniej niż 1 m. p. na 3 użytkowników,
   c) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie nie więcej niż 50% miejsc postojowych projektowanych wzdłuż ul. Narciarskiej i na terenach projektowanych parkingów (poza obszarem objętym zmianą planu miejscowego);
3) obsługa w obrębie terenu wewnętrznymi ciągami komunikacyjnymi kształtowanymi stosownie do potrzeb o nawierzchni przepuszczalnej;
4) stworzenie połączenia komunikacyjnego w formie ciągu pieszego o nawierzchni przepuszczalnej szerokości 4m łączącego część południową z północną osiedla z powiązaniem z kościołem i zabudową towarzyszącą, obowiązuje nakaz zlokalizowania wlotu w części północnej terenu w osi projektowanej drogi (poza granicą sporządzenia planu, symbol w planie obowiązującym 08KDD).

7.W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:
1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane sieci w działce drogowej nr 38/95, rozprowadzenie w obszarze objętym planem miejscowym w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne:
   a) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej Ø 110 mm,
   b) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej Ø 200 mm,
   c) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej Ø 300 mm,
   d) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii kablowej 04kV;
2) istniejące zbiorniki kanalizacyjne do likwidacji;
3) łączność telefoniczną rozdzielczą linią kablową;
4) zaopatrzenie w gaz przewodowy, do czasu doprowadzenia sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy;
5) ogrzewanie indywidualne.

8.W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów, ustala się: wstępne segregowanie odpadów stałych w miejscu ich powstawania i czasowe gromadzenie w pojemnikach w obrębie działki, a następnie wywożenie na składowisko odpadów.

9.W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, ustala się:
wykorzystanie obszaru objętego planem miejscowym o którym mowa w § 1 ust. 1 w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

Rozdział 3
Postanowienia końcowe

§ 5. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XL/419/2006 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 9 marca 2006r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2006r. Nr 62, poz. 1134).

§ 6. W zakresie określenia stawki procentowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia planu zgodnie z art.36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości zero procent.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Chojny.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy Chojna.

Przewodniczący Rady

Janusz Kowalczyk

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR XLI/ 341 /2010

RADY MIEJSKIEJ W CHOJNIE Z DNIA 25 lutego 2010 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 38/101 w obrębie ewidencyjnym nr 8 m. Chojna

Zagospodarowanie terenu objętego zmianą planu określał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XL/419/2006 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 9 marca 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze ograniczonym drogą wojewódzką nr 124, ulicą Żwirki i Wigury (z włączeniem jej do planu), granicą skarpy na zapleczu budynków nr 8 do 18 przy ulicy Narciarskiej oraz granicą obrębu geodezyjnego 8 m. Chojna z kierunku północno wschodniego *(Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2006r. Nr 62, poz. 1134),* sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została zainicjowana Uchwałą Nr XIII/130/08 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 5 lutego 2008 roku i dotyczy terenu o symbolu 17U z przeznaczeniem na usługi. Podstawowa funkcja terenu nie ulega zmianie, zmiana planu miejscowego dotyczy doprecyzowania funkcji usługowej uwzględniającej przeznaczenie terenu na cele sakralne – kościół.

Nieruchomość nr 38/101, obręb 8 m. Chojna, o powierzchni 0,6941 ha, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczona na zabudowę usługową z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000m^2, nie zaś na cele sakralne, kościelne czy cmentarz wyznaniowy, wobec tego zaszła konieczność dokonania zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zmiany funkcji terenu z usługowej, na funkcję z przeznaczeniem na cele sakralne – kościół.

Obszar objęty planem położony jest w odległości ca 2 km na południowy zachód od centrum Chojny. Podstawowe powiązania komunikacyjne stanowi droga wojewódzka nr 124 oraz gminna droga publiczna (ul. Narciarska). Obszar jest niezabudowany sklasyfikowany jako budowlany i nie użytkowany rolniczo. Teren płaski słabo zadrzewiony, głównie w części północno wschodniej działki.

Obszar opracowania z uwagi na jego byłe funkcje militarne należy traktować jako teren zwiększonego ryzyka. Możliwe jest, że nie wszystkie źródła zanieczyszczeń zostały zlokalizowane. W ustaleniach planu zapisano konieczność dokonywania okresowego monitoringu ekologicznego w celu sprawdzania czy nie następuje rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń. Jednym z ważniejszych wniosków jest prowadzenie na etapie realizacji planu badań geotechnicznych podłoża w celu określenia przydatności pod zabudowę i określenia warunków posadowienia.

W ustaleniach planu wprowadzono regulacje i zapisy, które dotyczą szczegółowych warunków zagospodarowania i kształtowania zabudowy, ochrony wartości przyrodniczych oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Z 2008r. Nr 199, poz. 1227),* zwanej dalej *ustawą* przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 38/101 w obrębie ewidencyjnym nr 8 m. Chojna.

W dniu wejścia w życie ustawy, nakładającej na organy sporządzające projekty planów zagospodarowania przestrzennego przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, projekt zmiany miejscowego planu wraz z prognozą wpływu na środowisko ustaleń projektu zmiany planu miejscowego w ramach procedury planistycznej wynikającej z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - po wyłożeniu do publicznego wglądu i dyskusji publicznej, był przygotowany do uchwalenia. W przewidzianym przepisami okresie, w stosunku do ustaleń zawartych w projekcie planu, nie wniesiono żadnych uwag.

W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko powtórnie dano okazję do udziału społeczeństwa w opracowaniu dokumentu ogłaszając o możliwości zapoznania się z

dokumentacją sprawy oraz o sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, zgodnie z art. 40 ustawy. W przewidzianym ustawą terminie nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Zgodnie z art. 53 ustawy, Burmistrz Gminy Chojna wystąpił pismem znak BPI 7331/5/L/08-09 z dnia 16.01.2009r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem znak BPI 7331/5/L/08-09 z dnia 20.01.2009 r. do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryfinie o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu zmiany planu miejscowego.

Uzgodnienia, w których został określony zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany planu, nastąpiły w pismach RDOŚ – 32 – WOOŚ- 7040/14/1/09/km z dnia 20.02.2009r. oraz P.S-N-NZ/400a—8/20/09 z dnia 02.02.2009 r. i zostały uwzględnione w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą uzyskał wymagane pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryfinie.

Postępowanie w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i aktualizacja prognozy wpływu na środowisko ustaleń projektu zmiany planu miejscowego według uzgodnionego zakresu prognozy nie wprowadziło zmian do planu.

W związku z powyższym odstąpiono od ponownego uzgadniania projektu zmiany planu i wykładania do publicznego wglądu.

Na obecnym etapie prognoza oddziaływania na środowisko wykazała brak konieczności analizowania realizacji postanowień projektowanego planu (monitoringu).

W planie zostały ustalone warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska ze szczególnym uwzględnieniem kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy, gospodarki wodnej, odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami, komunikacji oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni.

Postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko nie przeprowadzono, ponieważ nie stwierdzono możliwości znaczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko na skutek realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Integralną część uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załączniki:

1) **załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego;**
2) **załącznik nr 2 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna";**
3) **załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;**
4) **załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w projekcie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Rozwiązania planistyczne są zgodne z ustaleniami przyjętego Uchwałą Nr XLII/443/2001 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 28 grudnia 2001 roku z późn. zmianami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna, w zakresie położenia obszaru objętego zmianą planu miejscowego na terenach rozwoju osadnictwa wyznaczonych w studium. Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Zachodniopomorskiego NK.4. S.A.0911/64/09 z dnia 28 października 2009r. stwierdzono nieważność Uchwały Nr XXXV/304/2009 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 17 września 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę 38/101 w obrębie ewidencyjnym nr 8 miasta Chojna z powodu braku uzgodnienia z Komendantem Pomorskiego Oddziału Straży Granicznej w Szczecinie. W odpowiedzi na pismo Burmistrza Chojny z dnia 08.12.2009r. znak BPI/7331/5/L/08-09, skierowane do Komendanta Pomorskiego Oddziału Straży Granicznej uzyskano zgodnie z art. 17 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) uzgodnienie - bez uwag zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę nr 38/101 w obrębie ewidencyjnym nr 8 miasta Chojna. W związku z brakiem uwag Pomorskiego Oddziału Straży Granicznej nie zachodzi potrzeba ponawiania procedury zmiany ww. planu.

Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Dz. U. W. Zach. z 2010r. Nr. 30 poz 609

UCHWAŁA Nr XLI/ 341 /2010

Rady Miejskiej w Chojnie

z dnia 25 lutego 2010 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę nr 38/101 w obrębie ewidencyjnym nr 8 miasta Chojna.

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 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; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 roku Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241), Rada Miejska w Chojnie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIII/130/2008 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 5 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze ograniczonym drogą wojewódzką nr 124, ulicą Żwirki i Wigury (z włączeniem jej do planu), granicą skarpy na zapleczu budynków nr 8 do 18 przy ulicy Narciarskiej oraz granicą obrębu geodezyjnego 8 z kierunku północno wschodniego w gminie Chojna, przyjętego Uchwałą Nr XL/419/2006 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 9 marca 2006r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2006r. Nr 62, poz. 1134), 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 roku, ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XXXVIII/384/2005 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 30 listopada 2005r. oraz Uchwałą Nr XLVIII/506/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 04.10.2002r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej „planem miejscowym".

2. Plan miejscowy obejmuje działkę nr 38/101, obręb nr 8 m. Chojna o powierzchni 0,6941 ha, granice naniesiono na rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Przedmiotem sporządzenia planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenu z funkcji usługowej, symbol w planie 17U na cele sakralne (kościół).
4. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:
   1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego;
   2) załącznik nr 2 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna";
   3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
   4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w projekcie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) liniach rozgraniczających – rozumie się przez to ściśle ustalone linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą, realizacja zabudowy stałej i tymczasowej jest niedopuszczalna, linia ta dotyczy wszystkich elementów budynku, nie dotyczy podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;