Uchwała Nr XXXIII/245/2017

Rady Miejskiej w Chojnie

z dnia 23 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2. miasta Chojna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579) oraz w związku z uchwałą Nr XLV/390/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2. miasta Chojna

uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2. miasta Chojna o powierzchni 0,57 ha - 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.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren nieuciążliwych usług gastronomiczno-hotelowych - oznaczony symbolem **UG,UT**.

2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć tekst i rysunek planu,

2) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym przewiduje się realizację obiektów budowlanych oraz reklam niebędących obiektami budowlanymi; bez prawa jej przekraczania,

4) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia obowiązujących norm oraz standardów jakości środowiska (np. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji),

5) dachach wysokich - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z wykluczeniem dachów mansardowych oraz z dopuszczeniem stosowania występów dachowych (lukarn), których suma szerokości nie może przekraczać połowy długości dachu,

6) drodze publicznej - należy przez to rozumieć drogę krajową nr 26, przylegającą od północy do terenu objętego planem,

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 terenu objętego planem,

2) linie rozgraniczające terenu,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem,

5) wielkości wymiarowe.

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 terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,

2) obowiązek:

a) 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 na podstawie przepisów odrębnych,

b) każdorazowego zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem na podstawie przepisów odrębnych,

c) ochrony istniejącego drzewa w środkowej części terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu poprzez zakaz jego wycinki, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych,

3) zakaz:

a) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do urządzeń melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu,

b) lokalizacji wysypisk lub składowisk odpadów oraz instalacji spalania biomasy,

c) lokalizowania reklam emitujących światło.

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 otuliny Cedyńskiego Parku Krajobrazowego,

2) w obszarze objętym planem nie występują tereny 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 nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

7. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie przewiduje się konieczności ustalania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

8. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji ustala się:

1) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem - poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej, nie objętej planem a przylegającej do tego terenu,

2) obowiązek zapewniania w obrębie terenu miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w wymiarze nie mniejszym niż:

a) jedno miejsce na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej gastronomii,

b) 0,5 miejsca na każde łóżko w pokojach hotelowych lub gościnnych,

3) obowiązek zapewnienia co najmniej dwóch miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem ujęcia własnego, z uwzględnieniem właściwego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych – do istniejącego lokalnego zbiornika bezodpływowego oraz docelowo do ogólnomiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,

3) odprowadzenie wód opadowych - do gruntu w granicach terenu, po uprzednim ich oczyszczeniu,

4) zaopatrzenie w gaz – z istniejącego w obrębie terenu zbiornika zewnętrznego na gaz, z dopuszczeniem zaopatrzenia z sieci gazowej,

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z systemu sieci niskiego napięcia zasilanego z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zawartej poza terenem objętym planem,

6) zaopatrzenie w energię cieplną – z własnych, lokalnych źródeł, opartych na wykorzystaniu energii elektrycznej lub gazu oraz z dopuszczeniem innych, alternatywnych technologii, ograniczających do minimum emisję spalin do atmosfery,

7) gromadzenie odpadów komunalnych w oparciu o obowiązujący w gminie system - zgodnie z przepisami odrębnymi.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. 1. W zakresie terenu **UG,UT** o powierzchni 0,57 ha - teren nieuciążliwych usług gastronomiczno-hotelowych, ustala się:

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

2) przeznaczenie terenu - nieuciążliwe usługi gastronomiczno-hotelowe związane z obsługą turystyki,

3) obowiązek:

a) stosowania dachu wysokiego o układzie dwupołaciowym lub wielopołaciowym i nachyleniach głównych połaci od 20° do 45° krytego dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni lub grafitu, z dopuszczeniem zastosowania mniejszych nachyleń w połaciach przeszklonych nad tarasami lub ogrodami zimowymi,

b) stosowania w kolorystyce elewacji barw pastelowych w nawiązaniu do kolorystyki istniejącej zabudowy,

c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wymiarze do 30%,

d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 20% powierzchni terenu,

4) intensywność zabudowy:

a) minimalny - 0,2,

b) maksymalny - 0,6,

5) wysokość zabudowy:

a) do dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) do 11,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych,

6) dopuszczenie:

a) rozbudowy istniejących budynków, z wyłączeniem budynku położonego poza nieprzekraczalną linią nowej zabudowy,

b) doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi oraz wprowadzania naczółków, z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt 3 lit. a) nachyleń połaci,

c) stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji w płaszczyznach połaci dachowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) możliwości umieszczania reklam i szyldów o powierzchni do 2,0 m^2 w formie wolnostojącej oraz na budynkach i ogrodzeniach,

e) lokalizacji urządzeń małej architektury oraz oczka wodnego o powierzchni do 30 m^2,

7) zakaz lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,

8) dojazd – z przyległej istniejącej drogi publicznej,

9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w § 2 ust. 9.

§ 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 15%.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 5. Traci moc uchwała Nr XXXIX/415/2001 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 października 2001 r.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Chojna.

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

Przewodniczący Rady

Piotr Mróz

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały inicjującej Rady Miejskiej w Chojnie Nr XLV/390/2014 z dnia 25 września 2014 r., w której Rada wyraziła wolę przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2. miasta Chojna.

Opracowanie nowego planu miejscowego miało na celu dostosowanie (modyfikację) ustaleń dotychczasowego planu do potrzeb wnioskowanych przez właściciela ww. nieruchomości, w szczególności w zakresie doprecyzowania zapisów dotyczących usług gastronomiczno-hotelowych, w tym zmiany przebiegu dotychczasowej linii zabudowy. W toku opracowywania planu miejscowego dokonano również aktualizacji istniejących już zapisów planistycznych do obecnych wymogów prawa w tym zakresie, przy założeniu zwłaszcza nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna (art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. 2016 poz. 778 z późn. zm.).

Integralną częścią przedmiotowego planu, oprócz wymaganych prawem rozstrzygnięć (odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do tego planu), jest rysunek planu wykonany na podkładzie urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z właściwych zasobów geodezyjno-kartograficznych Starostwa Powiatowego w Gryfinie. Rysunek planu został sporządzony w podstawowej dla tego typu opracowań planistycznych skali 1:1000 (art. 16 ust. 1 ww. ustawy).

Zgodnie z art. 17 cyt. wyżej ustawy w nawiązaniu do art. 39 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. 2016 poz. 353 z późn. zm.), Burmistrz Gminy Chojna przeprowadził procedurę sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego, umożliwiając wszystkim zainteresowanym stronom aktywny udział w tworzeniu prawa miejscowego. Po zebraniu wszystkich wniosków, które zgodnie z ogłoszeniem o przystąpieniu do planu, mogły składać także osoby prywatne (szczegółowo zestawionych w wykazie wniosków stanowiącym integralny element dokumentacji planistycznej tego planu na mocy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (Dz. U. 2003 Nr 164 poz. 1587), przystąpiono do analiz i prac studialnych poprzedzających opracowanie ostatecznej koncepcji planu. W trakcie tworzenia planu starano się wyważyć interesy wszystkich zainteresowanych podmiotów - samorządu, właściciela nieruchomości oraz lokalnej społeczności zgodnie z tzw. zasadą

proporcjonalności, szczególnie w zakresie poszanowania prawa własności. Burmistrz Gminy Chojna realizując podstawowe cele przedmiotowego planu, podzielił opinię właściciela nieruchomości, iż wprowadzane zmiany będą korzystne z punktu widzenia ekonomicznego i społecznego (efektywniejsze wykorzystanie terenów), i przyczynią się w konsekwencji do dywersyfikacji funkcjonalnej w obrębie miejscowości Chojna, a doprecyzowane i zaktualizowane zapisy planistyczne jeszcze lepiej zabezpieczą środowisko przyrodnicze i kulturowe, poprzez ograniczenie niekorzystnych przekształceń antropogenicznych (co szczegółowo omawia prognoza oddziaływania na środowisko do tego planu stanowiąca element dokumentacji planistycznej). Tym samym, niniejszy plan realizując (w dostosowaniu do stanu merytorycznego) ustalenia zawarte w art. 15 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia wymagania ładu przestrzennego (urbanistyki i architektury) oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Oznacza to, iż przestrzeń objęta pracami planistycznymi w większym stopniu niż dotychczas tworzyć będzie harmonijną całość wewnątrz przedmiotowego obszaru oraz lepiej organizować relacje z otoczeniem, co m.in. poprzez: nieprzekraczalne linie zabudowy, ścisłą parametryzację zabudowy, dookreślenie lokalnej polityki reklamowej czy też obsługi komunikacyjnej (także w zakresie miejsc postojowych) oraz infrastrukturalnej (zaopatrzenia w poszczególne media) pozwala utrzymać szerszy "porządek przestrzenny". Ponadto, przy formułowaniu zapisów uwzględniono zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych oraz szeroko rozumiany interes publiczny. Plan nie budzi zastrzeżeń w zakresie potrzeb związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Powyższe zagadnienia planistyczne zostały potwierdzone także (ostatecznie) pozytywnymi uzgodnieniami/opiniami poszczególnych organów do niniejszego planu oraz opinią gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej (zestawionymi w wykazie opinii/uzgodnień w dokumentacji planistycznej tego planu). Zebrane uzgodnienia i opinie pozwoliły wprowadzić niezbędne korekty do dokumentu i skierować go, wraz z opracowaniami towarzyszącymi, do wyłożenia do publicznego wglądu. Do planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. Umożliwiło to Radzie Miejskiej w Chojnie uchwalenie przedmiotowego planu i tym samym "zamknięcie" procedury planistycznej.

W przedmiotowym planie nie zaistniała konieczność przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (brak gruntów podlegających ochronie oraz lasów). Obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w obrębie wskazanej w nim otuliny Cedyńskiego Parku Krajobrazowego. Stąd też, w planie nie określono przebiegu granicy ww. uwarunkowania środowiskowego.

Wobec powyższego uznać należy, iż w trakcie prac nad przedmiotowym planem w sposób właściwy i wyczerpujący zapewniono udział społeczeństwa a procedura planistyczna była prowadzona w sposób jawny i przejrzysty, m.in. poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia zarówno na tablicy ogłoszeń, w prasie jak i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Chojnie (w tym w Biuletynie Informacji Publicznej), co umożliwiało wszystkim zainteresowanym stronom bieżące śledzenie poszczególnych postępów/etapów prac i składanie uwag (także w wersji elektronicznej).

Plan miejscowy, poprzez swoje ustalenia planistyczne, nie rodzi żadnych konsekwencji finansowych dla budżetu gminy (również w zakresie infrastruktury technicznej oraz transportowej). Zagadnienie to szerzej omawia prognoza skutków finansowych do niniejszego planu (dokumentacja planistyczna).

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, którą przyjęto uchwałą Nr XXVI/181/2016 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 28 września 2016 r.