



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 30 grudnia 2020 r.

Poz. 6021

### UCHWAŁA NR XXIV/175/2020 RADY MIEJSKIEJ W CHOJNIE

z dnia 29 października 2020 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Narciarskiej w mieście Chojna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782 i poz. 1378) oraz w związku z uchwałą Nr X/80/2019 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Narciarskiej w mieście Chojna uchwała się co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Narciarskiej w mieście Chojna - 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.

3. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

4. Dla każdego terenu funkcjonalnego wyznaczonego planem obowiązują ustalenia ogólne wskazane w § 2 oraz ustalenia szczegółowe wskazane w § 3.

#### USTALENIA OGÓLNE

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego - oznaczony symbolem **MW1**,
- 2) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi - oznaczone symbolem **MW2,U**,
- 3) teren planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi - oznaczony symbolem **MW3,U**,
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - oznaczony symbolem **MN**,

- 5) tereny usług - oznaczone symbolem **U**,
- 6) teren parkingów z zielenią towarzyszącą - oznaczony symbolem **KS,ZP**,
- 7) teren parkingu - oznaczony symbolem **KS**,
- 8) tereny publicznych dróg lokalnych - oznaczone symbolem **KDL**,
- 9) teren drogi wewnętrznej - oznaczony symbolem **KDW**.

2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie (terenie funkcjonalnym) - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, a ponadto numerem porządkowym, ułatwiającym jego identyfikację,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym przewiduje się realizację obiektów budowlanych, bez prawa jej przekraczania za wyjątkiem urządzeń budowlanych,
- 3) 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) w terenach otaczających takie usługi,
- 4) zasadach parcelacji - należy przez to rozumieć zalecany, oznaczony graficznie na rysunku planu linią przerywaną, podział terenu 5MN na działki budowlane,
- 5) wewnętrznej komunikacji drogowej - należy przez to rozumieć wewnętrzne dojazdy w obrębie terenów: MW1; MW2,U; MW3,U; U; KS,ZP i KS zapewniające swobodną obsługę tych terenów,
- 6) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji komunikacyjnej, samorządowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i historycznej oraz informacji usługowej w zakresie usług publicznych,
- 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 obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem,
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej istniejącego układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego,
- 6) 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 poszczególnych terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 2) obowiązek:
  - a) ochrony konserwatorskiej istniejącego układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie strefy określonej graficznie na rysunku planu, mającej na celu zachowanie historycznych struktur przestrzennych, stanowiących materialne świadectwo historyczne, poprzez:
    - zakaz lokalizacji nowych budynków, tymczasowych obiektów budowlanych oraz wiat i altan, z wyłączeniem wiat i altan przeznaczonych do realizacji miejsc gromadzenia odpadów,

- zachowanie, konserwację i rewaloryzację historycznego układu przestrzennego z wszystkimi jego elementami, a w szczególności w zakresie ochrony wartości kompozycyjnej (urbanistycznej) i architektonicznej istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej zawartej w obrębie terenów 1MW1 oraz 6U; 7U i 8U stanowiącej jednocześnie fragment zabytkowego zespołu osiedla - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- uporządkowanie struktury przestrzennej w zakresie zieleni rekreacyjnej oraz wewnętrznej komunikacji drogowej z uwzględnieniem miejsc parkingowych w nawiązaniu do istniejącego układu komunikacyjnego - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- utrzymanie istniejącej nawierzchni dróg i ciągów komunikacyjnych (pieszych i kołowych) wraz z jej układem - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

b) ochrony występującej przestrzennej formy ochrony przyrody, o której mowa w ust. 5 pkt 1,

3) zasadę parcelacji terenu oznaczonego symbolem 5MN przedstawioną na rysunku planu linią przerywaną w formie zalecanego podziału wewnętrznego tego terenu,

4) zakaz:

a) realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,

b) odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do urządzeń melioracyjnych, drenażowych lub bezpośrednio do gruntu,

c) wprowadzania zasadniczych zmian w rzeźbie terenu (jego konfiguracji), z dopuszczeniem zmian niwelacyjnych w zakresie niezbędnym dla prawidłowego posadowienia budynków i budowli, w tym urządzeń terenowych, bez prawa oddziaływania na działki sąsiednie poprzez np. tworzenie nowych zlewni grawitacyjnych wód opadowych i roztopowych w kierunku tych działek,

d) realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego,

e) lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, jak także instalacji spalania biomasy,

5) przynależność terenów oznaczonych symbolem MW1; MW2,U; MW3,U oraz MN do grupy terenów pod zabudowę mieszkaniową w myśl wymogów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem,

6) w obrębie wyznaczonych w planie terenów funkcjonalnych podlegających zmianie przeznaczenia dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu ich użytkowania do czasu osiągnięcia docelowych ustaleń planu.

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 obszaru przestrzennej formy ochrony przyrody, wyznaczonej w trybie przepisów odrębnych, tj. otuliny Cedyńskiego Parku Krajobrazowego,

2) obowiązek 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 - zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) ochronę konserwatorską istniejącego układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie terenów funkcjonalnych 1MW1 oraz 6U; 7U i 8U poprzez uwzględnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 4 pkt 2 lit. a) oraz ustaleń szczegółowych niniejszego planu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,

4) obowiązek każdorazowego zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem - zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) 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 ustala się:

- 1) nie wyznacza się na obszarze objętym planem granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości w obrębie terenu 5MN przeprowadzonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się następujące zasady i warunki:
  - a) minimalną powierzchnię działek - 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki - 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45<sup>o</sup> do 90<sup>o</sup>,
- 3) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, jak także w celu regulacji granic nieruchomości i polepszenia warunków zagospodarowania,
- 4) w przypadku gdy powierzchnia istniejącej nieruchomości jest mniejsza od minimalnej powierzchni działki ustalonej dla terenu, w którym zlokalizowana jest taka nieruchomość, nie stanowi to naruszeń ustaleń planu.

7. W zakresie ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się brak ograniczeń w użytkowaniu poszczególnych terenów funkcjonalnych, z wyłączeniem przypadków szczególnych odnoszących się do ograniczeń wynikających z uwarunkowań środowiska kulturowego, o których mowa w ust. 4 pkt 2 lit. a) oraz w ustaleniach szczegółowych, jak także inwestycji celu publicznego, o których mowa w ust. 4 pkt 4 lit. d).

8. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż w obszarze objętym planem nie przewiduje się konieczności ustalania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

9. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
  - a) układ dróg publicznych KDL powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta,
  - b) drogę wewnętrzną KDW,
  - c) wewnętrzną komunikację drogową,
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających: lokalnych KDL oraz wewnętrznej KDW - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 3) obowiązek zapewnienia dla terenów MW1; MW2,U; MW3,U; MN oraz U miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - wg zasad określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 4) dopuszczenie realizacji dróg rowerowych oraz stanowisk postojowych dla rowerów.

10. 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 systemu kanalizacji sanitarnej,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej,
- 4) zaopatrzenie w gaz - z istniejącego systemu zasilania w gaz ziemny,
- 5) w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącego systemu sieci niskiego napięcia zasilanego z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zawartych poza obszarem planu,

- b) dopuszczenie realizacji nowych linii kablowych 0,4 kV i 15 kV oraz dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w zależności od potrzeb,
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą - z własnych, lokalnych źródeł, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej lub gazu oraz z dopuszczeniem innych, alternatywnych technologii, ograniczających do minimum emisję spalin do atmosfery,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej w ramach łączności publicznej - poprzez istniejące i nowo projektowane kanały technologiczne oraz poprzez inne wolnostojące urządzenia i obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji, z zastrzeżeniem ich wkomponowania w istniejącym krajobrazie przyrodniczym,
- 8) gospodarkę odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i remontu istniejących oraz budowy nowych systemów infrastruktury technicznej - głównie w obrębie terenów komunikacji.
11. W obszarze objętym planem nie wyznacza się wydzielonych urządzeń, budowli ani zabezpieczeń w zakresie bezpieczeństwa i obronności.

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. 1. W zakresie terenu **1MW1** - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy wskazanej w § 2 ust. 4 pkt 2 lit. a) tiret pierwsze,
- 3) obowiązek:
  - a) o którym mowa w § 2 ust. 4 pkt 2 lit. a):
    - w odniesieniu do konserwacji oraz rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego osiedla z wszystkimi jego elementami w zakresie ochrony wartości kompozycyjnej (urbanistycznej) oraz utrzymania architektury budynków - poprzez zachowanie historycznie uwarunkowanej kubatury istniejących budynków, ich wysokości wraz z ilością kondygnacji, formy i geometrii dachów, jednolitego pokrycia i kolorystyki wszystkich dachów całego zespołu, jak także podziału i kompozycji elewacji oraz jej jednolitej faktury i kolorystyki, z zachowaniem formy stolarki okiennej (podziałem pola okiennego) i drzwiowej zewnętrznej w kontekście całego zespołu,
    - w odniesieniu do uporządkowania struktury przestrzennej w zakresie zieleni rekreacyjnej - poprzez uwzględnienie istniejących proporcji powierzchni zabudowanych do zieleni,
    - w odniesieniu do układu komunikacyjnego - poprzez utrzymanie historycznych nawierzchni dróg i ciągów komunikacyjnych pieszych i kołowych (kamienna kostka) oraz uporządkowanie wewnętrznej komunikacji drogowej, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc parkingowych w nawiązaniu do istniejącego układu komunikacyjnego,
  - b) stosowania w kolorystyce elewacji zabudowy barw pastelowych bezpośrednio korespondujących z już istniejącą zabudową - w jednolitym odniesieniu do całego zespołu osiedla,
  - c) utrzymanie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wymiarze 21%,
  - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 40% powierzchni terenu,
  - e) zapewnienia miejsc parkingowych w wymiarze nie mniejszym niż jedno miejsce na jedno mieszkanie, a ponadto miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg potrzeb, z uwzględnieniem terenów 9KS,ZP i 10KS,
  - f) o którym mowa w § 2 ust. 5 pkt 1,
- 4) wysokość zabudowy - utrzymanie istniejącej wysokości (trzy kondygnacje nadziemne),
- 5) intensywność zabudowy - minimalna oraz maksymalna - 0,65,
- 6) dopuszczenie:

a) przebudowy i remontu istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w tym poprzez:

- stosowanie pokrycia dachów imitującego pokrycie ceramiczne w postaci blachodachówki naśladowującej kształt ceramicznej dachówki karpiówki w kolorze czerwieni lub brązu - w jednolitym odniesieniu do całego zespołu osiedla,
- likwidację lukarn z możliwością zastosowania okien połaciowych rozmieszczonych w miejscu obecnych lukarn pod warunkiem jednolitego kształtu i wielkości na całej połaci dachu,

b) zbiorników do retencji wód opadowych i roztopowych,

c) podziału nieruchomości,

d) lokalizacji ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenu,

e) tablic informacyjnych,

7) zakaz:

a) rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy,

b) lokalizacji budynków gospodarczych i garaży,

c) grodzienia terenu, z wyłączeniem miejsc gromadzenia odpadów,

d) o którym mowa w § 2 ust. 4 pkt 4,

8) dojazdy - z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez wewnętrzną komunikację drogową,

9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w § 2 ust. 10.

2. W zakresie terenów **2MW2,U** i **3MW2,U** - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, ustala się:

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

2) obowiązek:

a) utrzymania dachu płaskiego,

b) stosowania w kolorystyce elewacji zabudowy barw pastelowych bezpośrednio korespondujących z już istniejącą zabudową,

c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenów w wymiarze:

- do 42% - w odniesieniu do terenu 2MW2,U,

- do 39% - w odniesieniu do terenu 3MW2,U,

d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 25% terenów,

e) zapewnienia miejsc parkingowych na warunkach, o których mowa w ust. 1 pkt 3 lit. e), a ponadto w odniesieniu do usług - dodatkowo jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

f) o którym mowa w § 2 ust. 5 pkt 1,

3) wysokość zabudowy - utrzymanie istniejącej wysokości (pięć kondygnacji nadziemnych),

4) intensywność zabudowy - minimalna oraz maksymalna:

a) 2,1 - w odniesieniu do terenu 2MW2,U,

b) 1,95 - w odniesieniu do terenu 3MW2,U,

5) dopuszczenie:

a) przebudowy i remontu istniejącej zabudowy mieszkaniowej,

b) lokalizacji wbudowanych usług nieuciążliwych, w tym w odniesieniu do terenu 2MW2,U w poziomie piwnic budynku oraz istniejącego podpiwniczenia poza obrysem tego budynku,

- c) podziału nieruchomości,
  - d) stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) wiat i altan przeznaczonych wyłącznie do realizacji miejsc gromadzenia odpadów,
  - f) tablic informacyjnych,
- 6) zakaz:
- a) rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy,
  - b) lokalizacji budynków gospodarczych i garaży,
  - c) grodzienia terenów, z wyłączeniem miejsc gromadzenia odpadów,
  - d) o którym mowa w § 2 ust. 4 pkt 4,
- 7) dojazdy - z przyległych dróg publicznych,
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w § 2 ust. 10.

3. W zakresie terenu **4MW3,U** - teren planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu w odległości 12,0 m i 6,0 m od terenów dróg,
- 3) obowiązek:
  - a) stosowania dachu stromego o układzie dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniach głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> krytego dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni,
  - b) stosowania w kolorystyce elewacji zabudowy barw pastelowych bezpośrednio korespondujących z już istniejącą zabudową,
  - c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wymiarze do 40%,
  - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 25% terenu,
  - e) zapewnienia miejsc parkingowych na warunkach, o których mowa w ust. 1 pkt 3 lit. e), a ponadto w odniesieniu do usług - dodatkowo jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - f) o którym mowa w § 2 ust. 5 pkt 1,
- 4) wysokość zabudowy - do pięciu kondygnacji nadziemnych, w tym pięta kondygnacja w poddaszu oraz do 20,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków,
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna - 1,6,
  - b) maksymalna - 2,0,
- 6) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji wbudowanych usług nieuciążliwych,
  - b) doświetlenia poddaszy lukarnami, oknami połaciowymi oraz wprowadzania naczółków, jak także zadaszeń z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt. 3 lit. a) nachyleń połaci,
  - c) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) podziału nieruchomości,

- e) stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) wiat i altan przeznaczonych wyłącznie do realizacji miejsc gromadzenia odpadów,
  - g) tablic informacyjnych,
- 7) zakaz:
- a) stosowania dachu płaskiego,
  - b) lokalizacji budynków gospodarczych i garaży,
  - c) gradzenia terenu, z wyłączeniem miejsc gromadzenia odpadów,
  - d) o którym mowa w § 2 ust. 4 pkt 4,
- 8) dojazdy - z przyległych dróg publicznych,
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w § 2 ust. 10.
4. W zakresie terenu **5MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu w odległości 6,0 m od terenów dróg,
  - 3) zasadę parcelacji terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni pojedynczej działki 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - 4) obowiązek:
    - a) stosowania dachu stromego o układzie dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniach głównych połąci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> krytego dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni,
    - b) stosowania w kolorystyce elewacji zabudowy barw pastelowych,
    - c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wymiarze o 30%,
    - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 40% powierzchni działki budowlanej,
    - e) zapewnienia co najmniej dwóch miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a w przypadku realizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w pkt. 7 lit. b), dodatkowo niezbędnej ilości miejsc parkingowych,
    - f) sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży w głębi poszczególnych działek budowlanych,
    - g) o którym mowa w § 2 ust. 5 pkt 1,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
    - b) do 9,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynku mieszkalnego,
    - c) do 6,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do pozostałej zabudowy,
  - 6) intensywność zabudowy w obrębie pojedynczej działki:
    - a) minimalna - 0,07,
    - b) maksymalna - 0,6,
  - 7) dopuszczenie:



- a) doświetlenia poddaszy lukarnami, oknami połaciowymi oraz wprowadzania naczółków, jak także zadaszeń z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt. 4 lit. a) nachyleń połaci,
  - b) lokalizacji wbudowanych usług nieuciążliwych w wymiarze określonym w przepisach odrębnych, w tym także zorganizowanej opieki nad dziećmi,
  - c) lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub też wolnostojącej pod warunkiem stosowania dachu stromego, w tym jednospadowego lub kopertowego, o nachyleniach połaci od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> i kolorystyce pokryć dachowych oraz elewacji określonych w pkt. 4 lit. a) i b),
  - d) sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych oraz garaży na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
  - e) podziału nieruchomości - wg zasad określonych graficznie na rysunku planu oraz w zakresie dodatkowych wydzieleni, w tym o powierzchni mniejszej niż 1000,0 m<sup>2</sup> w przypadkach:
    - konieczności poprawienia warunków zagospodarowania, zapewnienia dojazdów lub urządzeń infrastruktury technicznej,
    - gdy w wyniku podziału istniejących nieruchomości na mniejsze działki o powierzchni minimalnej 1000,0 m<sup>2</sup> ostatnie działki uzyskały powierzchnię mniejszą, lecz nie mniejszą niż 800,0 m<sup>2</sup>,
  - f) stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii w płaszczyznach połaci dachowych, jak również wolnostojących, o mocy mikroinstalacji - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) lokalizacji oczek wodnych oraz zbiorników do retencji wód opadowych i roztopowych, jak także wiat i altan z wykorzystaniem elementów drewnianych, drewnopodobnych, zwieńczonych dachem stromym o kolorystyce nawiązującej do otaczającej zabudowy,
  - h) tablic informacyjnych,
- 8) zakaz:
- a) stosowania jako pokryć elewacji zabudowy paneli PCV, z wyłączeniem spodów nadwisów połaci dachowych,
  - b) stosowania dachów płaskich, mansardowych oraz falistych,
  - c) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,
  - d) o którym mowa w § 2 ust. 4 pkt 4,
- 9) dojazd - z przyległej drogi wewnętrznej 13KDW,
- 10) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w § 2 ust. 10.
5. W zakresie terenów **od 6U do 8U** - tereny usług, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
  - 2) przeznaczenie terenów - usługi nieuciążliwe,
  - 3) zakaz lokalizacji nowej zabudowy wskazanej w § 2 ust. 4 pkt 2 lit. a) tiret pierwsze,
  - 4) obowiązek:
    - a) o którym mowa w § 2 ust. 4 pkt 2 lit. a):
      - w odniesieniu do konserwacji oraz rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego osiedla z wszystkimi jego elementami w zakresie ochrony wartości kompozycyjnej (urbanistycznej) oraz utrzymania architektury budynków - poprzez zachowanie historycznie uwarunkowanej kubatury istniejących budynków, ich wysokości wraz z ilością kondygnacji, formy i geometrii dachów, jednolitego pokrycia i kolorystyki wszystkich dachów, jak także podziału i kompozycji elewacji oraz jej jednolitej faktury i kolorystyki, z zachowaniem formy stolarki okiennej (podziałem pola okiennego) i drzwiowej zewnętrznej w szerszym kontekście całego zespołu osiedla mieszkaniowego 1MW1,

- w odniesieniu do uporządkowania struktury przestrzennej w zakresie zieleni rekreacyjnej - poprzez uwzględnienie istniejących proporcji powierzchni zabudowanych do zieleni,
  - w odniesieniu do układu komunikacyjnego - poprzez utrzymanie historycznych nawierzchni dróg i ciągów komunikacyjnych pieszych i kołowych (kamienna kostka) oraz uporządkowanie wewnętrznej komunikacji drogowej, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc parkingowych w nawiązaniu do istniejącego układu komunikacyjnego,
- b) stosowania w kolorystyce elewacji zabudowy barw pastelowych bezpośrednio korespondujących z już istniejącą zabudową - w jednolitym odniesieniu do całego zespołu osiedla mieszkaniowego 1MW1,
- c) utrzymanie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych terenów w wymiarze 26%,
- d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 5% powierzchni poszczególnych terenów,
- e) zapewnienia miejsc parkingowych w wymiarze nie mniejszym niż jedno miejsce parkingowe przypadające na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, a ponadto miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg potrzeb w odniesieniu do poszczególnego terenu, z dopuszczeniem wykorzystania istniejących miejsc parkingowych w terenie 12KDL,
- f) o którym mowa w § 2 ust. 5 pkt 1,
- 5) wysokość zabudowy - utrzymanie istniejącej wysokości (jedna kondygnacja nadziemna),
- 6) intensywność zabudowy - minimalna oraz maksymalna - 0,26,
- 7) dopuszczenie:
- a) przebudowy i remontu istniejącej zabudowy usługowej, w tym poprzez stosowanie pokrycia dachów imitującego pokrycie ceramiczne w postaci blachodachówki naśladującej kształt ceramicznej dachówki karpiołki w kolorze czerwieni lub brązu - w jednolitym odniesieniu do całego zespołu osiedla mieszkaniowego 1MW1,
  - b) podziału nieruchomości,
  - c) tablic informacyjnych,
  - d) lokalu mieszkalnego związanego z funkcją usługową w obrębie każdego z terenów,
- 8) zakaz:
- a) rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy,
  - b) lokalizacji budynków gospodarczych i garaży,
  - c) gromadzenia odpadów, z wyłączeniem miejsc gromadzenia odpadów,
  - d) o którym mowa w § 2 ust. 4 pkt 4,
- 9) dojazdy - z przyległej drogi publicznej, w tym poprzez wewnętrzną komunikację drogową,
- 10) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w § 2 ust. 10.
6. W zakresie terenu **9KS,ZP** - teren parkingów z zielenią towarzyszącą, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) obowiązek:
- a) wydzielenia osobnych zespołów parkingowych o nawierzchni nieprzepuszczalnej wkomponowanych równomiernie w układ zieleni towarzyszącej tworzących szerszą kompozycję przestrzenną wynikającą ze szczególnej ekspozycji terenu oraz w powiązaniu z układem zieleni i ciągiem pieszym od strony północnej (poza obszarem planu),
  - b) udziału powierzchni zieleni towarzyszącej w formie urządzonej zieleni parkowej w stosunku do powierzchni terenu w wymiarze nie mniejszym niż 30%,

- c) odprowadzania wód opadowych i roztopowych z poszczególnych zespołów parkingowych - do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej po uprzednim ich podczyszczeniu,
  - d) o którym mowa w § 2 ust. 5 pkt 1,
- 3) zakaz:
- a) lokalizacji zabudowy, w tym garażowej,
  - b) grodzenia terenu,
  - c) o którym mowa w § 2 ust. 4 pkt 4 lit. b), d) i e),
- 4) dopuszczenie:
- a) stanowisk postojowych dla rowerów,
  - b) prowadzenia sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
  - c) realizacji chodników oraz ciągów pieszo-rowerowych,
  - d) oświetlenia,
  - e) oczek wodnych oraz zbiorników do retencji wód opadowych i roztopowych,
  - f) podziału nieruchomości,
  - g) tablic informacyjnych,
- 5) dojazd - z przyległej drogi publicznej, w tym poprzez wewnętrzną komunikację drogową.
7. W zakresie terenu **10KS** - teren parkingu, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
  - 2) obowiązek:
    - a) stosowania utwardzenia o nawierzchni nieprzepuszczalnej,
    - b) trwałego umocnienia skarpy wzdłuż granicy z terenem 3MW2,U,
    - c) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 10% powierzchni terenu,
    - d) o którym mowa w § 2 ust. 5 pkt 1,
  - 3) zakaz:
    - a) lokalizacji zabudowy, w tym garażowej,
    - b) grodzenia terenu,
    - c) o którym mowa w § 2 ust. 4 pkt 4 lit. b), d) i e),
  - 4) dopuszczenie:
    - a) stanowisk postojowych dla rowerów,
    - b) prowadzenia sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
    - c) realizacji chodników oraz ciągów pieszo-rowerowych,
    - d) oświetlenia,
    - e) urządzonej zieleni towarzyszącej,
    - f) podziału nieruchomości,
    - g) tablic informacyjnych,
  - 5) dojazd - z przyległej drogi publicznej oraz z terenu 3MW2,U.
8. W zakresie terenów **11KDL** i **12KDL** - tereny publicznych dróg lokalnych, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenów - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
  - 2) klasę dróg - drogi lokalne,

## 3) obowiązek:

- a) utrzymania historycznych nawierzchni jezdni (kamienna kostka) w nawiązaniu do zespołu osiedla mieszkaniowego 1MW1 objętego strefą ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego na odcinkach przylegających do tego osiedla,
- b) o którym mowa w § 2 ust. 5 pkt 1,

## 4) dopuszczenie:

- a) prowadzenia sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
- b) realizacji chodników oraz ciągów pieszo-rowerowych,
- c) nasadzeń drzew i krzewów, elementów małej architektury oraz oświetlenia,
- d) zachowania istniejących miejsc parkingowych,
- e) zachowania istniejących oraz realizacji nowych przystanków i zatok autobusowych,
- f) stanowisk postojowych dla rowerów,
- g) podziału nieruchomości,
- h) tablic informacyjnych,
- i) przebudowy i remontu dróg, z zastrzeżeniem o którym mowa w pkt. 3 lit. a),

## 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do istniejącej kanalizacji deszczowej.

9. W zakresie terenu **13KDW** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10,0 m,
- 3) obowiązek, o którym mowa w § 2 ust. 5 pkt 1,

## 4) dopuszczenie:

- a) prowadzenia sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
  - b) realizacji chodników,
  - c) nasadzeń drzew i krzewów, elementów małej architektury oraz oświetlenia,
  - d) podziału nieruchomości,
  - e) tablic informacyjnych,
  - f) przebudowy i remontu drogi,
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do istniejącej kanalizacji deszczowej.

§ 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:

- 1) 1% - dla terenów: MW1; MW2,U; U; KS,ZP; KS i KDL,
- 2) 30% - dla terenów MW3,U; MN i KDW.

#### USTALENIA KOŃCOWE

§ 5. Traci moc uchwała Nr XL/419/2006 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 9 marca 2006 r. w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Chojna.

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

Przewodniczący Rady

**Radosław Karwan**

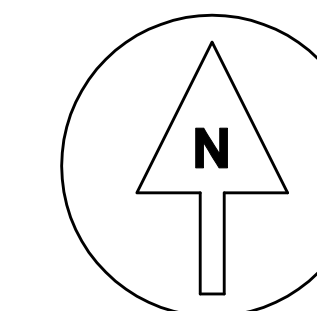


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY NARCIARSKIEJ W MIEŚCIE CHOJNA

SKALA: 1:1000


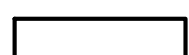

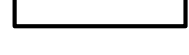









0 10 m 30 m 50 m 100 m

Załącznik nr 1 do  
uchwały Nr XXIV/175/2020  
Rady Miejskiej w Chojnie  
z dnia 29 października 2020 r.



## LEGENDA

### Ustalenia obowiązujące:

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  **MW1** TEREN ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ W STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU PRZESTRZENNEGO
-  **MW2,U** TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI NIEUCIĄŻLIWYMI
-  **MW3,U** TEREN PLANOWANEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI NIEUCIĄŻLIWYMI
-  **MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
-  **U** TERENY USŁUG
-  **KS,ZP** TEREN PARKINGÓW Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
-  **KS** TEREN PARKINGU
-  **KDL** TERENY PUBLICZNYCH DRÓG LOKALNYCH
-  **KDW** TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ
-  GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ISTNIEJĄCEGO UKŁADU PRZESTRZENNEGO OSIEDLA MIESZKANIOWEGO

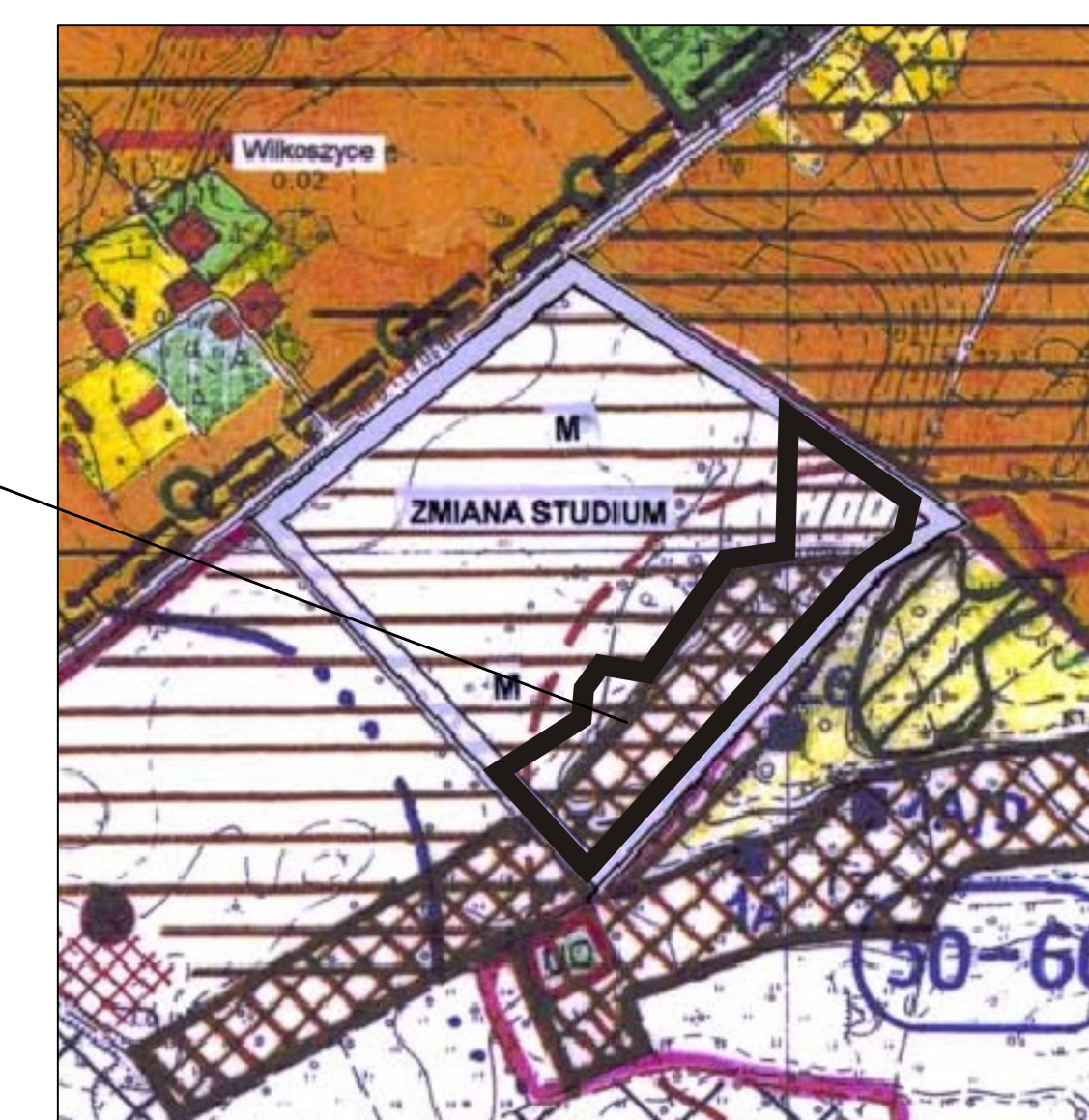
### Ustalenia informacyjne:

-  ZALECANE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO (zasada parcelacji) W TERENIE "MN"

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNA

### obszar objęty opracowaniem planu miejscowego

tereny zabudowane  
w ramach strefy rozwoju osadnictwa  
o dominującej funkcji mieszkaniowej



uchwała nr XLIII/376/2014  
Rady Miejskiej w Chojnie  
z dnia 28 sierpnia 2014 r.

OBSZAR OBJĘTY OPACOWANIEM PLANU MIEJSCOWEGO POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI:  
- w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/175/2020

Rady Miejskiej w Chojnie  
z dnia 29 października 2020 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i finansowania zadań własnych gminy  
z zakresu infrastruktury technicznej**

**W OBSZARZE OBJĘTYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY NARCIARSKIEJ W MIEŚCIE CHOJNA**

Zadania własne gminy w zakresie budowy urządzeń infrastruktury wodno-kanalizacyjnej przewidywane są do etapowej realizacji, bez konkretyzacji terminowej, w miarę osiągnięcia docelowych ustaleń planu jak i posiadanych środków zarówno własnych jak i zewnętrznych o charakterze pomocowym. Natomiast przewidywane w planie inwestycje dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz z zakresu tzw. łączności publicznej przewidywane są do finansowania przez inwestorów zewnętrznych (administratorów tych systemów). Zaopatrzenie w energię cieplną nastąpi z własnych, lokalnych źródeł.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/175/2020  
Rady Miejskiej w Chojnie  
z dnia 29 października 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W REJONIE ULICY NARCIARSKIEJ W MIEŚCIE CHOJNA**

Przedmiotowy plan miejscowy podlegał podwójnemu wyłożeniu do publicznego wglądu. Wskutek pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 9.03.2020 r. do 30.03.2020 r. do procedowanego planu wpłynęła 1 uwaga w postaci trzech, odrębnych zastrzeżeń (uwag). Uwzględniono w dużej części pierwsze zastrzeżenie (uwagę) odnośnie do zakazu realizacji wiat i altan oraz grodzenia terenów dotyczących miejsc gromadzenia odpadów poprzez wniesienie odpowiednich korekt w ustaleniach ogólnych i szczegółowych projektu planu, natomiast dwa pozostałe zastrzeżenia (uwagi) nie zostały uwzględnione ze względu na – odpowiednio: wskazania konserwatorskie oraz bezzasadność proceduralną; ponadto zastrzeżenie to (uwaga ta) nie dotyczyło ustaleń merytorycznych projektu planu. Tym samym, oznaczało to konieczność powtórzenia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie, tj. powtórzenia procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, z uwzględnieniem korekt, o których mowa wyżej (dokładnie w odniesieniu do dopuszczenia możliwości realizacji wiat i altan w związku z realizacją miejsc gromadzenia odpadów). W związku z powyższym w dniach od 8.06.2020 r. do 6.07.2020 r. przeprowadzono drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. Wskutek tego wyłożenia do procedowanego planu wpłynęły 2 uwagi, które w całości Burmistrz Gminy Chojna odrzucił, jako niemożliwe do uwzględnienia w kontekście wskazań konserwatorskich w odniesieniu do terenu funkcjonalnego 1MW1 w całości objętego strefą ochrony konserwatorskiej istniejącego układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego. Wobec powyższego postanowiono jak wykazano to powyżej, kierując projekt planu miejscowego jako gotowy do uchwalenia na sesję Rady Miejskiej.

Rada Miejska podzieliła stanowisko Burmistrza Gminy Chojna w przedmiocie zgłoszonych uwag, co umożliwiło uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego.