

ANALIZA DOTYCZĄCA:

PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR XL/419/2006 RADY MIEJSKIEJ W CHOJNIE Z DNIA 9 MARCA 2006 R. 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 Z KIERUNKU PÓŁNOCNO WSCHODNIEGO, W GMINIE CHOJNA.

STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNA.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) – przed podjęciem przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Chojna, czerwiec 2018 r.

ZAWARTOŚĆ:

- I. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu;**
- II. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojna;**
- III. Informacja o materiałach geodezyjnych, przygotowanych do opracowania planu;**
- IV. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.**

I. Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) przeprowadza się niniejszą analizę, mającą ocenić zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Narciarskiej w obrębie ewidencyjnym nr 8 miasta Chojna. Jest to teren sąsiadujący:

- od strony północno zachodniej – powstającym nowym osiedlem budynków mieszkalnych jednorodzinnych i nowopowstałym kościołem.
- od południowo-zachodniej – z ulicą Żwirki i Wigury;
- od strony południowo-wschodniej – ze skarpy na zapleczu budynków nr 8 do 18 przy ul. Narciarskiej;
- od strony północno-wschodniej – z granicą obrębu nr 8 m. Chojna.

Granice obszaru opracowania planu przedstawione na załączniku graficznym do niniejszej uchwały obejmują obszar o powierzchni ok. 8,2 ha.

Teren ten objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr XL/419/2006 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 9 marca 2006 r. 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 z kierunku północno wschodniego, w gminie Chojna (Dziennik Urzędowy Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r., Nr 62, poz. 1134).

Tereny, do których odnosić się będzie zmiana planu, przeznaczone są w tym planie zgodnie z oznaczeniem jako: 31ZP – tereny zieleni parkowe, 12MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 34MNR – tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej. Grunty te stanowią własność Gminy Chojna oraz prywatnych osób.

W odniesieniu do terenów 12MW, w dniu 23 lutego 2018 r. do Urzędu Miejskiego w Chojnie, wpłynął wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Narciarska 49, Chojna, o zmianę planu w zakresie zliberalizowania zapisów odnoszących się do ochrony konserwatorskiej istniejących budynków wielorodzinnych, poprzez dopuszczenie stosowania materiałów zamiennych oraz umożliwienia zmiany konstrukcji dachu w stopniu nienaruszającym historycznego charakteru (ewentualna likwidacja lukarn, możliwość zastosowania okien połaciowych). Zarząd Wspólnoty zwraca uwagę, na wysokie koszty wymiany pokrycia dachowego, ponieważ plan zagospodarowania nie przewiduje możliwości zastosowania innego pokrycia dachowego jak dachówka ceramiczna.

W dniu 10 maja 2018 r. uzyskano opinię Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie z dnia 07 maja 2018r., znak: ZN.5150.40.2018.KS, który dopuścił możliwość dokonania wnioskowanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnieniem dla przyjęcia powyższych zmian jest fakt istnienia podobnej zabudowy stanowiącej historyczny zespół budowlany przy ul. Gen. W. Sikorskiego w Chojnie, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. A co za tym idzie nie występują tak rygorystyczne ograniczenia, co do możliwości wykonywania ewentualnych remontów.

Chcąc zatem wyjść naprzeciw potrzebom lokalnej społeczności, po uzyskaniu pozytywnej opinii Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uznać należy za zasadne przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do terenów oznaczonych jako 12MW, w zakresie dopuszczenia stosowania podobnego do ceramicznego pokrycia dachu, możliwości likwidacji lukarn i zastosowania okien połaciowych.

Zmianie podlegać będą również tereny 31ZP (zieleń parkowa), która przeznaczona będzie pod rekreację i parkingi. Uzasadnieniem takiego rozwiązania jest konieczność zapewnienia większej ilości miejsc parkingowych oraz terenów przeznaczonych na place zabaw, siłownie plenerowe, itp. na osiedlu Lotnisko, ze względu na stały wzrost liczby mieszkańców w tej części miasta.

Rezygnuje się również z terenów oznaczonych jako 34MNR (zabudowa mieszkaniowa rezydencjalna), na rzecz zabudowy jednorodzinnej, ze względu na zwiększone zapotrzebowanie na tego typu tereny.

II. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojna” uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XLII/443/2001 z dnia 28 grudnia 2001 r. z późniejszymi zmianami.

Obszar objęty planem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojna przeznaczony jest pod tereny mieszkaniowe z usługami nieuciążliwymi.

Proponowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z polityką przestrzenną gminy Chojna.

III. Informacja o materiałach geodezyjnych do opracowania planu.

Zmiana planu miejscowego opracowany zostanie na mapie zasadniczej w skali 1:1000 zakupionej w Starostwie Powiatowym w Gryfinie.

IV. Ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych.

1. Obowiązujący zakres prac planistycznych, przewidzianych przy realizacji przedmiotowej zmiany planu, stanowić będzie problematyka określona w art. 15, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie przedmiotu planu.
2. W oparciu o ustawę 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 (t.j. Dz. U. z 2017, poz. 1405) przeprowadzone będzie postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji omawianego planu (uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu tworzenia dokumentu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko).
3. Wykonana będzie również prognoza skutków finansowych uchwalenia planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektów tekstu i rysunku planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż zasadnym jest opracowanie zmiany miejscowego planu dla obszaru wskazanego w projekcie uchwały z uwagi na słuszny cel .