

**UCHWAŁA NR L/392/2022**  
**RADY MIEJSKIEJ W CHOJNIE**

z dnia 27 października 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Generała Władysława Sikorskiego w Chojnie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559; zm.: Dz. U. z 2022 r., poz. 1005, poz. 1079, poz. 1561), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r., poz. 1846) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIII/260/2021 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Generała Władysława Sikorskiego w Chojnie

**uchwała się, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Generała Władysława Sikorskiego w Chojnie - 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 wyrys.

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,
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

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

**USTALENIA OGÓLNE**

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego - oznaczony symbolem **MW**.

2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie (terenie funkcjonalnym) - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określony odpowiednim symbolem, oznaczeniem graficznym oraz nazwą,
- 2) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię opartą o obrys zewnętrzny budynku,
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie najniższej kondygnacji nadziemnej lub wyższej, w przypadku gdy jej obrys wykracza poza obrys kondygnacji najniższej,
- 4) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany w przepisach odrębnych uwzględniający również kondygnacje podziemne,
- 5) wewnętrznej komunikacji drogowej - należy przez to rozumieć wewnętrzne dojazdy w obrębie terenu funkcjonalnego zapewniające swobodną obsługę tego terenu lub umożliwiające potencjalny dojazd do ewentualnych nowych działek budowlanych wydzielonych z powierzchni tego terenu,
- 6) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji komunikacyjnej, samorządowej, turystycznej, przyrodniczej oraz edukacji ekologicznej i historycznej,

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) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone odpowiednim symbolem.

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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz obowiązujące linie zabudowy,
- 2) obowiązek:
  - a) ochrony konserwatorskiej istniejącego układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie strefy, w ramach której zawarty jest obszar objęty planem, mającej na celu zachowanie historycznych struktur przestrzennych, stanowiących materialne świadectwo historyczne, poprzez:
    - zakaz lokalizacji nowych budynków, w tym budynków gospodarczych i garaży, tymczasowych obiektów budowlanych oraz wiat i altan, z wyłączeniem wiat i altan przeznaczonych do realizacji miejsc gromadzenia odpadów,
    - zachowanie i konserwację istniejącego budynku w zakresie ochrony wartości kompozycyjnej (urbanistycznej) i architektonicznej stanowiącego 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 nawierzchni ciągów komunikacyjnych (pieszych i kołowych) wraz z ich układem - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) ochrony występującej przestrzennej formy ochrony przyrody, o której mowa w ust. 5 pkt 1,
- 3) zakaz wprowadzania zasadniczych zmian w rzeźbie terenu (jego konfiguracji), z dopuszczeniem zmian niwelacyjnych w zakresie niezbędnym dla prawidłowego posadowienia 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,
- 4) przynależność terenu oznaczonego symbolem MW do grupy terenów pod zabudowę mieszkaniową w myśl wymogów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem.

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 strefy, w ramach której zawarty jest obszar objęty planem, poprzez uwzględnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 4 pkt 2 lit. a) oraz ustaleń szczegółowych 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 i obszary 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 przeprowadzonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się następujące zasady i warunki:
  - a) minimalną powierzchnię działki - 3767,69 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki - 36,7 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 90<sup>0</sup> do 96<sup>0</sup>,
- 3) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, jak także w celu regulacji granic nieruchomości i polepszenia warunków zagospodarowania.

7. W zakresie ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się brak ograniczeń w użytkowaniu terenu funkcjonalnego, 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.

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 terenu.

9. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
  - a) przyległą od południa drogę publiczną powiązaną z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta,
  - b) wewnętrzną komunikację drogową,
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - wg zasad określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 3) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych dla rowerów.

10. W zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem właściwego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych - 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,
- 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,
- 8) gospodarkę odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi,

9) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i remontu istniejących oraz budowy nowych systemów infrastruktury technicznej.

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 MW - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, ustala się:

1) linie rozgraniczające terenu oraz obowiązujące 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 budynku objętego planem - poprzez: zachowanie historycznie uwarunkowanej kubatury istniejącego budynku, jego wysokości wraz z ilością kondygnacji, formy i geometrii dachu, jednolitego pokrycia i kolorystyki dachu, jak także podziału i kompozycji elewacji oraz jej jednolitej faktury i kolorystyki, z zachowaniem formy stolarki okiennej (podziałem pola okiennego) i drzwiowej zewnętrznej, z dopuszczeniem, o którym mowa w pkt. 6 lit. a) tiret trzecie,

- 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 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 działki budowlanej w wymiarze 30%,

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

e) minimalnej powierzchni działki budowlanej - 3767,69 m<sup>2</sup>,

f) zapewnienia miejsc parkingowych w wymiarze nie mniejszym niż jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny, a ponadto co najmniej jednego miejsca parkingowego na osiem lokali mieszkalnych przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

g) o którym mowa w §2 ust. 5 pkt 1,

4) wysokość zabudowy - utrzymanie istniejącej wysokości (trzy kondygnacje nadziemne),

5) intensywność zabudowy - minimalna oraz maksymalna - 1,2,

6) dopuszczenie:

a) przebudowy i remontu istniejącego budynku, w tym poprzez:

- stosowanie pokrycia dachu 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,

- przywrócenie pierwotnej lokalizacji otworów okiennych od strony północno-wschodniej (tj. w części elewacji odpowiadającej byłej sali kinowej),

b) podziału nieruchomości,

c) tablic informacyjnych,

7) zakaz:

a) rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku,

b) grodzienia terenu, z wyłączeniem miejsc gromadzenia odpadów,

c) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3,

8) obsługę w zakresie komunikacji - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9,

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

§ 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%.

#### **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 5. Traci moc uchwała Nr XI/68/2003 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 18 września 2003 r. w sprawie zmiany w uproszczonym planie zagospodarowania przestrzennego sektora mieszkalno-socjalnego na terenie byłego lotniska w Chojnie dla terenu oznaczonego symbolem 44aUK.

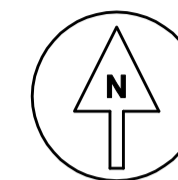
§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Chojna.

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

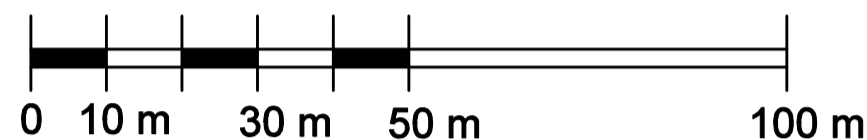
Przewodniczący Rady

**Radosław Karwan**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY GENERALA WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO W CHOJNIE

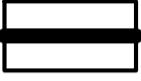
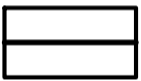
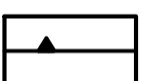



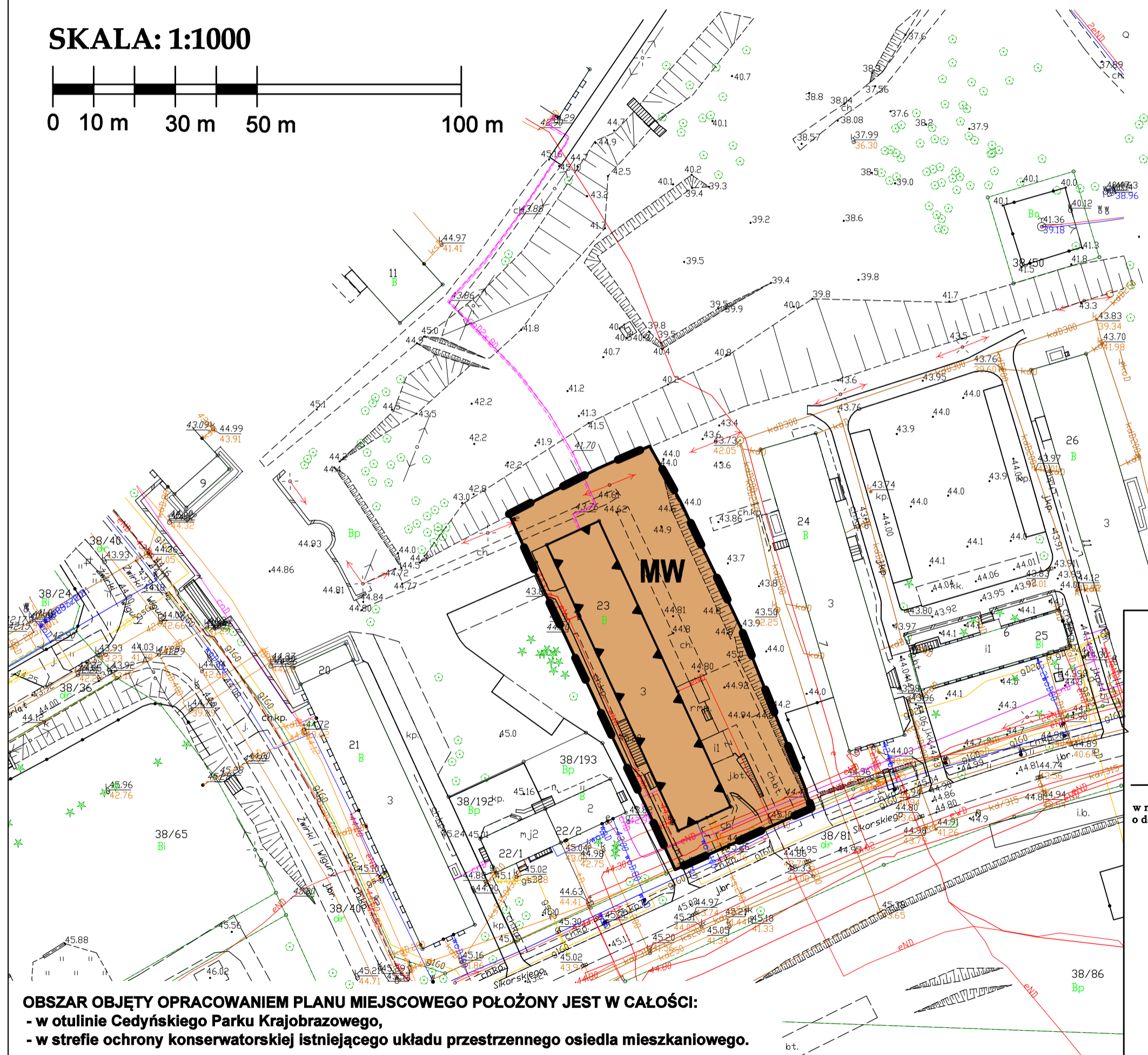
SKALA: 1:1000



Załącznik nr 1 do L/392/2022  
uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Chojnie  
z dnia 27 października 2022 r.

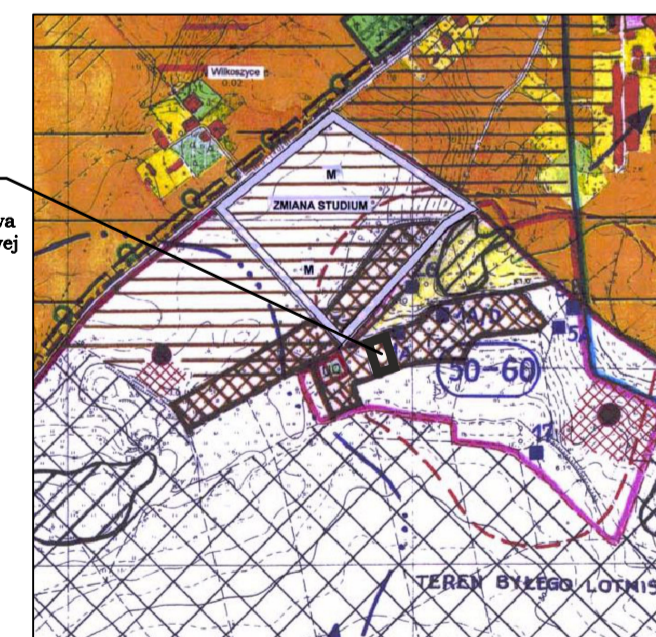
## LEGENDA

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
-  TEREN ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU PRZESTRZENNEGO



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ 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,  
- w strefie ochrony konserwatorskiej istniejącego układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/392/2022  
Rady Miejskiej w Chojnie  
z dnia 27 października 2022 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu  
infrastruktury technicznej  
W OBSZARZE OBJĘTYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY GENERAŁA WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO  
W CHOJNIE**

W rozpatrywanym planie miejscowym nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, w związku z tym plan ten nie powoduje skutków finansowych z budżetu Gminy Chojna.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/392/2022  
Rady Miejskiej w Chojnie  
z dnia 27 października 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W REJONIE ULICY GENERAŁA WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO W CHOJNIE**

Przedmiotowy plan miejscowy podlegał dwukrotnemu wyłożeniu do publicznego wglądu. Wskutek pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 11.04.2022 r. do 2.05.2022 r. do procedowanego planu wpłynęła 1 uwaga, którą - po dodatkowym wyjaśnieniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie pismem z dnia 23.05.2022 r. (znak: ZN.5150.120.1.2021/2022.MS) ze względu na szczególne uwarunkowania konserwatorskie w odniesieniu do obszaru objętego planem - uwzględniono. Tym samym, oznaczało to konieczność powtórzenia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie, tj. powtórzenia procedury uzgodnienia projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie, a następnie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, z uwzględnieniem korekty wniesionej uwagą (odnośnie do otworów okiennych w budynku objętym planem miejscowym). W związku z powyższym w dniach od 10.08.2022 r. do 31.08.2022 r. przeprowadzono drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. Tym razem do procedowanego planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. Umożliwiło to "zamknięcie" procedury planistycznej i skierowanie planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miejską w Chojnie.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/392/2022

Rady Miejskiej w Chojnie

z dnia 27 października 2022 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

**Uzasadnienie**  
**do UCHWAŁY NR L/392/2022**  
**RADY MIEJSKIEJ W CHOJNIE**

z dnia 27 października 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy**  
**Generała Władysława Sikorskiego w Chojnie**

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały inicjującej Rady Miejskiej w Chojnie Nr XXXIII/260/2021 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Generała Władysława Sikorskiego w Chojnie o powierzchni ok. 0,38 ha (teren MW).

Opracowanie nowego planu miejscowego, wywołane wnioskiem mieszkańców (wspólnoty mieszkaniowej), miało na celu aktualizację oraz dostosowanie istniejących zapisów planistycznych (uchwała Nr XI/68/2003 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 18 września 2003 r.) do obecnej rzeczywistości, z uwzględnieniem, wnioskowanej przez mieszkańców, modyfikacji zapisów dotyczących ochrony konserwatorskiej, po zasięgnięciu opinii "przedplanistycznej" Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Celem było także dostosowanie zapisów planistycznych do obecnych wymogów prawa, przy założeniu zwłaszcza nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XLIII/376/2014 z dnia 28 sierpnia 2014 r. (art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r., poz. 1846).

Integralną częścią przedmiotowego planu, oprócz wymaganych prawem rozstrzygnięć (odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do tego planu) oraz danych przestrzennych (załącznik nr 4), jest rysunek planu wykonany na podkładzie urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z właściwych zasobów geodezyjno-kartograficznych Starostwa Powiatowego w Gryfinie (stanowiący załącznik nr 1). Rysunek planu został sporządzony na mapie w 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029; zm.: Dz. U. z 2022 r., poz. 1260, poz. 1261, poz. 1783, poz. 1846), 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), przystąpiono do analiz i prac studialnych poprzedzających opracowanie ostatecznej koncepcji planu. W trakcie tworzenia planu starano się wyważyć interesy wszystkich zainteresowanych podmiotów - samorządu, właścicieli nieruchomości oraz lokalnej społeczności zgodnie z tzw. zasadą proporcjonalności, szczególnie w zakresie poszanowania prawa własności. Burmistrz Gminy Chojna realizując podstawowe cele przedmiotowego planu, stwierdził, iż wprowadzane planem zapisy będą korzystne z punktu widzenia ekonomicznego i społecznego, a ponadto lepiej zabezpieczą środowisko przyrodnicze i kulturowe (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, ze szczególnym uwzględnieniem wskazań konserwatorskich (strefa ochrony konserwatorskiej istniejącego układu przestrzennego). Oznacza to, iż przestrzeń objęta pracami planistycznymi tworzy harmonijną całość nie tylko wewnątrz terenu, ale także z otoczeniem, co m.in. poprzez: inwentaryzację funkcjonalną, obowiązujące linie zabudowy, ścisłą parametryzację zabudowy czy też dookreślenie obsługi komunikacyjnej (także w zakresie miejsc parkingowych) oraz infrastrukturalnej (zaopatrzenia w poszczególne media) pozwala utrzymać szerszy "porządek urbanistyczny". 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. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu do przedmiotowego planu wpłynęła 1 uwaga, którą Burmistrz Gminy Chojna uwzględnił jako zasadną (w związku z wyjaśnieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie co do szczególnych uwarunkowań konserwatorskich odnośnie do obszaru objętego planem miejscowym, na skutek ujawnienia w międzyczasie nieznanymi wcześniej zamierzeń inwestycyjnych Inwestora dotyczących przedmiotowego terenu funkcjonalnego). Powyższe oznaczało zatem konieczność powtórzenia procedury uzgodnienia projektu planu miejscowego z organem jw., a następnie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Tym razem do procedowanego planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. Umożliwiło to "zamknięcie" procedury planistycznej i skierowanie planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miejską w Chojnie.

W przedmiotowym planie nie zaistniała konieczność przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Nie występują tu również żadne tereny i obszary górnicze; obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych oraz zbiorniki wód podziemnych. Obszar objęty planem miejscowym położony jest natomiast w całości w obrębie otuliny Cedyńskiego Parku Krajobrazowego oraz w całości w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej istniejącego układu przestrzennego.

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 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 oceną 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.