

URZĄD MIEJSKI

74 - 500 w Chojnie

DECYZJA Nr PIO-7331/56/05 z dnia 04.04.2005 roku
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717; z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071; z późniejszymi zmianami),
po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07.01.2005 r. Starostwa Powiatowego w Gryfinie, ul. Sprzymierzonych 4, 74-100 Gryfino,
w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i rewitalizacji zespołu zabudowań Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego,
miasto CHOJNA, Obręb 3, ul. Przymurze 4, działki nr 138, 142, 185 i 186/2.

u s t a l a m na rzecz Powiatu Gryfińskiego, ul. Sprzymierzonych 4, 74-100 Gryfino,

warunki zabudowy
dla inwestycji przebudowy i rewitalizacji
zespołu zabudowań Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego,
miasto CHOJNA, Obręb 3, ul. Przymurze 4, działki nr 138, 142, 185 i 186/2.

1. Rodzaj inwestycji

Inwestycja obejmuje przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zespołu zabudowań ze zmianą sposobu użytkowania części obiektów w celu jego rewitalizacji oraz dostosowania do współczesnych wymogów funkcjonalnych i przepisów budowlanych.

Ponadto inwestycja obejmuje zagospodarowanie działki z ciągami pieszymi, jezdniymi, zielenią ozdobną, placami zabaw, urządzeniami rekreacji i boiskami sportowymi, oraz przebudowę zewnętrznej infrastruktury technicznej.

2. Rodzaj i funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Zabudowa edukacyjna : Zespół obsługi administracyjnej placówek oświatowych(szkola), zamieszkania zbiorowego (internat), budowle sportowe i rekreacyjne (boiska, place zabaw).

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego

Projekt budowlany wykonać na podstawie wytycznych konserwatorskich i uzgodnić w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków, ul. Kuśnierska 14A; 70-536 Szczecin.

Zgodnie z art. 61 ust. 7 USTAWY z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) ustala się:

3.1 DZIAŁKA

1. powierzchnia zabudowy i udział powierzchni biologicznie czynnej³

- teren zabudowany bez zmian, nie wliczając powierzchni rzutu warstw ocieplenia elewacji,
- udział terenu powierzchni biologicznie czynnej³ nie może być mniejszy niż 25% powierzchni działki,
- ogrodzenie posesji o wysokości do 1,8 m od poziomu terenu, materiały: drewno, cegła klinkierowa, mur tynkowany, kamień, kute żelazo.

3.2 BUDYNKI

1. linie zabudowy¹

- nieprzekraczalną linie zabudowy² po obrysie istniejących budynków (nie dotyczy warstw ocieplenia ścian zewnętrznych),
- elementy przyłączy mediów nie mogą wystawać poza obowiązujące linie zabudowy.

2. część frontowa budynku

ZA ZGODNOŚĆ

Z ORYGINAŁEM

mgr inż. arch. MACIEJ PŁOTKOWIAK
Upr. budowlane do proj. bez ograniczeń
w specj. architektonicznej
nr ewid. 169/Sz/90

URZĄD MIASTSKI

74 - 500 w Chojnie

woj. zachodniopomorskie

- a) szerokości frontów bez zmian (nie dotyczy warstwy ocieplenia ścian zewnętrznych),
- b) okna i drzwi zewnętrzne o podziałach i szerokościach profili stolarki historycznej,
- c) zachować istniejący detal architektoniczny i kompozycję elewacji,
- d) w budynkach nr 2 i 3 dostosować detal, proporcje okien, kompozycję elewacji do zabudowy historycznej

3. wysokość budynków

- a) wysokość budynków nr 2 i 3 do okapu dachu nie wyższa niż budynku nr 4,
- a) wysokości pozostałych budynków bez zmian,

4. geometria dachu

- a) geometrię dachów budynków nr 2, 3 i 4 przywrócić do formy historycznej ze stromym dachem,
- b) geometria dachów pozostałych budynków bez zmian,
- c) pokrycie dachu dachówką koloru czerwonego,
- d) doświetlenie strychów wyłącznie istniejącymi lukarnami, z możliwością ich przebudowy do formy historycznej i oknami połaciowymi,

1, 2, 3. z ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 75, poz. 690; z późniejszymi zmianami):

1 z zastrzeżeniem par. 12 ust. 5, 6

2 z zastrzeżeniem par. 12 ust. 1, 2, 5, 6,

3 powierzchnia biologicznie czynna w rozumieniu par. 3 pkt 22,

4. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu**

Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska. Cały teren inwestycji leży w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

Przy projektowaniu należy przestrzegać zasad zagospodarowania i wykorzystywania otuliny parku określone w par. 3 ROZPORZĄDZENIA Nr 3/1993 Wojewody Szczecińskiego z dnia 1 kwietnia 1993 roku w sprawie utworzenia Cedyńskiego Parku Krajobrazowego. (Dz. Urz. Nr 4 z dn. 10.04.1993 r., poz. 49 z późniejszymi zmianami)

5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków**

Cały teren inwestycji położony w obrębie Starego Miasta (jednostka urbanistyczna nr 1 i 18) wpisanego do rejestru zabytków pod nr 76 (dec. Znak Kl. V -0/58/56 z 27.02.56 r.), na podstawie USTAWY z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami) obowiązuje ochrona konserwatorska strefy „A” 1 – staromiejskiego układu przestrzennego; ochronie podlega historycznie ukształtowany układ przestrzenny miasta, zachowany oraz utrwalony w przekazach archiwalnych, możliwy do odtworzenia na obszarach/kwartalach dotychczas niezabudowanych.

- Zasadniczymi elementami układu, podlegającymi ochronie, zachowaniu lub odtworzeniu są:
- historyczny układ komunikacyjny: rozplanowanie sieci ulic, ich przekroje i nawierzchnie,
 - rozplanowanie zabudowy, w tym linie zabudowy oraz szerokości frontów budynków,
 - formy zabudowy charakterystycznej dla poszczególnych kwartałów/ulic, istniejącej oraz utrwalonej w przekazach archiwalnych, w tym:
 - gabaryty wysokościowe,
 - formy dachów,
 - zasadnicze podziały elewacji.

Obowiązuje zachowanie istniejącego historycznego układu przestrzennego kwartału we wszystkich jego elementach. Formy zabudowy dostosować do form zabudowy historycznej istniejącej i utrwalonej w przekazach archiwalnych.

Z uwagi na położenie terenu lokalizacji inwestycji w całości objętego ochroną konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują następujące rygory:

- a) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynañ inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie terenu objętego ochroną konserwatorską stanowiska archeologicznego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

URZĄD MIEJSKI

74-500 w Chojnie

woj. zachodniopomorskie

b) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt Inwestora. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodniowym.

c) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do października.

Projekt budowlany wykonać na podstawie wytycznych konserwatorskich i uzgodnić w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków, ul. Kuśnierska 14A; 70-536 Szczecin.

6. Obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Podstawowy kierunek obsługi komunikacyjnej z ulicy Szkolnej (drogi powiatowej).
W przypadku zmiany wjazdu na teren ośrodka, projekt włączenia uzgodnić z zarządcą drogi: Powiatowym Zarządem Dróg w Gryfinie, ul. Baniewicka 2, 74-110 Banie.
2. a) zaopatrzenie w wodę – istniejące bez zmian,
b) zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące bez zmian,
c) teletechniczne – istniejące, bez zmian,
c) zaopatrzenie w gaz – docelowo na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
d) zaopatrzenie w ciepło – system ogrzewania indywidualnego (lokalna kotłownia olejowa),
e) odprowadzanie ścieków i wód opadowych – odprowadzenie ścieków istniejące bez zmian, odprowadzenie wód opadowych z terenu do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci: Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych ul. Słowiańska 1; 74-500 Chojna
f) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – gromadzenie na terenie działki, usuwanie odpadów na wysypisko gminne bez zmian.

7. Ochrona interesów osób trzecich

W fazie projektowania i budowy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich występujących w obszarze oddziaływania obiektu.

8. Ochrona według innych przepisów odrębnych

Poza ochroną przyrody i konserwatorską teren nie podlega ochronie wg przepisów odrębnych.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Granice działek nr 138, 142, 185 i 186/2 oznaczono na mapie w skali 1:500, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 07.01.2005 r. Starostwa Powiatowego w Gryfinie, ul. Sprzymierzonych 4, 74-100 Gryfino, wystąpiło z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i rewitalizacji zespołu zabudowań Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego, miasto CHOJNA, Obręb 3, ul. Przymurze 4, działki nr 138, 142, 185 i 186/2.

Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczył terenu, na którym brak jest planu miejscowego. Zatem decyzję niniejszą wydano zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

mgr inż. arch. MACIEJ PŁOTKOWIAK
Upr. budowlane do proj. bez ograniczeń
w spec. architektonicznej
nr ewid. 169/Sz/90

URZĄD MIEJSKI

74 - 500 w Chojnie

woj. zachodniopomorskie

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W wyniku przeprowadzonej analizy oraz wizji terenu stwierdza się, że ww. warunki są spełnione. Przedmiotowa działka i sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane; zabudowę stanowią domy mieszkalne, budynki edukacyjne, usługowe-handlowe i gospodarcze. Teren ma dostęp do drogi publicznej, istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Teren był objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Nie występują niezgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

Na podstawie analizy, o której mowa w art. 61 ust. 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ww. ustawy projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Wojciech Kamiński – członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów nr ZP – 0150, uprawnienia do projektowania architektonicznego bez ograniczeń nr 149/Sz/94.

POUCZENIE

- 1 Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie przy ul. Wały Chrobrego 4 – za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.
- 2 Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Przed przystąpieniem do robót należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę za pośrednictwem Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego, Wały Chrobrego 4, 70-100 Szczecin.
- 3 Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy – niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 4 Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
- 5 Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy - możliwe jest przeniesienie decyzji na rzecz innej osoby.

* USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Załączniki:

- A. Mapa w skali 1:500,
- B. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu: część tekstowa i graficzna.

Z up. BURMISTRZA

insp. Józef Dommeradzki

Otrzymują:

- 1 Starostwo Powiatowe w Gryfinie,
ul. 11 Listopada 16 D;
74-100 Gryfino,
- 2 PIO a/a

Opłatę skarbową skasowano

w wysokości 100,00 zł

data 06.04.2005

Przebudowa i rewitalizacja zespołu zabudowań
 Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego,
 nazwa inwestycji

Miasto CHOJNA, Obręb 3, ul. Przymurze 4, działki nr 138, 142, 185 i 186/2.
 adres inwestycji

1:1250
 skala



LEGENDA

| | |
|---|--------------------------------|
| | granica obszaru analizowanego |
| | teren działki do zabudowy |
| 1 | nr kolejne budynków na działce |
| cały teren inwestycji położony w obrębie Starego Miasta (jednostka urbanistyczna nr 1 i 18) wpisanego do rejestru zabytków. | |

Za zgodność
 z oryginałem
 18.10.2015.

URZĄD MIEJSKI
 w Chojnie
 ul. Jagiellońska 4
 74-500 CHOJNA
 Z upr. BURMISTRZA
 mgr Andrzej Kozłowski
 Naczelnik Wydziału
 Planowania Przestrzennego
 Inwestycji

Opracowani
 arch. Wojciech Kamiński
 uprawnienia projektowe nr 149/Sz/9
 członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów nr ZP-015

| | |
|------------------------------------|---|
| Istniejącego budynku | |
| nr kolejny | 1 |
| kierunek obs | |
| opracował: arch. Wojciech Kamiński | |



ZŁOŻONOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

mgr inż. arch. MACIEJ PIOTKOWIAK
Upr. budowlana do proj. bez ograniczeń
w spec. architektonicznej
nr ewid. 169/Sz/90.

URZĄD MIEJSKI

74 - 500 w Chojnie

woj. zachodniopomorskie

**Decyzja Nr PIO-7331/171/05 z dnia 23.11.2005 roku
o zmianie decyzji o warunkach zabudowy**

Działając na podstawie art. 155 kodeksu postępowania administracyjnego (*jednolity tekst Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071; z późniejszymi zmianami*), na wniosek z dnia 15.11.2005 r. Starostwa Powiatowego w Gryfinie, ul. Sprzymierzonych 4, 74-100 Gryfino, Burmistrz Miasta i Gminy Chojna:

ZMIENIA,

za zgodą stron, decyzję o warunkach zabudowy z dnia 04.04.2005 r., nr PIO/7331/56/05 dla inwestycji polegającej na przebudowie i rewitalizacji zespołu zabudowań Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego, miasto CHOJNA, Obręb 3, ul. Przymurze 4, działki nr 138, 142, 185 i 186/2, w następujący sposób:

treść punktu 1

zastępuje się słowami:

Inwestycja obejmuje remont i przebudowę zespołu zabudowań ze zmianą sposobu użytkowania części pomieszczeń w celu jego rewitalizacji oraz dostosowania do współczesnych wymogów funkcjonalnych i przepisów budowlanych, a także częściowe wyburzenie i budowę w miejsce jednego z budynków (nr 2 na załączniku graficznym) nowego budynku o powiększonych gabarytach.

Ponadto inwestycja obejmuje zagospodarowanie działki z ciągami pieszymi, jezdnymi, zielenią ozdobną, placami zabaw, urządzeniami rekreacji i boiskami sportowymi.

treść punktu 3.1.a

zastępuje się słowami:

teren zabudowany zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, nie wliczając powierzchni rzutu warstw ocieplenia elewacji,

treść punktu 3.2.1.a

zastępuje się słowami:

nieprzekraczalne linie zabudowy² wg załącznika graficznego (nie dotyczy warstwy ocieplenia ścian zewnętrznych),

treść punktu 3.2.2.a

zastępuje się słowami:

szerokości frontu budynku nr 2 ograniczona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pozostałych budynków bez zmian (nie dotyczy warstwy ocieplenia ścian zewnętrznych),

załącznik graficzny

uzupełnia się o nowy załącznik

ze zmienionymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynku nr 2,

pozostała treść decyzji pozostaje bez zmian.

UZASADNIENIE

Wprowadzono zmiany na wniosek Starostwa Powiatowego w Gryfinie po uściśleniu zamierzenia inwestycyjnego. W związku ze złym stanem technicznym budynku nr 2 (nie będącego budynkiem o walorach zabytkowych) wnioskodawca postanowił częściowo wyburzyć przedmiotowy budynek i w jego miejsce wybudować nowy, dostosowany do sąsiedniej zabudowy historycznej.

Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy częściowo poza obrysem budynku wyburzanego z dopuszczeniem niewielkiego powiększenia jego powierzchni zabudowy w stosunku do stanu obecnego.

ZAGODNOŚĆ
mgr inż. arch. MACIEJ PŁOTKOWIAK
Upr. budowlane do proj. bez ograniczeń
w specj. architektonicznej
nr ewid. 169/Sz/90

Zmiany te pozostają w zgodzie z warunkami, o których mowa w art. 61 ust. 1*, wynikami analizy o której mowa w art. 61 ust. 6 i 7* oraz przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ww. ustawy projekt odmowy zmiany decyzji sporządził mgr inż. arch. Wojciech Kamiński – członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów nr ZP – 0150, uprawnienia do projektowania architektonicznego bez ograniczeń nr 149/Sz/94.

POUCZENIE

- 1 Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie przy ul. Wały Chrobrego 4 – za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

Otrzymują:

- 1 Starostwa Powiatowego w Gryfinie,
ul. Sprzymierzonych 4,
74-100 Gryfino,
- 2 PIO a/a

Z up. BURMISTRZA
[Signature]
insp. Józef Domerański

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

[Signature]
mgr inż. arch. MACIEJ PŁOTKOWSKI
Upr. budowlane do proj. bez ograniczeń
w specj. architektonicznej
nr ewid. 169/Sz/90

ZMIANA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

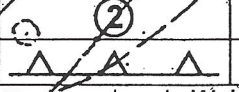
część graficzna

skala: 1:500

Miasto CHOJNA, Obwód 3, ul. Przymurze 4,
działki nr 138, 142, 185 i 186/2

Przebudowa i rewitalizacja zespołu zabudowań
Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego

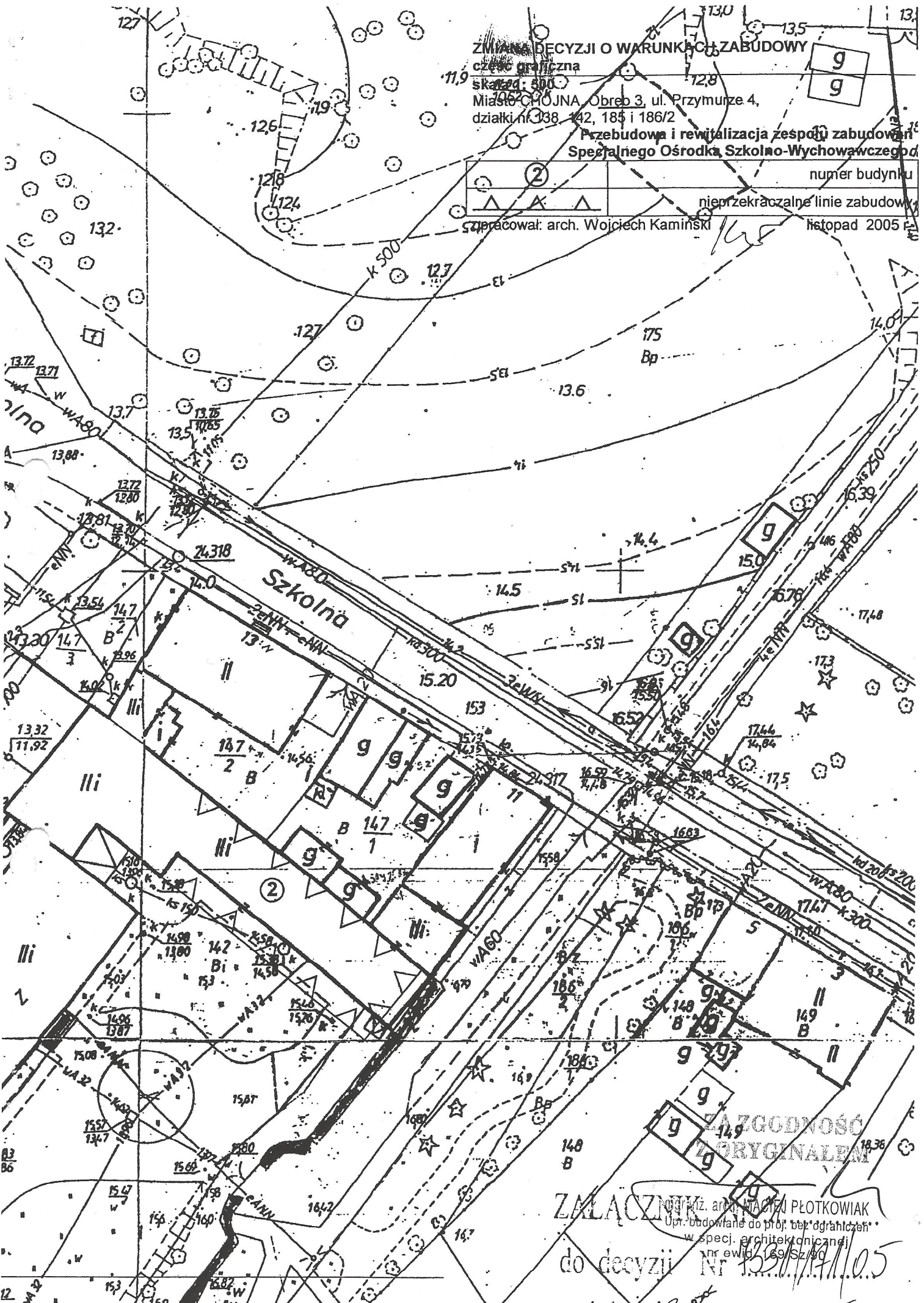
numer budynku



nieprzekraczalne linie zabudowy

opracował: arch. Wojciech Kamiński

listopad 2005 r.



ZŁOŻONOŚĆ
ZORYGINAŁEM

ZALĄCZENIE
opracował: arch. MACIEJ PŁOTKOWIAK
Opis: budowlane do proj. bez ogródki
w spec. architektonicznej
nr ewid. 169/Sz/05

do decyzji Nr 139/19/05

z dnia 23.11.2005 r.