

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572) oraz art. 59 ust. 1-2, art. 60 ust. 1-2 i art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1588 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku

Agromor Sp. z o. o. Sp. k. ul. J. Chełmońskiego 53, 76-100 Sławno,
z dn. 29.02.2024r. (data wpływu 01.03.2024r.; nr kanc. 2477), uzupełnionego w dn. 09.04.2024r. (data wpływu 09.04.2024r.; nr kanc. 3836),

BURMISTRZ MIASTA SŁAWNA

ustala

dla Agromor Sp. z o. o. Sp. k. ul. J. Chełmońskiego 53, 76-100 Sławno,

następujące warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie 23 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z wydzieleniem działek niezbędnych do korzystania z tych budynków i drogi wewnętrznej oraz rozbiórką istniejących budynków na terenie działki nr 30/4 położonej w obrębie ewidencyjnym 0003 Miasta Sławno

1. Warunki urbanistyczno-architektoniczne:

- 1) teren działki nr 30/4 w obrębie ewidencyjnym nr 0002, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną; dopuszcza się podział działki na maksymalnie 23 działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i działkę drogową; docelowo na każdej działce budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną winien znajdować się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolno stojącej; minimalna wielkość każdej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną po podziale winna wynosić nie mniej niż 600m²; każda wydzielona działka budowlana pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną winna mieć bezpośredni dostęp do projektowanej wydzielonej drogi wewnętrznej, powiązanej z publiczną drogą gminną (ul. Chełmońskiego); wydzielona droga wewnętrzna winna posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 8,0m, a jeżeli zostanie wytyczona jako ślepa, wówczas na jej zakończeniu winien znaleźć się plac do nawracania o wymiarach nie mniejszych niż 13,5x13,5m. Na zjeździe projektowanej drogi wewnętrznej na publiczną drogę gminną należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m. Wydzielona droga wewnętrzna winna stanowić jednocześnie pas technologiczny dla infrastruktury technicznej,
- 2) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od drogi gminnej (ul. Chełmońskiego), zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
- 3) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0m od cieku (dz. nr 35), zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
- 4) obowiązuje nie mniej niż 50% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia czynna biologicznie,
- 5) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 22%,
- 6) ustala się szerokość elewacji frontowej nie większą niż 13,5m +/- 20%,
- 7) dopuszcza się wykorzystanie, rozbudowę, przełożenie oraz ewentualną likwidację istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych,
- 8) na terenie inwestycji mogą występować niezainwentaryzowane drenaże i sączi drenarskie, które w przypadku ewentualnego przerwania podczas wykonywanych robót ziemnych należy przebudować i przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania,
- 9) w przypadku makroniwelacji terenu wymagane będzie pozwolenie wodnoprawne,
- 10) obowiązuje zakaz podnoszenia gruntu przy użyciu odpadów budowlanych, przemysłowych i komunalnych,
- 11) ze względu na złe warunki gruntowe – wodne na obszarze objętym decyzją realizacja obiektów kubaturowych powinna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i

ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym,

- 12) ustala się rozbiórkę istniejących budynków za wyjątkiem budynku wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków (budynek magazynu zbożowego z częścią techniczną) – budynku wyłączzonego z inwestycji,
- 13) ustalenia dla maksymalnie 23 budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) ustala się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - d) ustala się maksymalną wysokość od otaczającego terenu do najwyższego punktu budynku: do 8,0m,
 - e) obowiązuje maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: do 0,60m,
 - f) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym, naturalnym (np. tynk, cegła, drewno, kamień); kolorystyka elewacji tynkowanych winna być pastelowa,
 - g) ustala się dach główny dwuspadowy, o nachyleniu połąci nie mniejszym niż 30 stopni, kryty blachą, dachówką lub blachodachówką,
 - h) dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu dachów stromych szkłem, blachą, dachówką lub blachodachówką.

2. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z:

- 1) Ustawą z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późn. zm.),
- 2) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.)
- 3) Ustawą z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 320),
- 4) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 24.06.2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1518),
- 5) Ustawą z dn. 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1336 z późn. zm.),
- 6) Ustawą z dn. 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 54),
- 7) Ustawą z dnia 08.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 537),
- 8) Ustawą z dn. 14.12.2012r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1587),
- 9) Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 22.03.2023r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 819),
- 10) Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn. 26.04.2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013r. poz. 640),
- 11) obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) energia elektryczna - z projektowanych przyłączy na warunkach podanych przez ENERGA - OPERATOR S.A. Oddział Zakład Energetyczny Słupsk w Słupsku, ul. Przemysłowa 114, 76-200 Słupsk,
- 2) woda - z projektowanych przyłączy na warunkach podanych przez Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o. w Sławnie, ul. Polanowska 45c, 76-100 Sławno,
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do projektowanych przyłączy na warunkach podanych przez Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o. w Sławnie, ul. Polanowska 45c, 76-100 Sławno,
- 4) odprowadzenie wód opadowych – na warunkach podanych przez Urząd Miejski w Sławnie. Jednocześnie ustala się zagospodarowanie wód w miejscu ich powstawania, poprzez zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury, polegającej na m. in.: odprowadzeniu do zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych lub studni chłonnych. Uzupełniająco dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia. Obowiązuje zakaz odprowadzania wód na teren działek sąsiednich. Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dn. 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1478 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może między innymi: zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Wody deszczowe i roztopowe z terenu inwestycji należy odprowadzać powierzchniowo na własny nieutwardzony teren w sposób nie powodujący zalewania sąsiednich działek budowlanych,
- 5) usuwanie bytowych odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 6) zaopatrzenie w ciepło – z wykorzystaniem niskoemisyjnych lub nieemisyjnych paliw ekologicznych lub z miejskiej ciepłowni,
 - 7) zaopatrzenie w gaz – z projektowanych przyłączy na warunkach podanych przez gestora sieci,
 - 8) telekomunikacja – dopuszcza się z projektowanych przyłączy na warunkach podanych przez gestora sieci,
 - 9) dojazd w oparciu o projektowany zjazd na teren z publicznej drogi gminnej (dz. nr 793/1 - ul. Chelmońskiego),
 - 10) w obrębie działki budowlanej należy zapewnić ilość miejsc postojowych wynikającą z programu inwestycji, jednocześnie nie mniej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny.
- 4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
Zgodnie z art. 5 ust.1 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 682 z późn. zm.).
- 5. Wymagane uzgodnienia do projektu budowlanego:**
- 1) gestorzy sieci przebiegających przez teren inwestycji w wypadku kolizji sieci lub w wypadku wykorzystania, rozbudowy oraz ewentualnej likwidacji istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
 - 2) inne wynikające z przepisów szczególnych.
- 6. Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy.**
Teren działki nr 30/4 w obrębie ewidencyjnym nr 0002 Miasta Sławno jest sklasyfikowany jako grunty budowlane Ba i Bi, a jego powierzchnia wynosi 2,95 ha.
- 7. Warunki wynikające z ochrony przyrody i krajobrazu:**
Planowane zamierzenie inwestycyjne jest kwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.), w związku z powyższym planowana inwestycja winna być realizowana zgodnie z ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia (decyzja Burmistrza Miasta Sławno z dn. 09.02.2024r. o sygn. GP.6220.7.2023).
- 8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**
Integralną częścią niniejszej decyzji jest mapa z terenem inwestycji oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego i literami A - P.

UZASADNIENIE:

Zgodnie z art. 107, §4 i §5 kodeksu postępowania administracyjnego odstępuje się od uzasadnienia przedmiotowej decyzji.

POUCZENIE:

1. W związku z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.):
 - 1) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,
 - 2) przepisu powyższego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
 - 3) stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
3. Zgodnie z art. 33 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 682 z późn. zm.) wniosek wraz z właściwymi załącznikami należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Sławnie, ul. Sempołowskiej 2, w terminie ważności niniejszej decyzji. Zgodnie z art. 34 ust. 1 powyższej ustawy projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. **Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,**
5. **Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,**

6. Zgodnie z art. 127 §1 i 2 oraz art. 129 §1 i 2 kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Sławna w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 130 §1 kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.
7. Zgodnie z art. 127a §1 i 2 kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem dostarczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się przez strony prawa do odwołania spowoduje brak możliwości zaskarżenia przedmiotowej decyzji do sądu administracyjnego.
8. Powyższa decyzja nie podlega opłacie skarbowej.

Załączniki:

1. załącznik graficzny,
2. wyniki analizy.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Agromor Sp. z o. o. Sp. k. ul. J. Chełmońskiego 53, 76-100 Sławno,
2. strony postępowania wg rozdzielnika,
3. a/a.