

ANALIZA POPRZEDZAJĄCA WYDANIE DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

przeprowadzona w oparciu o art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, art. 61 ust. 1 w związku z art. 63 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.), dotycząca:

1. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (art. 53 ust. 3 pkt 1),
2. stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (art. 53 ust. 3 pkt 2),
3. funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1.

I. Informacje ogólne - dane wynikające z wniosku.

1. **Wnioskodawca:** Agromor Sp. z o. o. Sp. k. ul. J. Chełmońskiego 53, 76-100 Sławno,
2. **Przedmiot wniosku:** zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
3. **Adres inwestycji:** działka nr 30/4, obr. 0003 Miasta Sławno,

II. Warunki i zasady zagospodarowania i zabudowy terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych – art.53 ust.3 pkt 1

Analiza przepisów prawa mogących warunkować zagospodarowanie i zabudowę przedmiotowego terenu na etapie ustalania warunków zabudowy:

1. ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. **Prawo ochrony środowiska** (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 54):
 - planowane zamierzenie inwestycyjne nie jest kwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 10.09.2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. 2019 poz. 1839);
2. ustawa z dnia 16.04.2004r. **o ochronie przyrody** (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1336 z późn. zm.):
 - teren obejmujący działkę nr 30/4, obr. 0003 Miasta Sławno leży poza obszarami chronionymi;
3. ustawa z dnia 23.07.2003r. **o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 840 z późn. zm.):
 - teren obejmujący działkę nr 30/4, obr. 0003 Miasta Sławno nie jest objęty ochroną prawną z zakresu ochrony zabytków;
4. ustawa z dnia 03.02.1995r. **o ochronie gruntów rolnych i leśnych** (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 82):
 - teren obejmujący działkę nr 30/4, obr. 0003 Miasta Sławno jest sklasyfikowany jako grunty budowlane Ba i Bi, a jego powierzchnia wynosi 2,95ha.
5. ustawa z dnia 28.09.1991r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1356 z późn. zm.):
 - teren obejmujący działkę nr 30/4, obr. 0003 Miasta Sławno nie jest lasem w rozumieniu przepisów w/w ustawy;
6. ustawa z dnia 21.03.1985r. **o drogach publicznych** (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 645 z późn. zm.):
 - teren obejmujący działkę nr 30/4, obr. 0003 Miasta Sławno ma dostęp do publicznej drogi gminnej (ul. Chełmońskiego - dz. nr 793/1).
7. ustawa z dnia 09.06.2011r. **Prawo geologiczne i górnicze** (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 633 z późn. zm.):
 - teren przewidziany pod wnioskowaną inwestycję nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.
8. ustawa z dnia 28.03.2003r. **o transporcie kolejowym** (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 602 z późn. zm.):
 - teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze kolejowym ani w sąsiedztwie bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych ani też w sąsiedztwie linii kolejowych,
9. ustawa z dnia 20.07.2017r. **Prawo wodne** (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.):
 - teren obejmujący działkę nr 30/4, obr. 0003 Miasta Sławno jest położony poza terenem ochrony ujęcia wody i obszarem ochronnym zbiorników wód śródlądowych.
- 10.ustawa z dnia 07.07.1994r. **Prawo budowlane** (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późn. zm.):
 - Niniejsza inwestycja nie narusza interesu osób trzecich tj. nie pozbawia: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, a także nie powoduje uciążliwości wywołanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Wnioski:

Warunki i ustalenia wynikające z w/w przepisów nie kolidują z wnioskowanym sposobem zabudowy i zagospodarowania działki nr 30/4, obr. 0003 Miasta Sławno.

III. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji – art. 53 ust.3 pkt 2

1. Stan faktyczny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (stanowiącego teren działki nr 30/4, obr. 0003 Miasta Sławno) - pokazanego na załączniku graficznym.

1.1. Stan faktyczny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Teren objęty wnioskiem (t.j. dz. nr 30/4, obr. 0003 m. Sławno) - jest płaski, uzbrojony i zabudowany obiektami przemysłowymi. Teren charakteryzuje się złymi warunkami gruntowo – wodnymi. Teren stanowi grunty budowlane Ba i Bi, a jego powierzchnia wynosi 2,95ha.



1.2. Stan faktyczny działek sąsiednich, znajdujących się na obszarze analizy:

Uwagi:

W analizie uwzględniono powierzchnię istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, zlokalizowanej na analizowanym obszarze zabudowy i uwzględniono jej powierzchnię zabudowy przy wyliczeniu wskaźnika intensywności zabudowy działki. **Nie analizowano innych budynków, m.in. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przemysłowej, usługowej, magazynowo-składowej, ponieważ mają one odmienne gabaryty od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zafałszowałyby wyniki analizy.** Wysokości elewacji frontowej ustalono od poziomu terenu do okapu głównych połaci dachowych (okapu o linii równoległej do dróg publicznych). Linię zabudowy mierzono od granicy działki przylegającej do drogi.

Teren inwestycji, której dotyczy wnioski, jest położony w zachodniej części miasta Sławno, na terenach dawnej zabudowy przemysłowej.

Stosownie do art. 61 ust 5a ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Planowany zjazd na teren inwestycji, na którym realizowana będzie inwestycja, odbywać się będzie z ul. Chełmońskiego - dz. nr 793/1.

Front terenu inwestycji oznaczono na części graficznej analizy linią ciągłą (A-B). Szerokość frontu terenu inwestycji wynosi ok. 68m. Przyjęto, iż trzykrotność tego wymiaru wynosi ok. 204m i jest większa niż 50m. Wyznaczony obszar analizy jest zgodny art. 61 ust 5a ustawy.

1.2.2. Tereny w granicach analizy zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną

DZIAŁKI ZABUDOWANE ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (MN):

- działka nr **28/1, obręb 0003 m. Sławno** jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkiem gospodarczym;
 - budynek wolno stojący, dwukondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe, niepodpiwniczony; elewacje zewn. ceglane, dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką, poziom parteru nad terenem ok. 0,0m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 8,0m,
 - budynek wolno stojący, parterowy, niepodpiwniczony; elewacje zewn. ceglane, dachy płaskie, kryte papą, poziom parteru nad terenem ok. 0,0m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 4,0m.

Charakterystyczne parametry, dane techniczne i wskaźniki						Geometria dachu		
Linia zabudowy [m]	pow. zabudowy [m ²]	Pow. dz. [m ²]	Wskaźnik zabudowy dla całej działki [%]	szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki [m]	Układ Połaci dachowych	Kierunek położenia kalenicy głównej	kąt nachylenia połaci [°]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
~2,5	78	1020	11	~9,0	~6,5	strome dwuspadowe	równoległa do drogi	25°
~20,0	36			~8,0	~3,5	-	-	0°



- działka nr **29, obręb 0003 m. Sławno** jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkami gospodarczymi;
 - budynek wolno stojący, dwukondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe, niepodpiwniczony; elewacje zewn. tynkowane, dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką, poziom parteru nad terenem ok. 0,0m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 7,0m,
 - budynek wolno stojący, parterowy, niepodpiwniczony; elewacje zewn. ceglane, dachy jednospadowe, kryte papą i blachą, poziom parteru nad terenem ok. 0,0m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 4,0m,
 - budynek wolno stojący, parterowy, niepodpiwniczony; elewacje zewn. tynkowane, dachy płaskie, kryte papą, poziom parteru nad terenem ok. 0,0m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 3,0m.

Charakterystyczne parametry, dane techniczne i wskaźniki						Geometria dachu		
Linia zabudowy	pow. zabudowy	Pow. dz.	Wskaźnik zabudowy dla całej działki	szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki	Układ Połaci dachowych	Kierunek położenia kalenicy głównej	kąt nachylenia połaci
[m]	[m ²]	[m ²]	[%]	[m]	[m]			[°]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
~4,5	109	2003	9,5	~11,0	~3,5	strome dwuspadowe	równoległa do drogi	45°
~24,0	72			~14,0	~3,5	-	-	0°
~12,0	12			~5,0	~2,5	-	-	0°



- działka nr **769/6 obręb 0003 m. Sławno** jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny:
 - budynek wolno stojący, dwukondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe, niepodpiwniczony; elewacje zewn. tynkowane, dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką, poziom parteru nad terenem ok. 0,0m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 6,0m.

Charakterystyczne parametry, dane techniczne i wskaźniki						Geometria dachu		
Linia zabudowy	pow. zabudowy	Pow. dz.	Wskaźnik zabudowy dla całej działki	szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki	Układ Połaci dachowych	Kierunek położenia kalenicy głównej	kąt nachylenia połaci
[m]	[m ²]	[m ²]	[%]	[m]	[m]			[°]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
~9,5	164	2914	5,5	~19,0	~3,5m	symetryczne dwuspadowe	prostopadła do drogi	35°



- działka nr 32/5 obręb 0003 m. Sławno jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny:
 - budynek w zabudowie zwartej, dwukondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe, niepodpiwniczony; elewacje zewn. tynkowane, dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką, poziom parteru nad terenem ok. 0,0m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 7,0m.

Charakterystyczne parametry, dane techniczne i wskaźniki						Geometria dachu		
Linia zabudowy	pow. zabudowy	Pow. dz.	Wskaźnik zabudowy dla całej działki	szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki	Układ Połaci dachowych	Kierunek położenia kalenicy głównej	kąt nachylenia połaci
[m]	[m ²]	[m ²]	[%]	[m]	[m]			[°]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
~20,0	56	1522	4	~8,0	~3,5m	symetryczne dwuspadowe	równoległa do drogi	45°



- działka nr **32/9 obręb 0003 m. Sławno** jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkiem gospodarczym:
 - budynek w zabudowie zwartej, dwukondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe, niepodpiwniczony; elewacje zewn. tynkowane, dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką, poziom parteru nad terenem ok. 0,0m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 7,0m,
 - budynek w zabudowie zwartej, dwukondygnacyjny, w tym poddasze nieużytkowe, niepodpiwniczony; elewacje zewn. tynkowane, dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką, poziom parteru nad terenem ok. 0,0m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 7,0m.

Charakterystyczne parametry, dane techniczne i wskaźniki						Geometria dachu		
Linia zabudowy	pow. zabudowy	Pow. dz.	Wskaźnik zabudowy dla całej działki	szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki	Układ Połaci dachowych	Kierunek położenia kalenicy głównej	kąt nachylenia połaci
[m]	[m ²]	[m ²]	[%]	[m]	[m]			[°]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
~20,0	80	3112	5	~9,0	~3,5m	symetryczne dwuspadowe	równoległa do drogi	45°
~20,0	83			~10,0	~3,5m	symetryczne dwuspadowe	równoległa do drogi	45°



- działka nr **72/7 obręb 0003 m. Sławno** jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinym:
 - budynek wolno stojący, trzykondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe, podpiwniczony; elewacje zewn. tynkowane, dachy strome czterospadowe, kryte dachówką, poziom parteru nad terenem ok. 1,2m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 12,0m.

Charakterystyczne parametry, dane techniczne i wskaźniki						Geometria dachu		
Linia zabudowy	pow. zabudowy	Pow. dz.	Wskaźnik zabudowy dla całej działki	szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	Układ Połaci dachowych	Kierunek położenia kalenicy głównej	kąt nachylenia połaci
[m]	[m ²]	[m ²]	[%]	[m]	[m]			[°]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
~5,0	105	419	26	~10,0	~4,0m	symetryczne czterospadowe mansardowe	równoległa do drogi	50°



- działka nr **792/9 obręb 0003 m. Sławno** jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny dwulokalowym:
 - budynek wolno stojący, dwukondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe, podpiwniczony; elewacje zewn. tynkowane, dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką, poziom parteru nad terenem ok. 0,00m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 5,5m.

Charakterystyczne parametry, dane techniczne i wskaźniki						Geometria dachu		
Linia zabudowy	pow. zabudowy	Pow. dz.	Wskaźnik zabudowy dla całej działki	szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki	Układ Połaci dachowych	Kierunek położenia kalenicy głównej	kąt nachylenia połaci
[m]	[m ²]	[m ²]	[%]	[m]	[m]			[°]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
~0,5	241	241	100	~19,0	~3,0m	symetryczne dwuspadowe	równoległa do drogi	25°



- działka nr **792/16 obręb 0003 m. Sławno** jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinym:
 - budynek wolno stojący, dwukondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe, podpiwniczony; elewacje zewn. tynkowane, dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką, poziom parteru nad terenem ok. 0,00m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 6,5m.

Charakterystyczne parametry, dane techniczne i wskaźniki						Geometria dachu		
Linia zabudowy	pow. zabudowy	Pow. dz.	Wskaźnik zabudowy dla całej działki	szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki	Układ Połaci dachowych	Kierunek położenia kalenicy głównej	kąt nachylenia połaci
[m]	[m ²]	[m ²]	[%]	[m]	[m]			[°]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
~4,0	144	838	17	~15,5	~3,0m	symetryczne dwuspadowe	równoległa do drogi	30°



- działka nr **792/25 obręb 0003 m. Sławno** jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny dwulokalowym:
 - budynek wolno stojący, dwukondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe, podpiwniczony; elewacje zewn. tynkowane, dachy strome dwuspadowe, kryte blachą, poziom parteru nad terenem ok. 0,00m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 5,5m.

Charakterystyczne parametry, dane techniczne i wskaźniki						Geometria dachu		
Linia zabudowy	pow. zabudowy	Pow. dz.	Wskaźnik zabudowy dla całej działki	szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki	Układ Połaci dachowych	Kierunek położenia kalenicy głównej	kąt nachylenia połaci
[m]	[m ²]	[m ²]	[%]	[m]	[m]			[°]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
~0,5	227	888	25	~23,0	~3,0m	symetryczne dwuspadowe	prostopadła do drogi	25°



2. Stan prawny terenu analizowanego (działka objęta wnioskiem i działki sąsiadujące)

2.1. Stan prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Nr działki	Właściciel
30/4, obr. 3	AGROMOR Sp. z o. o. Sp. K. ul. J. Chelmońskiego 53, 76-100 Sławno

IV. Funkcja oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu

dot. obszaru analizowanego zgodnie z art.61 ust. 1.

Wymagania dotyczące nowej zabudowy określono na podstawie istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, objętych analizą:

1.0. Funkcja: zabudowa mieszkalna jednorodzinna.

Wnioski: Dla planowanej inwestycji przyjęto **zabudowę mieszkalną jednorodzinną.**

2.0. Parametry, cechy, wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2.1. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

Na analizowanym obszarze znajdują się działki budowlane z zabudową mieszkalną jednorodzinną o powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki od ok. 4% do ok. 100%.

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy jednorodzinnej w stosunku do powierzchni działki dla obszaru analizowanego wynosi ok. 22%.

2.2. Powierzchnia biologicznie czynna:

Ze względu na niską szczegółowość kopii mapy zasadniczej nie możliwe wyznaczenie powyższej powierzchni na działkach sąsiednich. Przyjęto, iż wielkość terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż określona według §39 Rozporządzenia 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.). Według wyżej cytowanego rozporządzenia wielkość terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową winna wynosić min. 25 % powierzchni działki. Jednocześnie przyjęto, iż wielkość ta dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej dla wnioskowanej inwestycji nie powinna być niższa niż 50%.

2.3. Linia zabudowy:

Na obszarze analizowanym linia zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynosi od 0,5m do 20,0m.

Ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji, mając na względzie art. 43 ust. 1 Ustawy z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 645 z późn. zm.)), oraz maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0m od cieku (dz. nr 35).

2.4. Szerokość elewacji frontowej:

Szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych na analizowanym obszarze wynosi od ok. 8,0m do ok. 23,0m.

Średnia szerokość elewacji tych budynków na analizowanym obszarze wynosi ok. 13,5m.

Ze względu na planowaną inwestycję ustala się szerokość elewacji frontowej nie większą niż 13,5m +/- 20%.

2.5. Parametry i cechy zabudowy:

Na obszarze analizowanym i w najbliższym sąsiedztwie znajduje się zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna, przemysłowa, magazynowo - składowa oraz usługowa wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi. Przeanalizowano parametry i cechy zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Średnie parametry dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynoszą:

- **ilość kondygnacji nadziemnych:**
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - od dwóch do trzech, z poddaszami użytkowymi i nieużytkowymi, średnia ilość kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje. Najczęściej występująca w analizowanym terenie liczba kondygnacji dla analizowanych budynków wynosi 2 kondygnacje.
- **ilość kondygnacji podziemnych:**
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - budynki podpiwniczone i niepodpiwniczone,
- **wysokość poziomu parteru na poziomem gruntu:**
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – od 0,00 do ok. 1,20.
- **wysokość zabudowy do najwyższego punktu budynku:**
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - ok. 5,5m-12,0m.
średnia wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 8,0m.
- **wykończenie elewacji:**
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – elewacje ceglane lub tynkowane.
- **geometria dachów:**
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dachy strome dwuspadowe,
- **pokrycie dachów:**
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - kryte dachówką,
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:**
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - mierzona od poziomu terenu do okapu głównych połaci dachowych (okapu o linii równoległej lub prostopadłej do przyległych dróg) wynosi od 3,5m do 6,5m.

WNIOSKI DLA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH:

Dla planowanej inwestycji przyjęto następujące parametry:

- maksymalna nieprzekraczalna linia planowanej zabudowy winna znajdować się w odległości 6,0m od drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji, mając na względzie art. 43 ust. 1 Ustawy

z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 645 z późn. zm.)),
oraz w odległości 10,0m od cieku (dz. nr 35),

- ustala się stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż 22%.
- ustala się wielkość terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- ustala się zabudowę wolno stojącą,
- ustala się szerokość elewacji frontowej nie większą niż 13,5m +/- 20%.
- ustala się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - ustala się wysokość poziomu parteru na poziomie gruntu nie wyższą 0,60m,
- ustala się maksymalną wysokość budynku nie wyższą niż 8,0m,
- ustala się wykończenie elewacji w tynku,
- ustala się dachy strome, symetryczne, dwuspadowe, kryte dachówką lub blachodachówką,

3.0. Dostęp do drogi publicznej

Teren obejmujący działkę nr 30/4, obr. 0003 Miasta Sławno ma dostęp do publicznej drogi gminnej (ul. Chełmońskiego - dz. nr 793/1).

4.0. Uzbrojenie terenu

Teren objęty wnioskiem jest uzbrojony.

W sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się:

- zewnętrzna sieć elektroenergetyczna,
- zewnętrzna sieć wodociągowa i kanalizacyjna,
- sieć telekomunikacyjna,
- kanalizacja deszczowa,
- ewentualną budowę, przebudowę sieci, przyłączy i instalacji należy prowadzić na warunkach określonych przez gestorów sieci.

Wnioski: Planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanej inwestycji.

5.0. Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Teren obejmujący działkę nr 30/4, obr. 0003 Miasta Sławno jest sklasyfikowany jako grunty budowlane Ba i Bi, a jego powierzchnia wynosi 2,95ha.

6.0. Zgodność z przepisami odrębnymi.

Analizę przepisów mogących warunkować wnioskowany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu objętego wnioskiem przeprowadzono w rozdziale II niniejszej analizy.

Wnioski:

Zamierzenie inwestycyjne w zakresie budowy 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 nie koliduje z przepisami odrębnymi.

7.0. Wnioski końcowe.

Po przeprowadzeniu niniejszej analizy stwierdza się, iż wnioskowana inwestycja spełnia wymogi art.61 ust.1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) zatem wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

Przedmiotowa działka jest działką budowlaną w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.).

Opracował dr hab. inż. arch. Daniel Załuski, spełniający wymogi art. 5 pkt 2, 3 i 4 ustawy z dn. 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.