

GP.6730.240.2021

DECYZJA

o warunkach zabudowy nr 22/2022

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 art. 60 ust. 1 oraz art. 63 ust. 3 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (t. j. Dz. U. Nr 164, poz. 1588) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29 listopada 2021 r. (data wpływu 09 grudnia 2021 r.), który złożył:

Pan Andrzej Bandzwołek
Grodzisko 76A
63-300 Pleszew
reprezentowany przez pełnomocnika:
Pana Jacka Błaszczyka
ul. ks. Rymarkiewicza 6A
63-220 Kotlin

ODMAWIAM USTALENIA

WARUNKÓW ZABUDOWY

dla terenu oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr 1898, arkusz mapy 25, obręb Miasto Pleszew, gmina Pleszew;
dla inwestycji polegającej na: budowie 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budowa drogi dojazdowej wewnętrznej,

ze względu na niespełnienie przez inwestycję wymogu zawartego w art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

UZASADNIENIE

W dniu 09 grudnia 2021 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew wpłynął wniosek w przedmiotowej sprawie. Wnioskowany teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego organ administracji publicznej podjął czynności wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 59 wymienionej ustawy w przypadku braku planu miejscowego dla przedmiotowej inwestycji wydaje się decyzję o warunkach zabudowy.

Po stwierdzeniu, że złożony wniosek spełnia wymagania wynikające z art. 52 ust. 2 uopizp wszczęto postępowanie w przedmiotowej sprawie.

Dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy dla terenu oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki nr 1898, arkusz mapy 25, obręb Miasto Pleszew, gmina Pleszew dokonano analizy istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 40,0 m, trzykrotna szerokość frontu działki wynosi 120,0 m. Wokół działki objętej wnioskiem wyznaczono obszar analizowany w odległości 120,0 m.

W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa oraz zabudowa gospodarczo-garażowa.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu na obszarze analizowanym, wynosi około 14,0% i waha się w przedziale od 9,5 do 18,0%. Średnia szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki na działkach w obszarze analizowanym, wynosi 23,8 m i waha się w przedziale: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych od 15,0 do 23,0 m, dla budynków usługowych od

11,0 od 61,0 m, dla budynków garażowo-gospodarczych do 16,0 m. Z analizy urbanistycznej wynika, że wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na obszarze analizowanym wynosi 5,6 m i występuje: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach skośnych od 3,0 do 4,5 m, dla budynków usługowych od 5,5 do 8,5 m, dla budynków garażowo-gospodarczych od 3,0 do 3,5 m. Na obszarze analizowanym występują dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°, oraz dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, o średniej wysokości kalenicy równej 6,7 m, i występuje: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach skośnych od 6,5 do 9,0 m, dla budynków usługowych od 5,5 do 9,0 m, dla budynków garażowo-gospodarczych od 3,5 do 4,0 m. Na analizowanym obszarze występuje równoległe oraz zróżnicowane usytuowanie głównej kalenicy budynków do frontu działki.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 wyżej wymienionej ustawy, tj.:

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.
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej.
3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
6. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego wystąpił zakaz lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

W przedmiotowej sprawie, pierwszy i drugi warunek nie został spełniony.

Planowana inwestycja nie spełnia wymogu kontynuacji linii zabudowy. Wnioskowana działka położona jest w obszarze zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z wnioskiem, inwestor przewiduje budowę 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych usytuowanych w głębi działki wzdłuż projektowanej drogi wewnętrznej. Na żadnej z działek znajdującej się w obszarze analizowanym nie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci szeregu budynków mieszkalnych położonych w głębi działek. W związku z powyższym niemożliwe jest ustalenie kontynuacji linii zabudowy. Usytuowanie budynku mieszkalnego poza istniejącą obowiązującą linią zabudowy wprowadziłoby chaos i dysharmonię w istniejącej zabudowie, w której budynki mieszkalne zlokalizowane są wyłącznie bezpośrednio przy istniejącej drodze publicznej. Ponadto wnioskowana działka przylega do działki drogowej, która nie ma statusu drogi publicznej. Jak wynika z przeprowadzonej analizy **nie jest spełniony wymóg § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588)**. Ponadto wprowadzanie nowej zabudowy w terenach niezabudowanych, użytkowanych rolniczo wprowadzi chaos oraz zburzy ład przestrzenny. Art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadził wymóg „dobrego sąsiedztwa”. Celem wprowadzenia przez ustawodawcę tego wymogu była, z jednej strony, konieczność utrzymania ładu przestrzennego w obszarze analizowanym, a z drugiej strony, prawo inwestora do zagospodarowania nieruchomości. Zatem należy badać wpływ inwestycji na otoczenie w sensie urbanistycznym, co oznacza, że w każdym indywidualnym przypadku należy widzieć obszar analizowany jako urbanistyczną i architektoniczną całość. Celem zasady „dobrego sąsiedztwa” nie jest to, aby nowa zabudowa była odtworzeniem istniejącej zabudowy sąsiedniej, ale to, aby na jej podstawie możliwe było określenie cech nowej zabudowy, która ma być kontynuacją, przez co należy rozumieć zachowanie dotychczasowego charakteru zabudowy. Podkreślić bowiem należy, że kontynuacja funkcji, o jakiej mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., nie oznacza tożsamości funkcji, lecz umożliwia uzupełnienie funkcji istniejącej o zagospodarowanie nie wchodzące z nią w kolizję. Realizacja tej zasady służy powstrzymaniu zabudowy niedającej się pogodzić z zabudową już istniejącą na danym terenie (wyrok WSA w Krakowie II SA/Kr 539/18 z dnia 13 lipca 2018 r.). W omawianym przypadku tworzenie nowych zabudowań, w postaci 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w otoczeniu terenów rolnych, nie stanowi podstawy do spełnienia wymogu „dobrego sąsiedztwa”, nie tworzy bowiem uzupełnienia funkcji istniejącej. Wprowadza możliwość zlokalizowania nowej zabudowy na terenach niezabudowanych.

Ponadto planowana inwestycja nie spełnia wymogu kontynuacji wysokości do kalenicy dla budynku mieszkalnego. Wnioskowana wartość do 9,5 m przekracza występującą w obszarze analizowanym wysokość budynków mieszkalnych o dachach skośnych, dla których parametr ten wynosi maksymalnie 9,0 m. Zdaniem organu dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości do kalenicy zgodnej z wnioskiem, wynoszącej do 9,5 m zakłóci istniejący ład przestrzenny zabudowy sąsiedniej.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy **nie jest spełniony wymóg § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588)**.

Ponadto planowana inwestycja nie ma dostępu do drogi publicznej, gdyż droga zlokalizowana na działce nr ewid. 1903, z której odbywałaby się obsługa komunikacyjna, zgodnie z pismem znak: GK.7234.1.2022 Wydziału Gospodarki Komunalnej, nie posiada statusu drogi publicznej. Jak wynika z przeprowadzonej analizy **nie jest spełniony wymóg art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**.

Ponadto droga wewnętrzna obsługująca planowane 19 budynków mieszkalnych posiada szerokość ok 6,0 m. Dla inwestycji przewidujących kilkanaście budynków mieszkalnych tak wąska droga nie jest wystarczająca, by w dogodny

sposób obsłużyć tyle nieruchomości. Ustalenie minimalnej szerokości projektowanej drogi wewnętrznej na wartość 10,0 m byłoby niezbędne celem właściwego, dogodnego obsłużenia potencjalnych nowych mieszkańców. Pas drogowy o takiej szerokości pozwoli na zgodnie z przepisami branżowymi, zaprojektowanie i wykonanie infrastruktury technicznej z zachowaniem odpowiednich odległości od poszczególnych sieci, których realizacja stanowi zadanie własne gminy oraz zapewni możliwości dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców. Jak wskazuje wyrok NSA z dnia 12 grudnia 2017 r., II OSK 712/17 „Dostęp nie może być bowiem dostępem wyłącznie hipotetycznym, lecz musi być realny, tj. pozwalający uznać, że działka, przez którą planowane jest skomunikowanie terenu inwestycji z drogą publiczną może być wykorzystywana w takim właśnie celu”.

Ponieważ przepisy art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia wszystkich sześciu warunków wymienionych w tym przepisie, a dla inwestycji objętej wnioskiem warunków art. 61 ust.1 pkt 1 i 2, nie jest spełniony, nie jest możliwym ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji



Z up. Burmistrza
Roman J. [Signature]
Kierownik
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, ul. Częstochowska 12, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia. (Odwołanie winno być złożone w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach).

Zgodnie z art. 127a k.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może, w formie oświadczenia przesłanego do tut. urzędu zrzec się prawa do wniesienia odwołania od wydanej decyzji.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej;
2. Załącznik Nr 2 – załącznik graficzny Nr 1 do analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej (mapa w skali 1:1000).

Otrzymują:

1. P. Andrzej Bandzwołek, 63-300 Pleszew, Grodzisko 76A (Inwestor)
P. Jacek Błaszczuk, 63-220 Kottlin, ul. Krasickiego 7

2. a/a

Do wiadomości:

Starostwo Powiatowe w Pleszewie, 63-300 Pleszew, ul. Poznańska 79

(skan decyzji wysłany za pośrednictwem ePUAP)

Sporządził: Monika Nowacka, tel. 62 7428 351, e-mail: gp@pleszew.pl
Ogólna klauzula informacyjna (RODO) została przekazana stronom w piśmie z dnia 31.01.2022 r.

Opracowanie:	mgr inż. arch. Judyta Hess
--------------	----------------------------

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.).

Wnioskodawca: Pan Andrzej Bandzwołek
 Grodzisko 76A
 63-300 Pleszew
 reprezentowany przez:
 Pana Jacka Błaszczyka
 ul. ks. Rymarkiewicza 6A
 63-220 Kotlin

Rodzaj inwestycji: budowa 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budowa drogi dojazdowej wewnętrznej.

Lokalizacja: teren oznaczony w ewidencji gruntów jako działka nr 1898, arkusz mapy 25, obręb Pleszew, gmina Pleszew.

Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Działka nr 1898 o powierzchni 2,0292 ha jest niezabudowana. Stanowi użytek oznaczony w ewidencji gruntów jako grunty rolne RV i RIVa.

Analiza spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.):

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.	NIE Planowana inwestycja nie spełnia wymogu kontynuacji: parametru linii zabudowy oraz wysokości do kalenicy.
Wnioskowany teren ma dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 ustawy.	NIE Planowana inwestycja nie ma dostępu do drogi publicznej, gdyż droga, z której odbywałaby się obsługa komunikacyjna (działka nr 1903) nie posiada statusu drogi publicznej.
Istniejące i planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zrealizowania planowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 13 ustawy.	TAK Sieci: elektroenergetyczna z projektowanego przyłącza sieci elektroenergetycznej - na warunkach określonych przez gestora sieci - zgodnie z treścią oświadczenia Energa Operator z dnia 26.10.2020 r., nr EOP 44-; zaopatrzenie w wodę: z projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z opinią nr ZW/010/36/20 Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. z dnia 16.11.2020 r.; odprowadzanie ścieków: do nowoprojektowanej sieci kanalizacji po jej wybudowaniu - zgodnie z opinią nr ZW/010/36/20 Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. z dnia 16.11.2020 r.
Wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1+2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), na przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	TAK Teren przeznaczony pod inwestycje nie jest użytkiem rolnym klas I-III, nie jest gruntem leśnym stanowiącym własność Skarbu Państwa, nie jest pozostałym gruntem leśnym.
Nie stwierdzono niezgodności z przepisami odrębnymi.	TAK
Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	TAK

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie spełnia wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 wyżej wymienionej ustawy, tak więc wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest niemożliwe.

Opracowanie: mgr inż. arch. Judyta Hess

Kierownik
 Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
 i Planowania Przestrzennego
 Roman Łukasik

Na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

<p>§ 4 Linia nowej zabudowy na działce:</p>	<p>Zgodnie z wnioskiem, inwestor przewiduje budowę 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych usytuowanych w głębi działki wzdłuż projektowanej drogi wewnętrznej. Na żadnej z działek znajdującej się w obszarze analizowanym nie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci szeregu budynków mieszkalnych położonych w głębi działek. W związku z powyższym niemożliwe jest ustalenie kontynuacji linii zabudowy. Usytuowanie budynku mieszkalnego poza istniejącą obowiązującą linią zabudowy wprowadziłoby chaos i dysharmonię w istniejącej zabudowie, w której budynki mieszkalne zlokalizowane są wyłącznie bezpośrednio przy istniejącej drodze publicznej. Ponadto wnioskowana działka przylega do działki drogowej, która nie ma statusu drogi publicznej.</p> <p>Odstępuje się od wyznaczenia nowej linii zabudowy, ze względu na nie spełnienie wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1÷6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.).</p>
<p>§ 5 Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:</p>	<p>Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu na obszarze analizowanym, wynosi około 14,0% i waha się w przedziale od 9,5 do 18,0% (zgodnie z zał. 2 do analizy).</p> <p>Odstępuje się od wyznaczenia wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, ze względu na nie spełnienie wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1÷6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).</p>
<p>§ 6 Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki:</p>	<p>Średnia szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki na działkach w obszarze analizowanym, wynosi 23,8 m i waha się w przedziale: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych od 15,0 do 23,0 m, dla budynków usługowych od 11,0 do 61,0 m, dla budynków garażowo-gospodarczych do 16,0 m (zgodnie z zał. 2 do analizy).</p> <p>Odstępuje się od wyznaczenia szerokości elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu działki, ze względu na nie spełnienie wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1÷6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.).</p>
<p>§ 7 Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki:</p>	<p>Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na obszarze analizowanym wynosi 5,6 m i występuje: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach skośnych od 3,0 do 4,5 m, dla budynków usługowych od 5,5 do 8,5 m, dla budynków garażowo-gospodarczych od 3,0 do 3,5 m (zgodnie z zał. 2 do analizy).</p> <p>Odstępuje się od wyznaczenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki, ze względu na nie spełnienie wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1÷6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.).</p>
<p>§ 8 Geometria dachu (kął nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki):</p>	<p>Na obszarze analizowanym występują dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°, oraz dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, o średniej wysokości kalenicy równej 6,7 m, i występuje: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach skośnych od 6,5 do 9,0 m, dla budynków usługowych od 5,5 do 9,0 m, dla budynków garażowo-gospodarczych od 3,5 do 4,0 m. Na analizowanym obszarze występuje równoległe oraz zróżnicowane usytuowanie głównej kalenicy budynków do frontu działki (zgodnie z zał. 2 do analizy).</p> <p>Planowana inwestycja nie spełnia wymogu kontynuacji wysokości do kalenicy dla budynku mieszkalnego. Wnioskowana wartość do 9,5 m przekracza występujące w obszarze analizowanym wysokości budynków mieszkalnych o dachach skośnych, dla których parametr ten wynosi maksymalnie 9,0 m. Zdaniem organu dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości do kalenicy zgodnej z wnioskiem, wynoszącej do 9,5 m zakłóci istniejący ład przestrzenny zabudowy sąsiedniej.</p> <p>Odstępuje się od wyznaczenia geometrii dachu, ze względu na nie spełnienie wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1÷6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.).</p>

Opracowanie: mgr inż. arch. Judyta Hess

Kierownik
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego
Roman Kulkasik