

DECYZJA **o warunkach zabudowy nr 176/2021**

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. z 2003r. 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.

Po przeprowadzeniu postępowania, Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew decyzją nr 22/2022 z dnia 21.02.2022 r. odmówił ustalenia warunków zabudowy na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka o nr ewid.: 1898, arkusz mapy 25, obręb Miasto Pleszew dla inwestycji polegającej na budowie 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budowie drogi wewnętrznej, ze względu na niespełnienie przez inwestycję wymogu zawartego w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od ww. decyzji odwołanie pismem z dnia 1.03.2022 r. wniósł Pan Andrzej Bandzwołek, reprezentowany przez pełnomocnika – Pana Jacka Błaszczyka, wnioskując o uchylenie zaskarżonej decyzji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania organowi I instancji oraz zasądzenie na rzecz skarżącego całości kosztów postępowania według norm przepisanych.

Decyzją z dnia 07.04.2022 r. nr SKO-4213/58/22 Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję w całości.

Powyższa decyzja została zaskarżona przez Pana Andrzeja Bandzwołka do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu. Wyrokiem z dnia 27.07.2022 r. WSA w Poznaniu (sygn. akt II SA/Po 352/22) uchylił

zaskarżoną decyzję oraz poprzedzającą już decyzję Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew z dnia 21 lutego 2022 r., nr 22/2022.

Sąd wskazał, że rozumienie kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora po to, aby mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Nie można uznać, że podstawą decyzji byłby sam brak zgodności pomiędzy inwestycją a zastanym zagospodarowaniem terenu, rozumiany jak brak tożsamości obiektu projektowanego z obiektem istniejącym. Również w ocenie Sądu, stwierdzenie, iż planowana zabudowa nie spełnia warunku określonego w art. 61. Ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. jest co najmniej przedwczesne, ponieważ jak wynika z załącznika graficznego do decyzji w obrębie obszaru analizowanego znalazły się m.in. działki 148/34, 148/33, na których zrealizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ponadto należy mieć na uwadze, iż działki te mają zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr 148/36, której status w niniejszej sprawie nie został dokładnie wyjaśniony. W niniejszej sprawie Sąd miał na względzie, iż działka 1898 zlokalizowana jest wśród działek rolnych, to jednakże należało mieć również na uwadze, co zresztą przyznał sam organ, że w sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Tym samym organ przedwcześnie bez dokładnej analizy stanu zagospodarowania działek sąsiednich, w tym szczególności zabudowy wzdłuż działki drogowej nr 148/36, uznał, iż nie został spełniony warunek z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.

W związku z powyższym przekazano dokumentację sprawy osobie posiadającej odpowiednie kwalifikacje celem opracowania projektu decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.).

Wyniki analizy zawierającą część tekstową i graficzną, przeprowadzono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego (Dz. U. 2003 r. nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr 1898, arkusz mapy: 25, obręb Miasto Pleszew, gmina Pleszew.

Organ wyznaczył wokół działki objętej 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. Wobec powyższego zgodnie z wyżej wymienionym rozporządzeniem szerokość obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 120,0 m.

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 do 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.

Organ nie zgadza się z rozstrzygnięciem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, gdyż wprowadzenie zabudowy na teren dotychczas rolniczy, z zapewnionym dostępem do drogi publicznej po stronie, przy której brak jest zabudowy w głębi działek, godzi w istniejący ład przestrzenny, przez który należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny charakteryzuje się przede wszystkim jako zapobieganie rozproszeniu zabudowy (Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, Z. Niewiadomski (red.), C.H.BECK, Wydanie 7, Warszawa 2013). Zabudowa w tej części miasta Pleszewa, kształtuje się w taki sposób, że zabudowania posiadają dostęp do drogi od strony drogi krajowej nr 12. Ponadto należy zauważyć, iż tożsama zabudowa jednorodzinna zlokalizowana m.in. na działce 148/34 położona jest przy innej drodze publicznej, a dokładnie przy drodze wewnętrznej, która jest zjazdem z gminnej drogi nr 639050P mieszczącej się na działce nr 149. Równocześnie ww. działka jak i drogi zlokalizowane są w innym obrębie ewidencyjnym niż wnioskowana działka. Tym samym zabudowania przy działce drogowej nr ewid. 148/36 stanowią odrębny układ przestrzenny obrębu ewidencyjnego Lenartowice, który z kolei na tym fragmencie oparty jest głównie o układ komunikacyjny, stanowiący przez drogę gminną nr 639050P oraz odchodzących od niej dróg wewnętrznych. Zatem porównywanie planowanej inwestycji do zabudowy zlokalizowanej przy innej drodze publicznej, w dodatku drodze o innej kategorii oraz klasie, a także mieszczącej się w innym obrębie ewidencyjnym, jest niezasadne.

Wprowadzenie zabudowy i podziału działki nr 1898 na 19 działek budowlanych nie odzwierciedla stanu faktycznego dotyczącego działek dostępnych z tej samej drogi publicznej (drogi krajowej) i zabudowa ta powstałaby w oderwaniu od istniejącej zabudowy zlokalizowanej przy tej samej drodze publicznej.

Jak wynika z mapy zasadniczej zagospodarowanie terenu w obszarze analizowanym można podzielić na trzy części. Pierwsza część położona jest wzdłuż drogi krajowej (działka nr 2180/6) i charakteryzuje się zabudową usługową oraz pojedynczym budynkiem mieszkalnym. Druga część to działka nr 148/34, która znajduje się już w miejscowości Lenartowice i wraz z drogą wewnętrzną prowadzącą do drogi gminnej tworzy odrębny układ przestrzenny. Trzeci obszar obejmuje działkę nr 1898 i jej sąsiedztwo i charakteryzuje się brakiem zabudowy oraz jest terenem użytkowanym rolniczo.

Warto również zauważyć, że budynek znajdujący się na działce nr 148/34 stanowi na dzień opracowania analizy jedyną zabudowę tak daleko oddaloną od drogi, z dostępem przez drogę wewnętrzną. Odległość zabudowy na tej działce od drogi publicznej wynosi ok. 73 m. Stąd planowana budowa 19 budynków mieszkalnych w obszarze niezabudowanym, z budynkami oddalonymi od drogi publicznej, z której miałyby odbywać się komunikacja terenu. nawet do ok. 500 m, wśród pól stanowi przykład rozproszonej zabudowy.

Wprowadzenie takiej zabudowy powodować będzie dezintegrację przestrzeni oraz wzmacniać proces ekspansji zabudowy na tereny niezabudowane, zwiększając przy tym koszty budowy infrastruktury. Intencją określenia ustawowych przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy jest potrzeba zagwarantowania ładu przestrzennego, ale także przeciwdziałanie rozproszeniu zabudowy i dostosowanie jej do istniejącego otoczenia. Zarówno w piśmiennictwie, jak i w judykaturze uznano, że ratio legis art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest "ochrona ładu przestrzennego". Przepis ten ma bowiem na celu powstrzymanie zabudowy nie dającej się pogodzić z zabudową już istniejącą na terenach, dla których brak jest planu zagospodarowania przestrzennego, kształtowanie przestrzeni w taki sposób, aby tworzyła harmonijną, estetyczną całość, skomponowaną wg urbanistycznych i architektonicznych kryteriów ładu przestrzennego.

Zasada dobrego sąsiedztwa wskazuje na konieczność dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych, przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, cech i parametrów o charakterze urbanistycznym i architektonicznym. Wyznacznikiem spełniania ustawowego wymogu są zatem faktyczne warunki panujące do tej pory na konkretnym obszarze. Jak wskazano, w analizowanym przypadku nie ma możliwości wprowadzenia 19 budynków mieszkalnych na teren obecnie rolniczy, bez naruszenia zasady ochrony ładu przestrzennego.

Odległość od drogi publicznej budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej oscyluje między 9,0 a 73,0 m. Wprowadzanie nowej zabudowy w blisko siedmiokrotnie dalszej odległości od terenu drogi publicznej w porównaniu do budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej, zlokalizowanych w obszarze analizowanym, wprowadzi chaos oraz zburzy istniejący ład przestrzenny.

W złożonym wniosku dla zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, odległość od drogi publicznej oscyluje między 12,0 (budynek zlokalizowany w części zachodniej działki objętej wnioskiem) a 500,0 m (budynek zlokalizowany w części wschodniej działki objętej wnioskiem). Części działek w takich odległościach co planowana inwestycja wykorzystywane są rolniczo. Wnioskowana zabudowa planowana jest w dalszej odległości niż najdalej wysunięty budynek od drogi publicznej. Zdaniem organu wprowadzanie nowej zabudowy na terenach niezabudowanych, w tak dalekiej odległości od drogi publicznej wprowadzi chaos oraz zaburzy ład przestrzenny. Art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadził wymóg „dobrego sąsiedztwa”. Celem wprowadzenia przez ustawodawcę tego wymogu było, prawo inwestora do zagospodarowania nieruchomości jak również konieczność utrzymania ładu przestrzennego w obszarze analizowanym. 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 jej 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 w otoczeniu obszarów rolnych nie stanowi podstawy do spełnienia wymogu „dobrego sąsiedztwa”, nie stanowi bowiem uzupełnienia funkcji istniejącej. Wprowadza możliwość zlokalizowania nowej zabudowy na terenach niezabudowanych.

Ponadto jak wynika z powyższej analizy wnioskowana inwestycja nie spełnia, żadnego warunku opisanego w § 4 ust. 1-4 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.

Ponadto należy wskazać, że głównym narzędziem kształtowania ładu przestrzennego w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze gminy Pleszew obowiązują plany miejscowe z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową

jednorodziną, które do tej pory nie zostały zainwestowane. Wprowadzenie kolejnej zabudowy, na podstawie warunków zabudowy, przy niewykorzystanych zasobach obowiązujących mpzp, nie jest rozwiązaniem optymalnym, z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego.

Ponadto nie został spełniony warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 2. 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 z dnia 11.10.2022 znak: GK.7230.7.6.2022 Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego nie jest drogą publiczną, gdyż nie jest zaliczana do żadnej kategorii dróg, zdefiniowanej w art. 2 ust. 1 pkt. 1-4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r., 1693 ze zmianami) i jednocześnie nie spełnia warunku powszechnego korzystania z niej. Zgodnie z utwalonym orzecznictwem by droga zyskała taki status, musi zostać zaliczona do kategorii dróg gminnych w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii właściwego zarządu powiatu. Kolejnym krokiem przedmiotowej procedury jest wystąpienie do właściwego Marszałka Województwa z wnioskiem o nadanie numeru drogi publicznej.

Tymczasem przedmiotowa droga wewnętrzna usytuowana na działce 1903, AM-25, obręb miasto Pleszew (dalej droga) nigdy nie posiadała statusu drogi publicznej, gdyż nigdy nie pełniła funkcji ciągu komunikacyjnego dla rozwoju transportowego miasta Pleszewa w ujęciu perspektywicznym. Droga ta służyła i służy w dużej mierze właścicielom/użytkownikom ogródków działkowych znajdujących się w jej bezpośrednim sąsiedztwie oraz od zawsze stanowiła dojazd do pól uprawnych usytuowanych w jej obrębie. Biorąc pod uwagę kwestię użytkowania zwrócić uwagę na dwa kluczowe elementy: częstotliwość korzystania z drogi oraz nawierzchnię drogi. Przedmiotowa droga jest drogą gruntową w części ulepszaną tłuczeniem w razie konieczności. Jej szerokość na całym odcinku jest zmienna i wynosi od ok. 5,5 m do 2,24 m. Jeżeli chodzi o częstotliwość korzystania z drogi to jest ona zwiększona, lecz nieznaną częstotliwa w okresie wiosenno-letnim, natomiast w okresie późnej jesieni i zimy ruch pieszych czy pojazdów praktycznie się na niej nie odbywa. Brak dziennej migracji osób i pojazdów na drodze w miesiącach jesienno-zimowych znajduje odzwierciedlenie we fakcie, iż w toku realizacji zimowego odśnieżania dróg, koordynator zimowego utrzymania na terenie Miasta i Gminy Pleszew nigdy nie otrzymał zgłoszenia dotyczącego konieczności jej odśnieżania czy posypania celem likwidacji śliskości. Biorąc pod uwagę powyższe Rada Miejska w Pleszewie nie podjęła dotąd kroków zmierzających do zmian w zakresie przekwalifikowania statusu drogi.

Zgodnie z wyżej opisanym stanem rzeczy wykorzystanie drogi na cele dojazdu do projektowanych 19 budynków mieszkalnych rodzi wątpliwości co do zasadności takiego działania, głównie z uwagi na pojawienie się zwiększonego natężenia ruchu pieszych i pojazdów. Powstanie w obrębie funkcjonowania drogi dużego osiedla mieszkalnego doprowadzi do sytuacji, w której nie wystarczający będzie obecny stan techniczny drogi, w szczególności w zakresie takich parametrów jak w/w opisana szerokość czy chociażby nośność.

W opinii zarządcy drogi nie odpowiednie będzie również zastosowanie w tym przypadku kryterium dostępności opisanego w art. 2 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) definiowanego jako dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną. Zarządca drogi posiadając wiedzę o skali i wielkości planowanej do budowy inwestycji musi brać pod uwagę nie tylko fakt możliwości przejścia i przejazdu przez drogę wewnętrzną do drogi publicznej, ale również panującą jakość i standardy ruchu pieszych i pojazdów na drodze wewnętrznej. W obecnym stanie rzeczy po zakończeniu realizacji planowanej inwestycji pogorszą się warunki bezpieczeństwa użytkowania z uwagi chociażby na brak odpowiednich parametrów technicznych pozwalających na mijanie się aut, brak chodników, brak poboczy czy brak odpowiedniej nawierzchni drogi. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na długość dojazdu do drogi publicznej. Z uwagi na brak zgody Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad na włączenie drogi położonej na dz. 1903 do drogi krajowej nr 12 komunikacja pieszych i samochodów musi przebiegać w kierunku drogi powiatowej, tj. ulica Lenartowicka. Biorąc pod uwagę, że droga położona na działce 1903 na odcinku od drogi krajowej nr 12 do ulicy Lenartowickiej liczy ok 1,0 km przejazd do drogi publicznej może wynieść w przypadku niektórych budynków nawet ok. 0,6-0,7 km., co w stosunku do charakteru drogi i jej parametrów technicznych stanowić będzie duże utrudnienie.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że droga wewnętrzna położona na działce 1903, AM-25, obręb miasto Pleszew nie posiada parametrów techniczno – użytkowych wystarczających do obsłużenia użytkowników 19 budynków mieszkalnych, zatem jak wynika z przeprowadzonej analizy nie jest spełniony wymóg art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym niemożliwe staje się określenie linii zabudowy i dostępu do drogi dla planowanej inwestycji, która zgodnie z art. 61 ust.1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi element określający wymagania dla nowo powstającej zabudowy.

Organ rozpatrując zgromadzony materiał stwierdził, że:

1. Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej nie są zabudowane 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 nie ma dostępu do drogi publicznej.
3. Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
6. 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.

Warto również zaznaczyć, że „prawo własności nie jest prawem absolutnym i może doznawać szeregu ograniczeń, jeżeli wynikają one z przepisów prawa. Podkreślić przy tym należy, że ograniczenia korzystania z własności nieruchomości (...) wynikają z ustawowych obowiązków nałożonych na organy administracji publicznej na mocy przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydanego na jej podstawie ww. aktu wykonawczego (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 10 lipca 2018 r. II SA/BK 268/18).

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 warunków wymienionych w tym przepisie, a dla inwestycji objętej wnioskiem warunki art. 61 ust.1 pkt 1 i 2 nie są spełnione, nie jest możliwym ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji



Z up. Burmistrza
Roman Łukasik
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 graficzny nr 1 do analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – mapa w skali 1:1000 (do wglądu w wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Urzędu Miasta i Gminy Pleszew pok. 304).

Otrzymują:

1. P. Andrzeja Bandzwołek

2. a/a

Do wiadomości:

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

(skan decyzji wysłany za pośrednictwem ePUAP)

Sporządził: Monika Nowacka, 62 742-83-51, e-mail: gp@pleszew.pl

Ogólna klauzula informacyjna (RODO) została przekazana stronom w piśmie z dnia 31.01.2021

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.

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.
Nie stwierdzono niezgodności wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi.

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 2020 r., poz. 293 z późn. zm.):

<p>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.</p>	<p style="text-align: center;">NIE</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. Ponieważ przepisy art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łąnego spełnienia wszystkich pięciu warunków wymienionych w tym przepisie, a dla inwestycji objętej wnioskiem warunek art. 61 ust.1 pkt 1 nie jest spełniony, nie jest możliwe ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.</p>
<p>Wnioskowany teren ma dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 ustawy.</p>	<p style="text-align: center;">NIE</p> <p>Planowana inwestycja nie ma dostępu do drogi publicznej, gdyż droga, z której odbywałaby się obsługa komunikacyjna (działka nr 1903) nie posiada statusu drogi publicznej.</p>
<p>Istniejące i planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zrealizowania planowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 13 ustawy.</p>	<p style="text-align: center;">TAK</p> <p>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.</p>
<p>Wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody, o której</p>	<p style="text-align: center;">TAK</p>

mowa w art. 7 ust. 1+2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), na przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	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
<p>Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:</p> <p>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,</p> <p>b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.</p>	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

**WYNIK ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

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. Jak wynika z powyższej analizy wnioskowana inwestycja nie spełnia, żadnego warunku opisanego w § 4 ust. 1÷4 w/w rozporządzenia.</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 (kąt 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>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 Łukasik