

GP.6730.240.2021

## **DECYZJA**

### **o warunkach zabudowy nr 138/2023**

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775), 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 2023 r., poz. 977, dalej „u.p.z.p.”), 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 z późn. zm.) 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**

#### **USTALAM WARUNKI 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 budowie drogi dojazdowej wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

1. Rodzaj inwestycji:
  - budowa 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budowie drogi dojazdowej wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Ustalenia dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

|    |   |  |
|----|---|--|
| 1) | linia zabudowy:   | zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do decyzji, tj.: <ul style="list-style-type: none"><li>– nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 23,0 m od granicy z działką drogową o nr ewid. 1903;</li><li>– obowiązująca linia zabudowy w odległości 6,0 m od granicy projektowanej drogi wewnętrznej;</li><li>– nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od granicy planowanej drogi wewnętrznej – dla ostatniej nowo wydzielanej działki od strony działki nr ewid. 165/5, ze względu na lokalizację przy placu do nawracania;</li></ul> |
| 2) | wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przeznaczanego pod inwestycje: | do 17,0% powierzchni terenu;   |
| 3) | wielkość powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu przeznaczanego pod inwestycje:      | minimum 40,0% powierzchni terenu,  |
| 4) | wielkość projektowanej powierzchni zabudowy:  | do 180,0 m <sup>2</sup> dla każdego budynku;   |
| 5) | szerokość elewacji frontowej:   | od 15,0 m do 18,0 m;   |

|     |   |  |
|-----|---|--|
| 6)  | wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:   | od 3,0 m do 4,5 m;   |
| 7)  | wysokość kalenicy:  | od 6,5 m do 9,0 m;   |
| 8)  | liczba kondygnacji:   | do dwóch kondygnacji nadziemnych;  |
| 9)  | geometria dachu (ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść, balkonów i tarasów): | dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci dachowych od 20° do 45°. Układ głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do projektowanej drogi wewnętrznej. |
| 10) | inne ustalenia:   | szerokość drogi wewnętrznej: min. 10,0 m.  |

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:

- 1) inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska,
- 2) odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) nakaz zastosowania na etapie budowy i eksploatacji rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
- 4) w przypadku występowania na terenie inwestycji sieci drenarskiej zobowiązuje się Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku jego uszkodzenia do przebudowania celem zapewnienia swobodnego przepływu wód;
- 5) zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr OS.6220.1.12.2021.AJ7 z dnia 15.11.2021 r.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) w przypadku stwierdzenia śladów stanowisk archeologicznych nakaz niezwłocznego powiadomienia odpowiednich służb ochrony zabytków.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

|    |   |  |
|----|---|--|
| 1) | zaopatrzenie w wodę:                          | z projektowanych przyłączy z sieci wodociągowej zgodnie z treścią opinii Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o. o. w Pleszewie z dnia 16.11.2020 r. nr ZW/010/36/20;  |
| 2) | zaopatrzenie w energię elektryczną:           | z projektowanych przyłączy z sieci elektroenergetycznej zgodnie z treścią oświadczenia Energii Operator z dnia 26.10.2020 r., nr EOP 44-;  |
| 3) | zaopatrzenie w energię cieplną:               | z zastosowaniem technologii paliw niskoemisyjnych;   |
| 4) | odprowadzanie ścieków:                        | do nowoprojektowanej sieci kanalizacji po jej wybudowaniu zgodnie z opinią Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o. o. w Pleszewie z dnia 16.11.2020 r. nr ZW/010/36/20;  |
| 5) | zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: | do gruntu, na teren własnej działki;   |
| 6) | gospodarowanie odpadami:                      | nakaz magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;   |
| 7) | obsługa komunikacyjna:                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- projektowanymi zjazdami poprzez planowaną drogę wewnętrzną (w ramach terenu inwestycji);</li> <li>- <b>negatywna opinia zarządcy drogi wewnętrznej stanowiącej działkę nr 1903 zgodnie z pismem znak GK.7230.7.14.2023 z dnia 04.07.2023r.</b></li> <li>- zgodnie z pismem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostard Oddział w Poznaniu znak O/PO.z-3.4351.228.2023.1.JK z dnia 27.06.2023r.</li> <li>- zgodnie z pismem Zarządu Dróg Powiatowych znak ZDP.4131.1.40.2023 z dnia 28.06.2023r.</li> </ul> |
| 8) | ilość stanowisk postojowych:                  | minimum 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny (dopuszcza się ich lokalizację w garażu);   |
| 9) | inne ustalenia:                               |  |

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
  - 1) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy u.p.z.p.);
  - 2) realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.
8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) działka nie podlega ochronie, nie jest narażona na niebezpieczeństwo powodzi i osuwanie się mas ziemnych.
9. Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
10. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
11. Inne warunki:
  - 1) należy zachować zgodne z przepisami odrębnymi odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu. Ewentualne kolizje należy usunąć na warunkach określonych przez gestora sieci.
12. Uzgodnienia:
  - a) zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z następującymi organami:
    - Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kaliszu PGW Wody Polskie – postanowienie znak PO.ZPU.2.521.1052.2023.WR z dnia 28.04.2023r.
    - Starostą Pleszewskim,
    - zarządcami dróg publicznych:
      - o pismo Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad znak O/PO.Z-3.4351.228.2023.1.JK z dnia 27.06.2023r.,
      - o postanowienie zarządcy drogi powiatowej znak ZDP.4131.1.40.2023 z dnia 28.06.2023r.,
      - o negatywna opinia zarządcy drogi wewnętrznej znak GK.7230.7.14.2023 z dnia 04.07.2023r.
  - b) zgodnie z art. 3 ust. 1a ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z następującymi organami:
    - Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – postanowienie znak ON-NS.9011.7.53.2023 z dnia 26.06.2023r.
13. Okres ważności decyzji  
Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 u.p.z.p. w następujących przypadkach:
  - 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - 2) z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sprzeczna z jego ustaleniami:
    - a) przepisu pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

#### **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.

W związku z powyższym wydano kolejną decyzję odmowną dla przedmiotowej inwestycji (nr 176/2022 z dnia 23.11.2022 r.), utrzymując stanowisko, że 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 oraz że teren nie ma dostępu do drogi publicznej.

Ponownie, Pan Andrzej Bandzwołek, reprezentowany przez pełnomocnika Pana Jacka Błaszczyka złożył odwołanie do SKO w Kaliszu.

Decyzją SKO z dnia 24.02.2023 r. nr SKO-4213/373/22 orzeczono o uchyleniu zaskarżonej decyzji organu I instancji i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia. W decyzji wskazano na konieczność przeanalizowania przedmiotowej sprawy mając na uwadze wywody WSA w Poznaniu i fakt istnienia podobnej zabudowy co planowana. Stwierdzono także, że sam fakt, iż droga nie ma charakteru publicznego nie oznacza, że jako droga wewnętrzna nie może stanowić dojazdu do drogi publicznej.

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.).

Pismem z dnia 25.04.2023r. zawiadomiono wnioskodawcę o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów. W wyznaczonym terminie wpłynął wniosek Inwestora reprezentowanego przez pełnomocnika z informacją, że wydanie kolejnej decyzji negatywnej będzie „w sposób rażąco naruszać przepis art. 153 i 170 ppsa.” Jednocześnie Inwestor wniósł ponaglenie.

Burmistrz Miasta i Gminy w Pleszewie w dniu 09.05.2023r. wystąpił do zarządcy drogi krajowej oraz powiatowej pismo o udzielenie opinii na temat planowanej inwestycji. Pismem znak O.PO.Z-3.4351.228.2023.jk z dnia 12.05.2023r. zarządca drogi krajowej odpowiedział na w/w zapytanie, a pismem znak ZDP.4131.1.40.2023 z dnia 23.05.2023r. swoje stanowisko przedstawił zarządca drogi powiatowej.

W dniu 29.05.2023r. pisma od zarządcy dróg przekazano do urbanistów w celu opracowania projektu decyzji.

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.

W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa.

Ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 23,0 m od granicy z działką oznaczoną na mapie symbolem „dr” o nr ewid. 1903, obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy planowanej drogi wewnętrznej oraz nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy planowanej drogi wewnętrznej – dla ostatniej nowo wydzielanej działki od strony działki nr ewid. 165/5, ze względu na lokalizację przy placu do nawracania. Linia ta jest zgodna z przepisami odrębnymi i nie zaburzy istniejącego ładu przestrzennego.

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%. Dla planowanej inwestycji ustalono ten wskaźnik w wysokości do 17,0% powierzchni terenu przeznaczonego pod inwestycje. Ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej decyzją, nie wpłynie negatywnie na działki sąsiednie. Wyznaczony wskaźnik jest nie większy niż najwyższa wartość oraz nie mniejszy niż najniższa wartość w obszarze analizowanym. W związku z tym ustalenie tego wskaźnika jest uzasadnione i zgodne z § 5 ust. 2 rozporządzenia.

Średnia szerokość elewacji frontowej w analizie urbanistyczno-architektonicznej 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. Dla planowanej inwestycji ustalono zgodnie z treścią wniosku szerokość elewacji frontowej od 15,0 m do 18,0 m. Ustalenie szerokości elewacji frontowej jak we wniosku, nie wpłynie negatywnie na działki sąsiednie. We wniosku nie określono minimalnej wartości szerokości elewacji frontowej, wyznaczono więc ją zgodnie z występującymi w obszarze analizowanym szerokościami elewacji frontowych budynków mieszkalnych. W związku z tym ustalenie tego wskaźnika jest uzasadnione i jest zgodne w § 6 ust. 2 rozporządzenia.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki ustalono w oparciu o § 7 ust. 4 rozporządzenia. Z analizy urbanistycznej wynika bowiem, że analizowana średnia wysokość 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. Dla planowanej inwestycji, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, ustalono odpowiednio: od 3,0 m do 4,5 m. Ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jak we wniosku, nie wpłynie negatywnie na działki sąsiednie. We wniosku nie określono minimalnej wartości wysokości górnej krawędzi elewacji, wyznaczono więc ją zgodnie z występującymi w obszarze analizowanym wysokościami górnych krawędzi elewacji frontowych budynków mieszkalnych. Spełniono zatem wymóg wynikający z § 7 ust. 4 rozporządzenia.

Geometrie dachu ustalono w oparciu o § 8 rozporządzenia. 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. Dla wnioskowanej inwestycji zgodnie z treścią wniosku ustalono: dach skośny dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45° i wysokość kalenicy od 6,5 m do 9,0 m; usytuowanie kalenicy równoległe lub prostopadłe do projektowanej drogi wewnętrznej. Ustalona geometria dachu, nie wpłynie negatywnie na działki sąsiednie. We wniosku nie określono minimalnej wartości wysokości budynku, wyznaczono więc ją zgodnie z występującymi w

obszarze analizowanym wysokościami budynków mieszkalnych. Chociaż w obszarze analizowanym nie występują budynki o dachach wielospadowych to zdaniem organu projektowane dachy wielospadowe pokrewne są dachom dwuspadowym, które znajdują się w analizowanym obszarze. Spełniono zatem wymóg wynikający z § 8 rozporządzenia.

Organ ustalił większą szerokość planowanej drogi wewnętrznej niż planowana przez Inwestora. Ustalenie dotyczące minimalnej szerokości projektowanej drogi wewnętrznej na wartość 10,0 m jest niezbędne celem właściwego, dogodnego obsłużenia potencjalnych nowych mieszkańców. Pas drogowy o takiej szerokości pozwoli na zgodne z przepisami branżowymi, zaprojektowanie i wykonanie infrastruktury technicznej z zachowaniem odpowiednich odległości od poszczególnych sieci, oraz zapewni możliwość dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców. Dodatkowo, na zakończeniu projektowanej drogi wewnętrznej o szerokości 10,0 m, zgodnie z wymaganiami § 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1518), zaprojektowano plac do nawracania samochodów, który umożliwi nawracanie samochodów ciężarowych tj. pojazdów umożliwiających wywóz odpadów komunalnych czy też pojazdów asenizacyjnych oraz pojazdów służb ratunkowych. Zdaniem organu, w taki sposób zagospodarowana przestrzeń pozwoli na bezpieczne zagospodarowanie obszaru objętego decyzją, na której będzie możliwym zaprojektowanie np. jezdni dwukierunkowej, odwodnienia, chodników czy drogi rowerowej (w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych – t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.), oświetlenia, nie naruszając jednocześnie działek budowlanych zlokalizowanych wzdłuż omawianej drogi.

W związku z powyższym planowana inwestycja, która spójna jest z ustalonymi parametrami zabudowy zawartymi w pkt. 3 decyzji, zgodna jest pod względem funkcji, zabudowy i zagospodarowania terenu z analizowanym obszarem.

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 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), 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 wszystkie powyższe warunki zostały spełnione, jednak właściciel działki oznaczonej na mapach geodezyjnych symbolem „dr” przez którą ma się odbywać dojazd do inwestycji wydał opinię negatywną. Działka oznaczona na mapach symbolem „dr”, nr 1903 nie jest połączona z drogą krajową nr 12 oraz drogą powiatową nr 4338P skrzyżowaniem, a jedynie zjazdem.

Pismem z dnia 21 czerwca 2023r., zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt 6, 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji przesłano do uzgodnień do Dyrektora Zarządu Zlewni w Kaliszu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Starosty Pleszewskiego, zarządców dróg.

Pismem z dnia 21 czerwca 2023r., działając w oparciu o art. 3 pkt. 1a ustawy z dnia 14.03.1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2021r. poz. 195 ze zm.) projekt decyzji przesłano do uzgodnień do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Ponieważ Starosta Pleszewski nie zajął stanowiska w wyznaczonym terminie uzgodnienia uważa się za dokonane.

Postanowieniem znak ON-NS.9011.7.53.2023 z dnia 26.06.2023r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny uzgodnił projekt decyzji dla przedmiotowej inwestycji.

Pismem znak O/PO.Z-3.4351.228.2023.1.JK z dnia 27.06.2023r. zarządca drogi krajowej nie wniósł uwag do planowanego przedsięwzięcia, jednocześnie informując, że nie ma możliwości uzgodnienia projektu decyzji w trybie art. 53 ust 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na fakt, iż planowana inwestycja nie graniczy bezpośrednio z istniejącym pasem drogowym drogi krajowej.

Postanowieniem znak ZDP.4131.1.40.2023 z dnia 28.06.2023r. zarządca drogi powiatowej uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy poprzez istniejący zjazd utwardzony poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce 1903 na warunkach jej właściciela i projektowany zjazd na drogę dojazdową wewnętrzną w ramach w/w inwestycji. Miejsca postojowe przewidzieć na działce Inwestora.

Pismem z dnia 03.10.2017r. na podstawie art. 10 §1 KPA zawiadomiono Wnioskodawcę oraz strony o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów. W wyznaczonym czasie nie wpłynęły żadne wnioski do sprawy.

Pismem znak GK.7230.7.14.2023 z dnia 04.07.2023r. zarządca drogi wewnętrznej znajdującej się na działce nr 1903 zaopiniował negatywnie planowaną inwestycję. W ww. piśmie wskazano, że działka nr 1903, AM-25, obręb miasto Pleszew oznaczona w ewidencji gruntów jako użytek dr stanowi drogę wewnętrzną i nie jest drogą publiczną, ponieważ nie jest zaliczana do żadnej kategorii dróg zdefiniowanej w ustawie o drogach publicznych (Dz.U. z 2023r. poz. 645 ze zm.) i jednocześnie nie spełnia warunku powszechnego korzystania z niej. Miasto i Gmina Pleszew nie przewiduje budowy drogi na tym terenie, nie mniej jednak gdyby te plany uległy zmianie, to z uwagi na parametry jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie należałoby przewidzieć zmianę linii zabudowy z 6,0 m na 23,0 m od granicy działki. Tym samym zmieniono linię zabudowy od strony działki nr 1903 – do odległości 23,0 m od granicy z tą działką. Ponadto zarządca drogi wewnętrznej ma zastrzeżenia co do bieżącej organizacji ruchu na tym terenie. Brak włączenia do drogi krajowej oznacza, że nie funkcjonuje w tym obrębie skrzyżowanie drogowe ani zjazd publiczny z drogi. W takich warunkach zarządca drogi nie może wyrazić zgody na generowanie ruchu pieszych czy pojazdów samochodowych. 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, poboczy czy brak odpowiedniej nawierzchni drogi.

Powołując jednak wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 27.07.2022 r. sygn. akt II SA/Po 352/22, dotyczący przedmiotowej sprawy, wskazano w nim, że „pod pojęciem realnej możliwości dostępu do drogi nie należy rozumieć jakości tej drogi, a wyłącznie fakt możliwości przejazdu po niej, tj. czy nie jest to działka zagrodzona, zalesiona. Natomiast standard drogi, która zapewnia dostęp do drogi publicznej nie może być podstawą do zakwestionowania prawidłowości ustalenia spełnienia przesłanki ustanowionej w art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. Na etapie postępowania o ustalenie warunków zabudowy dla oceny „dostępu do drogi publicznej” nie jest uprawnione nawiązywanie do wymagań przewidzianych dla dróg publicznych. Jeżeli teren, po którym planowany jest dojazd do drogi publicznej, stanowi drogę wewnętrzną (prywatną), tytuł prawny do korzystania z drogi wewnętrznej, ani zgoda właścicieli nie jest na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy konieczny.”

W toku postępowania, w dniu 20.07.2023 r. wpłynęło pismo Zarządu Rodzinnego Ogrodu Działkowego im. Lecha w Pleszewie, zawierające sprzeciw wobec wnioskowanej inwestycji. W ww. piśmie wskazano, że ogrody działkowe położone są na długości 900 metrów wzdłuż drogi gminnej, której szerokość nie przekracza 4 metrów, gdzie pojazdy mają trudność z wyminięciem. Z drogi tej korzystają nie tylko działkowcy, ale również rolnicy którzy z ciężkim sprzętem rolniczym mają trudność z nawracaniem i często zahaczają lub wjeżdżają w ogrodzenie ogródków działkowych. Dodatkowo po intensywnych opadach, droga ta zamienia się w błoto i powstają bardzo głębokie koleiny. W związku z

powyższym działkowicze mają problem dotarcia do swojej działki. Zarząd ROD oraz działkowcy sprzeciwiają się wykorzystania tej drogi do obsługi planowanej inwestycji.

Po ponownej analizie dokumentacji w przedmiotowej sprawie Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew, w dalszym ciągu podtrzymuje swoje negatywne stanowisko co do planowanej inwestycji. Jednak ze względu na to, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu wyrokiem Sygn. Akt II SA/Po 352/22 uchylił decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu z dnia 7 kwietnia 2022r. nr SKO-4213/58/22 oraz decyzję Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew z dnia 21 lutego 2022r. nr 22/2022, oraz w związku z uchyleniem przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z dnia 24 lutego 2023r. nr SKO-4213/373/22 decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew nr 176/2022 z dnia 23 listopada 2023r. orzeczono jak w sentencji

## 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.

Zgodnie z art. 51 ust. 2, w nawiązaniu do art. 64 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

### Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000.
2. Załącznik Nr 2 – część tekstowa analizy.
3. 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. Strony postępowania wg rozdzielnika
2. a/a

### Do wiadomości:

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

(skan decyzji wysłany za pośrednictwem ePUAP)

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

Ogólna klauzula informacyjna (RODO) została przekazana stronom w piśmie z dnia 20.04.2023 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977).

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

**Rodzaj inwestycji:** budowa 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budowa drogi dojazdowej wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

**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 2023 r., poz. 977):

|  |   |
|--|---|
| 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.                                     | <b>TAK</b><br>Na analizowanym obszarze występują budynki o podobnym charakterze w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na zabudowę sąsiednią.   |
| Wnioskowany teren ma dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 ustawy.   | <b>TAK</b><br>Dostęp do drogi publicznej: projektowanymi zjazdami poprzez planowaną drogę wewnętrzną (w ramach terenu inwestycji) oraz przez wewnętrzną drogę będącą własnością Miasta i Gminy Pleszew (negatywna opinia zarządcy drogi wewnętrznej stanowiącej działkę nr 1903 zgodnie z pismem znak GK.7230.7.14.2023 z dnia 04.07.2023r.) zlokalizowaną na działce nr ewid. 1903 do drogi krajowej zlokalizowanej na działce nr ewid. 2180/6 lub do drogi powiatowej zlokalizowanej na działce nr ewid. 1933/1.  |
| Istniejące i planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zrealizowania planowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 13 ustawy.   | <b>TAK</b><br>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 (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), na przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.   | <b>TAK</b><br>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.   | <b>TAK</b>  |
| Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:<br>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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, | <b>TAK</b>  |

- |   |  |
|---|--|
| b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,<br>c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu. |  |
|---|--|

**Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1÷6 wyżej wymienionej ustawy, tak więc wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.**

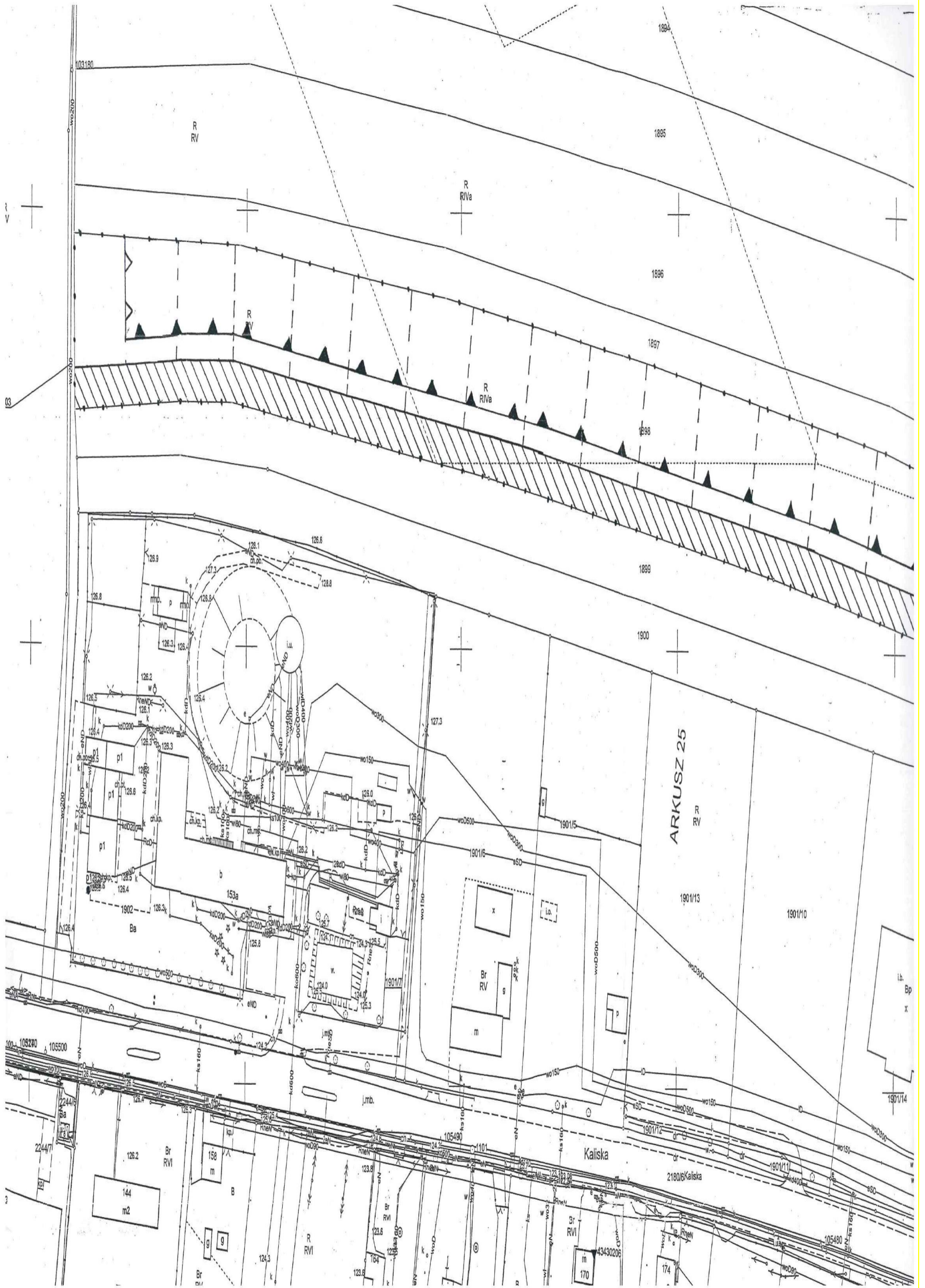
|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Opracowanie: | mgr inż. arch. Judyta Hess |
|--------------|----------------------------|

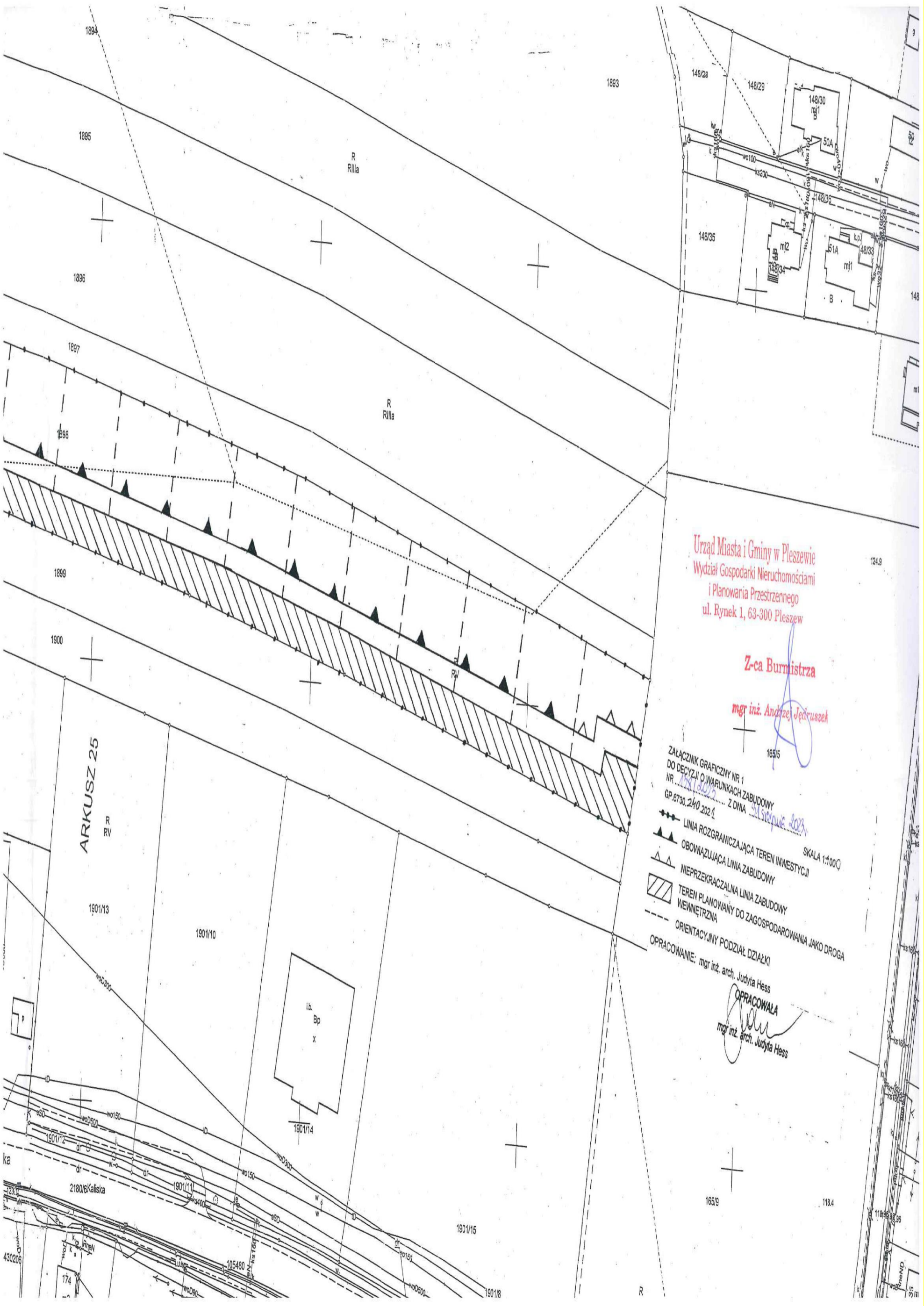
## WYNIK ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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 z późn. zm.).

|  |   |
|--|---|
| <p>§ 4 Linia nowej zabudowy na działce:</p>  | <p>Należy wyznaczyć linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji o warunkach zabudowy, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 23,0 m od granicy z działką drogową o nr ewid. 1903,</li> <li>- obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy projektowanej drogi wewnętrznej;</li> <li>- nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy planowanej drogi wewnętrznej – dla ostatniej nowo wydzielanej działki od strony działki nr ewid. 165/5, ze względu na lokalizację przy placu do nawracania.</li> </ul>   |
| <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>Należy wyznaczyć następujący wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przeznaczanego pod inwestycje: do 17,0% powierzchni działki objętej decyzją.</p> <p>Po dokonaniu analizy stwierdzono, iż ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej decyzją, nie wpłynie negatywnie na działki sąsiednie. Wyznaczony wskaźnik jest nie większy niż najwyższa wartość oraz nie mniejszy niż najniższa wartość w obszarze analizowanym.</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>Należy wyznaczyć następującą szerokość elewacji frontowej dla wnioskowanej inwestycji (zgodną z treścią wniosku): od 15,0 m do 18,0 m.</p> <p>Po dokonaniu analizy stwierdzono, iż ustalenie szerokości elewacji frontowej jak we wniosku, nie wpłynie negatywnie na działki sąsiednie. We wniosku nie określono minimalnej wartości szerokości elewacji frontowej, wyznaczono więc ją zgodnie z występującymi w obszarze analizowanym szerokościami elewacji frontowych budynków mieszkalnych.</p>  |
| <p>§ 7 Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:</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>Należy wyznaczyć następującą wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wnioskowanej inwestycji (zgodną z treścią wniosku): od 3,0 m do 4,5 m.</p> <p>Po dokonaniu analizy stwierdzono, iż ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jak we wniosku, nie wpłynie negatywnie na działki sąsiednie. We wniosku nie określono minimalnej wartości wysokości górnej krawędzi elewacji, wyznaczono więc ją zgodnie z występującymi w obszarze analizowanym wysokościami górnych krawędzi elewacji frontowych budynków mieszkalnych.</p>   |
| <p>§ 8 Geometria dachu (kąć 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>Analizując geometrie dachów występującą w obszarze analizowanym ustala się dla wnioskowanej inwestycji: dach skośny dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45° i wysokość kalenicy od 6,5 m do 9,0 m; usytuowanie kalenicy równoległe lub prostopadłe do projektowanej drogi wewnętrznej.</p> <p>Po dokonaniu analizy stwierdzono, iż ustalona geometria dachu, nie wpłynie negatywnie na działki sąsiednie. We wniosku nie określono minimalnej wartości wysokości budynku, wyznaczono więc ją zgodnie z występującymi w obszarze analizowanym wysokościami budynków mieszkalnych. Chociaż w obszarze analizowanym nie występują budynki o dachach wielospadowych to zdaniem organu projektowane dachy wielospadowe pokrewne są dachom dwuspadowym, które znajdują się w analizowanym obszarze</p> |

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





Urząd Miasta i Gminy w Pleszewie  
 Wydział Gospodarki Nieruchomościami  
 i Planowania Przestrzennego  
 ul. Rynek 1, 63-300 Pleszew

Z-ca Burmistrza

mgr inż. Andrzej Jędruszek

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1  
 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY  
 NR 121/2023 Z DNIA 21.09.2023  
 GP.6730.240.2021

SKALA 1:1000

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- ▲▲ OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- △△ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ▨ TEREN PLANOWANY DO ZAGOSPODAROWANIA JAKO DROGA WEWNĘTRZNA
- - - ORIENTACYJNY PODZIAŁ DZIAŁKI

OPRACOWANIE: mgr inż. arch. Judyta Hess

OPRACOWAŁA  
 mgr inż. arch. Judyta Hess