

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennegoUrząd Miasta i Gminy Pleszew
ul. Rynek 33-300 Pleszew
WPŁYNĘŁO

dnia 11-10-2024

L.dz. 664/2024

zał.

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew

2. RODZAJ PISMA¹⁾☒ 2.1. wniosek do projektu aktu☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾**3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾**☒ 3.1. plan ogólny gminy☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane☐ 3.4. audyt krajobrazowy☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa**4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾**

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie**5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾**

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń**7. TREŚĆ PISMA**7.1. Treść⁶⁾ Zawarto w załączniku nr 1.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan Ogólny Miasta i Gminy Pleszew	302006_4.0001. AR_21.1189 P-W 302006_4.0001. AR_21.1190 P-W 302006_4.0001. AR_21.1221 P-W 302006_4.0001. AR_22.2794/1 P-W 302006_4.0001. AR_22.2794/2 P-W	☒ tak ☐ nie	Zawarto w załączniku nr 1.

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan Ogólny Miasta i Gminy Pleszew	302006_4.0001. AR_21.1189 302006_4.0001. AR_21.1190 302006_4.0001. AR_21.1221 302006_4.0001. AR_22.2794/1 302006_4.0001. AR_22.2794/2	☒ tak ☐ nie	SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SN.	60%	15 m	10%

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☒ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☒ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾ **Załącznik nr 1 – szczegółowa treść wniosku do planu ogólnego Miasta i Gminy Pleszew, załącznik nr 2 – odpis KRS Spółki.**

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

Warszawa, dnia 7 października 2024 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew
ul. Rynek 1
63-300 Pleszew

Wnioskodawca:

Lidl Sp. z o.o. Spółka z siedzibą w Jankowie 100-070 Janków
Polska ul. Przemysłowa 44, województwo Wielkopolskie, Pleszew
Przebieg ul. Przemysłowej 44

zapisana w Sądzie Rejonowym dla M. St. w Warszawie, KRS 0000400000
Krajowy Rejestr Sądowy i Krajowy Rejestr Sądowy, NIP 142-610-11-11
w Warszawie

ul. Przemysłowa 44, 63-300 Pleszew

ZAŁĄCZNIK NR 1

SZCZEGÓŁOWA TREŚĆ WNIOSKU DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY PLESZEW

dla działek:

302006_4.0001.AR_21.1189, 302006_4.0001.AR_21.1190, 302006_4.0001.AR_21.1221,
302006_4.0001.AR_22.2794/1, 302006_4.0001.AR_22.2794/2

Nawiązując do treści wniosku do planu ogólnego Miasta i Gminy Pleszew, w zakresie ww. działek, na podstawie pełnomocnictwa znajdującego się w załączeniu, wnoszę o:

- 1) wyznaczenie dla ww. działek strefy planistycznej
 - a) strefy SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o:
 - funkcjonalnym profilem podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, lub
 - b) strefy SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną o:

- funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, lub
- c) strefy SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
- d) strefy SU – strefa usługowa o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, lub
- e) strefy SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
- f) strefy SP – strefa gospodarcza o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
- g) strefy SI – strefa infrastrukturalna o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
- h) ewentualnie strefa SN – strefa zieleni i rekreacji o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej,
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług handlu detalicznego, lub
- 2) ustalenie gminnych standardów urbanistycznych poprzez wprowadzenie następujących wartości:
 - a) maksymalnej wysokości zabudowy – 15 m,
 - b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 10 %,
 - c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 60%;

- 3) ustalenia, że wszystkie działki objęte wnioskiem znajdują się w obszarze uzupełnienia zabudowy.

UZASADNIENIE WNIOSKU

Działki o identyfikatorach: 302006_4.0001.AR_21.1189, 302006_4.0001.AR_21.1190, 302006_4.0001.AR_21.1221, 302006_4.0001.AR_22.2794/1, 302006_4.0001.AR_22.2794/2 są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/363/2021 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kaliska, Ks. Kazimierza Niesiołowskiego w Pleszewie (dalej: „Mpzp”). Cały teren objęty wnioskiem oznaczony jest w Mpsz symbolem U (teren zabudowy usługowej). Teren zabudowany jest istniejącym obiektem LIDL i stanowi część większego obszaru przeznaczonego pod usługi i zabudowę mieszkaniową.

Ad. 1)

Gmina Pleszew, położona w województwie wielkopolskim, liczy 29 039 mieszkańców. W latach 2002-2023 liczba mieszkańców zmalała o 2,2%. Średni wiek mieszkańców wynosi 41,8 lat i jest porównywalny do średniego wieku w województwie wielkopolskim oraz w całej Polsce. Gmina Pleszew odnotowuje ujemny przyrost naturalny wynoszący -148, co przekłada się na wskaźnik -5,10 na 1000 mieszkańców. W gminie Pleszew 57,9% mieszkańców znajduje się w wieku produkcyjnym.

W Gminie Pleszew, w 2023 roku zarejestrowanych było 3 617 podmiotów gospodarki narodowej. Z tego 2 704 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Analizując strukturę zatrudnienia, przeważają mikroprzedsiębiorstwa, które zatrudniają od 0 do 9 pracowników, ich liczba wynosi 3 488. W zakresie rodzajów działalności, 1,6% (58) podmiotów deklaruje działalność w sektorze rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa, natomiast 25,0% (905) zajmuje się przemysłem i budownictwem. Największy odsetek (73,4%, czyli 2 654 podmioty) zakwalifikowany jest jako prowadzący pozostałą działalność gospodarczą. Dzięki różnorodności działalności gospodarczej oraz wsparciu lokalnych inicjatyw, Gmina Pleszew staje się coraz bardziej dynamicznym ośrodkiem gospodarczym w regionie.

Działalność usługowo-handlowa Wnioskodawcy stanowi niezwykle istotny wkład w rozwój gmin. Bliska obecność obiektów Lidl może stanowić czynnik zachęcający potencjalnych mieszkańców do osiedlenia się w konkretnej lokalizacji i poprawić dobrostan mieszkańców Pleszewa.

W ocenie autorów projektu ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wprowadzenie nowego instrumentu planistycznego o zasięgu całej gminy stanowi odpowiedź na potrzeby zwiększenia władztwa planistycznego gminy w zakresie kreowanej polityki

przestrzennej. Jedną z najlepiej zidentyfikowanych wad dotychczasowego systemu jest niewystarczająca rola studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie wpływu na wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Studium uznawane jest ponadto za dokument zbyt rozbudowany oraz cechujący się dużą niespójnością w zakresie przyjmowanego stopnia szczegółowości w formułowaniu ustaleń, przyjmowanej terminologii, układu tekstu, co stanowi istotną barierę na drodze do integracji informacji o ustaleniach tego dokumentu na poziomie kraju. Analiza studiów w kontekście możliwości inwestycyjnych wymaga indywidualnego podejścia do każdego dokumentu, przez co są to opracowania nieprzyjazne dla przeciętnego odbiorcy. W miejsce studium zaproponowano dokument o bardzo zwartej formie i niewielkiej liczbie ustaleń umożliwiającej ich standaryzację, a co za tym idzie – łatwe porównywanie treści tego aktu z analogicznymi, przyjętymi w innych gminach. Uzyskanie kompleksowej informacji o możliwościach zagospodarowania danej nieruchomości będzie nieporównywalnie łatwiejsze niż w studium.

Obiekty LIDL to niewielkie gabarytowo budynki wpisujące się w krajobraz Miasta i Gminy Pleszew. Ich funkcjonowanie na danym terenie z pewnością nie zaburza ładu przestrzennego ani nie obniża walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Celem przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym jest między innymi uwzględnianie przy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględnianie walorów ekonomicznych przestrzeni. Nie może być wątpliwości, że umożliwienie realizacji obiektów LIDL na terenie objętym wnioskiem stanowić będzie odzwierciedlenie powyższych wartości z jednoczesnym uwzględnieniem interesów mieszkańców Miasta i Gminy Pleszew, którym obiekty LIDL ułatwiają codzienne funkcjonowanie.

Intencją Wnioskodawcy jest, by plan ogólny Miasta i Gminy Pleszew określał dla wskazanego terenu takie strefy planistyczne oraz profile funkcjonalne w ich ramach, aby była dopuszczalna w obrębie stref zabudowa handlowo-usługowa. Należy mieć na uwadze, że art. 13a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm., dalej: „**Upzp**”) wprowadza regułę, zgodnie z którą ustalenia planu ogólnego w odniesieniu do stref planistycznych oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a z kolei wszystkie ustalenia planu ogólnego będą stanowić podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przepis art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. obliguje organy planistyczne do uwzględniania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prawa własności. Nie oznacza to jednak, że ustalenia planu nie mogą w żaden sposób wkraczać w sferę praw podmiotowych właściciela nieruchomości. Art. 6 ust. 1 u.p.z.p. stanowi wprost, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Oczywiście, kształtowanie wykonywania prawa własności, będące de facto ograniczaniem wykonywania tego prawa, nie może nosić znamion dowolności. Musi być uzasadnione i mieścić się w granicach obowiązującego porządku prawnego. Ograniczenie w korzystaniu z własności nieruchomości może wynikać z ochrony innych wartości wysoko cenionych, określonych w art. 1 ust. 2 u.p.z.p. Poza tym należy wziąć pod uwagę i to, że

obowiązek uwzględniania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prawa własności nie dotyczy jedynie prawa własności inwestora, ale również prawa własności innych podmiotów, w tym właścicieli nieruchomości położonych w pobliżu nieruchomości inwestora.

Obecne zagospodarowanie działek objętych wnioskiem jest w pełni funkcjonalne oraz nie powoduje konfliktów przestrzennych. Dodatkowo wskazać należy, że wyznaczenie jednej z wnioskowanych stref planistycznych pozwoli Wnioskodawcy wciąż się rozwijać w zrównoważony sposób oraz uzupełniać strukturę przestrzenną Pleszewa. Teren objęty wnioskiem stanowi element większego obszaru usługowego i mieszkalnego położonego między ul. Kaliską, ul. ks. Kazimierza Niesiołowskiego a ul. Kilińskiego, na którym składają się obiekty sklepy innych sieci oraz mniejsze działalności usługowe oraz zabudowa mieszkaniowa.

Ad. 2)

Ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 60% pozwoli na odpowiednie kształtowanie przestrzeni oraz stworzenie obiektu budowlanego, mogącego w pełni realizować swą handlowo-usługową funkcję. Jednocześnie należy zapewnić kontynuację znajdującej się w pobliżu zieleni, co zostanie zapewnione poprzez udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Należy przy tym podkreślić, że w myśl § 2 ust. 3 Rozporządzenia *w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.* Dla terenu objętego wnioskiem w Mppz ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%.

Określenie wskaźnika na wnioskowanym poziomie umożliwi prawidłowy rozwój obszarów objętych wnioskowanymi strefami planistycznymi. Należy także mieć na uwadze, że obiekty handlowo-usługowe będą wymagać odpowiedniego wskaźnika powierzchni zabudowy, tak aby korzystanie z usług realizowanych w ww. obiektach było w pełni komfortowe dla mieszkańców.

Określenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 15 m dla każdej Działki jest całkowicie uzasadnione panującym w otoczeniu ładem przestrzennym.

Ad. 3)

Obszar uzupełnienia zabudowy stanowi jeden z fakultatywnych elementów planu ogólnego. Jednak od jego wyznaczenia zależy czy na terenie gminy będzie możliwe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Jeśli gmina nie zdecyduje się na wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy to tym samym zablokuje procedurę ustalania warunków zabudowy z drogiej decyzji.

W ocenie Wnioskodawcy objęciem obszarem uzupełnienia zabudowy jak największego obszaru Miasta i Gminy Pleszew jest zasadne. Objęciem obszarem uzupełnienia zabudowy całego wnioskowanego terenu spowoduje, że możliwość jego zagospodarowania będzie istniała zawsze.

Cały teren objęty wnioskiem spełnia wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Działki o identyfikatorach 302006_4.0001.AR_21.1189, 302006_4.0001.AR_21.1190, 302006_4.0001.AR_21.1221, 302006_4.0001.AR_22.2794/1, 302006_4.0001.AR_22.2794/2 znajdują się w zgrupowaniu co najmniej 5 budynków, w którym obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Budynki tworzące zgrupowanie to głównie budynki handlowe i mieszkalne, więc możliwe do uwzględnienia według Klasyfikacji Środków Trwałych.