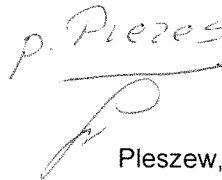


p. Prezes


Pleszew, dnia 28.01.2020 r.

DECYZJA

o warunkach zabudowy nr 21/2020

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 2096 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz.1945 ze zm.), oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (t. j. Dz. U. Nr 164, poz.1588) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31 października 2019 r. (data wpływu: 31 października 2019 r.), który złożyło:

Pleszewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o.
Artur Stańczyk – Prezes Zarządu
ul. Malinie 6/25
63-300 Pleszew

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla terenu oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka o nr 3605/13 oraz część działek o nr ewid.: 3023/9, 3023/4, 3016/7, 3023/3, 3016/6, 3019/7; arkusz mapy: 36 i 37; miasto Pleszew;
dla inwestycji polegającej na: budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem wielopoziomowym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

- Rodzaj inwestycji:
 - budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem wielopoziomowym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.
- Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- Ustalenia dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

a)	linia zabudowy:	zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do decyzji, tj.: <ul style="list-style-type: none">- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z dz. o nr ewid.: 3023/4, 3016/7, 3023/3, 3019/7,- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni zlokalizowanej na dz. o nr ewid.: 3023/9;
b)	wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przeznaczanego pod inwestycje:	do 37,0% powierzchni terenu przeznaczanego pod inwestycje,
c)	wielkość powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu przeznaczanego pod inwestycje:	minimum 30,0% powierzchni terenu,
d)	wielkość powierzchni zabudowy:	1) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – od 250,0 do 535,0 m ² , 2) dla budynku garażowego (parkingu wielopoziomowo) – od 200,0 do 750,0 m ² ,
e)	szerokość elewacji frontowej:	1) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – od 18,0 m do 34,0 m, 2) dla budynku garażowego (parkingu wielopoziomowo) – od 15,0 m do 50,5 m,
f)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:	1) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – od 15,0 m do 20,0 m, 2) dla budynku garażowego (parkingu wielopoziomowo) – od 3,0 m do 5,0 m,
g)	wysokość kalenicy:	1) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – od 15,0 m do 20,0 m (dopuszcza się wysokość kalenicy do 21,0 m dla nadszybia windy), 2) dla budynku garażowego (parkingu wielopoziomowo) – od 3,0 m do 5,0 m,
h)	geometria dachu (ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść, balkonów i tarasów):	dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz budynku parkingu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°; układ głównej kalenicy budynku: nie ustala się.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
 - a) inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska,
 - b) odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz zastosowania na etapie budowy i eksploatacji należy zastosować rozwiązanie chroniące środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) 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. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - b) w przypadku stwierdzenia śladów stanowisk archeologicznych nakaz niezwłocznego powiadomienia odpowiednich służb ochrony zabytków.
6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a)	zaopatrzenie w wodę:	z projektowanego przyłącza sieci wodociągowej (na warunkach określonych przez gestora sieci),
b)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z projektowanego przyłącza sieci elektroenergetycznej (na warunkach określonych przez gestora sieci),
c)	zaopatrzenie w gaz:	z projektowanego przyłącza sieci gazociągowej (na warunkach określonych przez gestora sieci),
d)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	z zastosowaniem technologii paliw niskoemisyjnych,
e)	odprowadzanie ścieków:	z projektowanego przyłącza sieci kanalizacji sanitarnej,
f)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	do gruntu, na teren własnej działki lub do kanalizacji deszczowej,
g)	gospodarowanie odpadami:	nakaz magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie objętym wnioskiem i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
h)	obsługa komunikacyjna:	projektowanymi zjazdami z dróg gminnych zlokalizowanych na ul. Mieszka I oraz ul. Władysława Warneńczyka, zgodnie z opinią zarządcy drogi gminnej nr GK.7230.23.2019.MU.PP z dnia 16.12.2019 r.,
i)	ilość stanowisk postojowych:	minimum 1,0 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny (dopuszcza się ich lokalizację w garażach nadziemnych oraz podziemnych),
j)	inne ustalenia:	nie dotyczy.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
 - a) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
 - b) 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:
 - a) 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:
 - a) należy zachować zgodnie 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:
 - zarządcą drogi gminnej,
- b) na podstawie art. 3 pkt. 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pleszewie.

13. Okres ważności decyzji

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 31 października 2019 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 w dniu 05.12.2019 r. wszczęto postępowanie w przedmiotowej sprawie.

Ze względu na to, że w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron - na podstawie art. 49a Kodeksu postępowania administracyjnego poinformowano strony, że kolejne zawiadomienia o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej nastąpią w formie publicznego obwieszczenia przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Miasta i Gminy Pleszew pod adresem: bip.pleszew.pl oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Pleszew. W toku postępowania strony postępowania nie wniosły uwag w przedmiotowej sprawie.

Wyniki analizy zawierającą część tekstową i graficzną, przeprowadzoną 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. 2003r. nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka o nr 3605/13 oraz część działek o nr ewid.: 3023/9, 3023/4, 3016/7, 3023/3, 3016/6, 3019/7; arkusz mapy: 36 i 37; miasto Pleszew, doprowadziło do wskazań zawartych w pkt 3 decyzji.

Organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Szerokość frontu terenu przeznaczony pod inwestycje wynosi 45,0 m, trzykrotna szerokość frontu – 135,0 m. Wokół terenu inwestycji wyznaczono obszar analizowany w odległości 135,0 m.

W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa.

Ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z dz. o nr ewid.: 3023/4, 3016/7, 3023/3, 3019/7 oraz w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni zlokalizowanej na dz. o nr ewid.: 3023/9. Linie te są zgodne z przepisami odrębnymi i nie zaburzają istniejącego ładu przestrzennego.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż średnia wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, wynosi 37,0% i waha się w przedziale od 14,5 do 100,0%. Dla planowanej inwestycji ustalono ten wskaźnik w wysokości do 37%. Ustalenie to jest zgodne z wnioskiem i nie zaburza istniejącego ładu przestrzennego. W związku z tym ustalenie tego wskaźnika jest uzasadnione i zgodne z § 5 ust. 1 rozporządzenia.

Średnia szerokość elewacji frontowej w analizie urbanistyczno-architektonicznej wynosi 35,8 m i waha się w przedziale: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych od 11,0 do 18,0 m, dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych od 27,0 do 94,0 m, dla budynków garażowych od 12,0 do 63,0 m, dla budynków usługowych od 8,0 do 38,0 m. Dla planowanej inwestycji ustalono szerokość zgodną z treścią wniosku: od 18,0 m do 34,0 m (dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego) oraz od 15,0 m do 50,5 m (dla budynku garażowego – parkingu wielopoziomowo). Ustalenie to jest zgodne z wnioskiem i nie zaburza istniejącego ładu przestrzennego. W związku z tym ustalenie tego wskaźnika jest uzasadnione i jest zgodne z § 6 ust. 2 rozporządzenia.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki ustalono w oparciu o § 7 ust. 4 rozporządzenia. Z analizy urbanistycznej wynika bowiem, że analizowana średnia wysokość na badanym obszarze wynosi 15,4 m i występuje: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 4,5 m, dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 16,0 m, dla budynków garażowych do 2,5 m, dla budynków usługowych do 8,0 m. Dla planowanej inwestycji ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki: od 15,0 m do 20,0 m (dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego) oraz od 3,0 m do 5,0 m (dla budynku garażowego – parkingu wielopoziomowo). Ustalenie to jest zgodne z wnioskiem i nie zaburza istniejącego ładu przestrzennego.

W obszarze analizowanym nie występuje zabudowa mieszkaniowa o tak wysokiej wartości wysokości elewacji frontowej, jednakże zgodnie z wydaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew decyzją nr 234/2012 z 17.09.2012 r. na działce tej dozwolono zabudowę mieszkaniową o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki do 20,0 m. Spełniono zatem wymóg wynikający z § 7 ust. 4 rozporządzenia.

Geometrie dachu ustalono w oparciu o § 8 rozporządzenia. Na obszarze analizowanym występują: dachy płaskie, jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° oraz dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50°, o średniej wysokości kalenicy równej 16,1 m i występującej: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 8,5 m, dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 16,5 m, dla budynków garażowych do 3,0 m, dla budynków usługowych do 8,5 m. Na analizowanym obszarze dominuje równoległe usytuowanie głównej kalenicy budynków do frontu działki. Dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz budynku parkingu ustalono dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°, o wysokości kalenicy od 15,0 m do 20,0 m (dopuszcza się wysokość kalenicy do 21,0 m dla nadszybia windy) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz od 3,0 do 5,0 m dla budynku garażowego (parkingu wielopoziomowo); układ głównej kalenicy budynku: nie ustala się. Ustalenie to jest zgodne z wnioskiem i nie zaburzy istniejącego ładu przestrzennego. W obszarze analizowanym nie występuje zabudowa mieszkaniowa o tak wysokiej wartości wysokości głównej kalenicy, jednakże zgodnie z wydaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew decyzją nr 234/2012 z 17.09.2012 r. na działce tej dozwolono zabudowę mieszkaniową o wysokości kalenicy do 22,0 m. Ustalenie to jest zgodne z wnioskiem i nie zaburzy istniejącego ładu przestrzennego. Spełniono zatem wymóg wynikający z § 8 rozporządzenia.

W związku z tym planowana inwestycja jest zgodna 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. 1-5 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.

W przedmiotowej sprawie wszystkie powyższe warunki zostały spełnione.

Stosownie do treści art. 56, w związku z art. 64 ww. ustawy nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Reasumując, wnioskowany teren oraz rodzaj inwestycji, przy spełnieniu ustaleń niniejszej decyzji, spełnia wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.).

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 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000.
2. Załącznik Nr 2 – część tekstowa analizy.
3. Załącznik nr 1 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej (do wglądu w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta i Gminy Pleszew, pok. 304).

Otrzymują:

1. Artur Stańczyk Prezes Zarządu
Pleszewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o.
63-300 Pleszew, ul. Malinie 6/25
2. Strony postępowania administracyjnego (art. 49a Kpa)
3. a/a

Do wiadomości:

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

Sporządził: Rafał Piórek, 62 742-83-51, e-mail: gp@pleszew.pl

Ogólna klauzula informacyjna (RODO) została przekazana stronom w piśmie z dnia 05.12.2019 r.

Opracowanie:	mgr inż. arch. Judyta Hess
	mgr inż. Karolina Spychała

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 2018 r., poz.1945 ze zm.).

- Wnioskodawca:** Pleszewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o.
Artur Stańczyk – Prezes Zarządu
ul. Malinie 6/25
63-300 Pleszew
- Rodzaj inwestycji:** budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem wielopoziomowym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.
- Lokalizacja:** teren oznaczony w ewidencji gruntów jako działka o nr 3605/13 oraz część działek o nr ewid.: 3023/9, 3023/4, 3016/7, 3023/3, 3016/6, 3019/7; arkusz mapy: 36 i 37; miasto 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.

Działki objęte wnioskiem o łącznej powierzchni 1,0006 ha są niezabudowane. Działki o nr 3023/9, 3023/4, 3016/7, 3023/3, 3016/6, 3019/7 stanowią użytki drogowe oznaczone w ewidencji gruntów jako: dr. Natomiast dz. o nr ewid.: 3605/13 stanowi użytek terenów mieszkaniowych oznaczony w ewidencji gruntów jako B. Aktualnie działka 3605/13 wykorzystywana jest do parkowania samochodów użytkowników pobliskich budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

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 2018 r., poz.1945 ze zm.):

Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.	TAK Na analizowanym obszarze występują budynki o podobnym charakterze w postaci budynków mieszkalnych wielorodzinnych. 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.	TAK Dostęp do drogi publicznej: projektowanymi zjazdami z dróg gminnych zlokalizowanych na ul. Mieszka I oraz ul. Władysława Warneńczyka.
Istniejące i planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zrealizowania planowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 13 ustawy.	TAK Sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, gazociągowa (z projektowanych przyłączy, na warunkach określonych przez gestora sieci).
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 2017 r. poz. 1161), na przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	TAK Teren inwestycji 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

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1+5 wyżej wymienionej ustawy, tak więc wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

Opracowanie:	mgr inż. arch. Judyta Hess
	mgr inż. Karolina Spychała

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>Należy wyznaczyć nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji o warunkach zabudowy, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w odległości 6,0 m od granicy z dz. o nr ewid.: 3023/4, 3016/7, 3023/3, 3019/7, - w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni zlokalizowanej na dz. o nr ewid.: 3023/9.
<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 37,0% i waha się w przedziale od 14,5 do 100,0% (zgodnie z zał. 2 do analizy).</p> <p>Należy wyznaczyć następujący wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod inwestycję: do 37,0% powierzchni terenu przeznaczonego pod inwestycję.</p> <p>Po dokonaniu analizy stwierdzono, iż ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod inwestycję, nie wpłynie negatywnie na działki sąsiednie.</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 35,8 m i waha się w przedziale: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych od 11,0 do 18,0 m, dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych od 27,0 do 94,0 m, dla budynków garażowych od 12,0 do 63,0 m, dla budynków usługowych od 8,0 do 38,0 m (zgodnie z zał. 2 do analizy).</p> <p>Należy wyznaczyć następującą szerokość elewacji frontowej (zgodną z treścią wniosku):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – od 18,0 do 34,0 m, 2) dla budynku garażowego (parkingu wielopoziomowo) – od 15,0 do 50,5 m. <p>Po dokonaniu analizy stwierdzono, iż ustalenie szerokości elewacji frontowej jak we wniosku, nie wpłynie negatywnie na działki sąsiednie.</p>
<p>§ 7 Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:</p>	<p>Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na obszarze analizowanym wynosi 15,4 m i występuje: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 4,5 m, dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 16,0 m, dla budynków garażowych do 2,5 m, dla budynków usługowych do 8,0 m (zgodnie z zał. 2 do analizy).</p> <p>Należy wyznaczyć następującą wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (zgodną z treścią wniosku):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – od 15,0 do 20,0 m, 2) dla budynku garażowego (parkingu wielopoziomowo) – od 3,0 do 5,0 m. <p>Po dokonaniu analizy stwierdzono, iż ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jak we wniosku, nie wpłynie negatywnie na działki sąsiednie. W obszarze analizowanym nie występuje zabudowa mieszkaniowa o tak wysokiej wartości wysokości elewacji frontowej, jednakże zgodnie z wydaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew decyzją nr 234/2012 z 17.09.2012 r. na działce tej dozwolono zabudowę mieszkaniową o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki do 20,0 m.</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, jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° oraz dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50°, o średniej wysokości kalenicy równej 16,1 m i występującej: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 8,5 m, dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 16,5 m, dla budynków garażowych do 3,0 m, dla budynków usługowych do 8,5 m. Na analizowanym obszarze dominuje równoległe usytuowanie głównej kalenicy budynków do frontu działki (zgodnie z zał. 2 do analizy).</p> <p>Analizując geometrie dachów występującą w obszarze analizowanym ustala się zgodnie z treścią wniosku: dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz budynku garażowego (parkingu wielopoziomowo) – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°, o wysokości kalenicy od 15,0 m do 20,0 m (dopuszcza się wysokość kalenicy do 21,0 m dla nadszybia windy) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz od 3,0 do 5,0 m dla budynku garażowego (parkingu wielopoziomowo); układ głównej kalenicy budynku: nie ustala się.</p> <p>Po dokonaniu analizy stwierdzono, iż ustalenie geometrii dachu jak we wniosku, nie wpłynie negatywnie na działki sąsiednie. W obszarze analizowanym nie występuje zabudowa mieszkaniowa o tak wysokiej wartości wysokości głównej kalenicy, jednakże zgodnie z wydaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew decyzją nr 234/2012 z 17.09.2012 r. na działce tej dozwolono zabudowę mieszkaniową o wysokości kalenicy do 22,0 m.</p>

Opracowanie:	mgr inż. arch. Judyta Hess
	mgr inż. Karolina Spychała

Z up. Burmistrza
Roman Łukasik
Kierownik
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego