

**DECYZJA nr GPT.6730.115.2023  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, art. 63 ust. 1, 2 i 4, art. 64, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), § 1, § 4-§ 9 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), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku LEWIARZ DEVELOPMENT Sp. z o.o., ul. Plac Kościuszki 1, 18-400 Łomża, z dnia 27 lipca 2023 r., uzupełnionego dnia 5 października 2023 r., 13 listopada 2023 r. oraz 15 listopada 2023 r.,

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY:**

**1. Rodzaj inwestycji:**

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, której przedmiotem jest **budowa czternastu budynków w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 2/32, obręb Piątnica Poduchowna, gmina Piątnica.**

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

**2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

Budynki należy projektować w sposób, zapewniający estetyczną formę architektoniczną, wkomponowaną w istniejące otoczenie, przy zachowaniu następujących wymogów:

- a) linia zabudowy – ustalono maksymalną, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 63 w sposób określony na złączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- b) budynki mieszkalne:
  - powierzchnia zabudowy – do 1100 m<sup>2</sup>, co stanowi maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 36,6% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
  - współczynnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – min. 40% powierzchni projektowanej działki budowlanej,
  - wysokość budynku – budynki parterowe z poddaszem użytkowym, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od terenu do okapu dachu – w granicach 3,0 m-5,0 m, a wysokość w kalenicy dachu – w granicach 8,0 m-10,0 m,
  - rodzaj i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 30°-40°,
  - kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy,
  - szerokość elewacji frontowej – w granicach 6,5 m-7,0 m,
  - szczegółowe usytuowanie planowanych obiektów rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.), przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz inne przepisy odrębne.

**2.2 Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi.**

- a) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478).
- b) Planowana inwestycja na dz. nr 2/32, obręb Piątnica Poduchowna (pow. zabudowy 0,3006 ha) jest kontynuacją inwestycji realizowanej na działkach sąsiednich (dz. nr 2/2 do 2/31, obręb Piątnica Poduchowna o pow. zabudowy 1,7826 ha). Powierzchnia zabudowy przedmiotowych



działek wynosi 2,0832 ha. Stosownie do ustawy z dn. 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.) oraz zgodnie z §3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), przedmiotowa inwestycja należy przedsięwziąć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane. Inwestor otrzymał od Wójta Gminy Piątnica dnia 24 lipca 2024 r. decyzję znak GPT.6220.5.2024 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 14 budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej (7 bliźniaków) wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w miejscowości Piątnica Poduchowna, na dz. ewid. nr 2/32 obręb 0030 Piątnica Poduchowna, gmina Piątnica, powiat łomżyński. Podczas realizacji inwestycji należy zachować warunki określone w w/w decyzji.

- c) Planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji nadmiernego hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych.
- d) Zamierzenie nie wymaga określenia ograniczeń, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).
- e) Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 z późn. zm.).
- f) Inwestycję należy realizować z zachowaniem wymogów ochrony środowiska zawartych w obowiązujących przepisach, w tym między innymi w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).
- g) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę urządzeń wodnych i melioracyjnych oraz przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) ze szczególnym uwzględnieniem art. 234 ust. 1, z którego wynika, że właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- h) Odpady komunalne, w tym segregowane - stanowiące surowce wtórne oraz niebezpieczne, należy czasowo gromadzić na terenie działki objętej niniejszą decyzją, w wyznaczonych i oznakowanych miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z wymogami z ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024 r. poz. 399).

### **2.3. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Teren położony jest poza obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

### **2.4. Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**

- a) Obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem z drogi krajowej nr 63 (ul. Stawiskowska) poprzez drogę wewnętrzną (ul. Promienną). Należy zaprojektować dwa miejsca parkingowe wliczając miejsce w garażu, na każdy planowany budynek mieszkalny.
- b) Energia elektryczna – projektowanymi przyłączami elektroenergetycznymi na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- c) Zaopatrzenie w wodę – z projektowanych przyłączy wodociągowych na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- d) Odprowadzenie ścieków – projektowanymi przyłączami do sieci kanalizacyjnej.
- e) Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki, w sposób zapobiegający przedostawaniu się wód opadowych na sąsiednie działki.
- f) Ogrzewanie z własnego źródła ciepła – według rozwiązań indywidualnych na paliwo, nie powodujące nadmiernych zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego.

### **2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

Planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i realizować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej,

zapewniając poszanowanie występujących w zasięgu oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, o których mowa w §2 ust. 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589) w szczególności poprzez ochronę przed:

- a) pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

**2.6. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

Teren położony jest poza tymi obszarami, stąd nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

**2.7. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych.**

Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, warunkami technicznymi oraz wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami szczególnymi.

**Linie rozgraniczające teren inwestycji, oraz oznaczenia graficzne określające warunki i wymagania planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu** przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Lewiarz Development Sp. z o.o. w dniu 28 lipca 2023 r. wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czternastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 2/32, obręb Piątnica Poduchowna, gmina Piątnica.

Na terenie objętym wnioskiem inwestora brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym – zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji, ustalającej warunki zabudowy.

Wójt Gminy Piątnica na podstawie art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.) pismem z dnia 14 września 2023 r. wezwał Inwestora do uzupełnienia przedmiotowego wniosku. Wnioskodawca w dniu 5 października 2023 r. uzupełnił wniosek w niepełnym zakresie tj. nie przedłożył mapy zasadniczej oraz nie określił zapotrzebowania planowanej infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym, organ prowadzący postępowanie pismem z dnia 25 października 2023 r. ponownie wezwał Inwestora o uzupełnienia przedmiotowego wniosku w tym zakresie.

Wnioskodawca w dniu 13 listopada 2023 r. uzupełnił wniosek o zapotrzebowanie infrastruktury technicznej, a następnie w dniu 15 listopada 2023 r. przedłożył kopię mapy zasadniczej.

Wójt Gminy Piątnica na podstawie art. 61 § 1 i § 4 Kpa, zawiadomieniem z dnia 30 listopada 2023 r. poinformował strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Organ prowadzący postępowanie, na podstawie art. 64 § 2 Kpa, pismem z dnia 9 stycznia 2024 r. wezwał Inwestora do uzupełnienia przedmiotowego wniosku o przedłożenie ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia. Wprawdzie Wnioskodawca uzyskał w dniu 27 października 2020 r. decyzję nr GPT.6220.7.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach, ale dla innego rodzaju przedsięwzięcia tj. budowy osiedla domów szeregowych w ilości 2 budynków mieszkalnych składających się z dziesięciu segmentów mieszkalnych jednorodzinnych każdy, wraz z zagospodarowaniem terenu, 20 miejscami parkingowymi, murami oporowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

Inwestor w dniu 27 sierpnia 2024 r. przedłożył wydana w dniu 24 lipca 2024 r. ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr GPT.6220.5.2024 dla planowanej inwestycji.



W celu ustalenia wymagań dla planowanej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu organ prowadzący postępowania zgodnie z wymogami art. 53 ust. 3 dokonał analizy w zakresie, o którym mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz wykonana została analiza, o której mowa w art. 61 ust. 5a cyt. ustawy.

Z analizy wynika, że:

- Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze sąsiadującym z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, zagrodową i usługową. Teren objęty wnioskiem posiada „dobre sąsiedztwo” – działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. Projektowana inwestycja stanowić będzie kontynuację występującej w tym terenie zabudowy mieszkaniowej i jest zgodna ze sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich.
- Przedmiotowy teren ma dostęp do drogi publicznej – drogi krajowej ul. Stawiskowskiej poprzez drogę wewnętrzną ul. Promienną. Warunek dostępności do drogi jest spełniony.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia.
- Zgodnie z wymogami art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- Teren położony jest poza obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych lub szczególnego zagrożenia powodzią. Wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z funkcją i zagospodarowaniem terenów przyległych i spełnia wymogi przepisów odrębnych.
- Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 u.p.z.p.

Jednocześnie informuje się, że elementy decyzji o warunkach zabudowy, określa przepis art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak wśród nich regulacji zezwalających na określenie warunków podziału nieruchomości, tak jak to przewidują przepisy, określające przedmiot miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 15 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy). Tym samym wszelkie ustalenia decyzji, dotyczące powyższej kwestii podziału nieruchomości pozbawione są podstawy prawnej.

Projekt decyzji został opracowany przez osobę uprawnioną na podstawie art. 60 ust. 4, w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza, o której mowa w art. 53 ust. 3 ww. ustawy oraz analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru analizowanego (część tekstowa i graficzna) znajduje się w aktach sprawy.

Wójt Gminy Piątnica na podstawie art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), poinformował poprzez obwieszczenie strony postępowania o wystąpieniu o uzgodnienie projektu decyzji dla przedmiotowej inwestycji (zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej: [www.bip.gminapiatnica.pl](http://www.bip.gminapiatnica.pl), wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Piątnica oraz przesłanie sołtysowi wsi Piątnica Poduchowna celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń). Zawiadomienie wywieszone było na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Piątnica i na stronie BIP od 3 października 2024 r. do 17 października 2024 r., we wsi Piątnica Poduchowna od 7 października 2024 r. do 23 października 2024 r. Inwestor został powiadomiony na piśmie.

Zgodnie z wymogami art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został uzgodniony:

- z Państwowym Inspektorem Sanitarnym, w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych (art. 53 ust. 4 pkt 2a) – organ otrzymał w dniu 3 października 2024 r. do uzgodnienia projekt decyzji. Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane.
- ze Starostą Łomżyńskim, w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 53 ust. 4 pkt 6) – organ otrzymał w dniu 3 października 2024 r. do uzgodnienia projekt decyzji. Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane.
- z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Ostrołęce Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w zakresie melioracji wodnych (art. 53 ust. 4 pkt 6) – organ otrzymał w dniu 3 października 2024 r. do uzgodnienia projekt decyzji. Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane.



- z Generalną Dyрекcyją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego (art. 53 ust. 4 pkt 9) – postanowienie z dnia 7 października 2024 r., znak: OBI.Z-3.4351.234.2024.jsz.

Wójt Gminy Piątnica na podstawie art. 10 § 1 Kpa, zawiadomieniem z dnia 4 listopada 2024 r. poinformował wnioskodawcę przed wydaniem decyzji o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. Pozostałe strony postępowania poinformował na podstawie art. 49a Kpa poprzez obwieszczenie (zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Piątnicy: [www.bip.gminapiatnica.pl](http://www.bip.gminapiatnica.pl), wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Piątnica oraz przesłanie sołtysowi wsi Piątnica Poduchowna celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń). Obwieszczenie wywieszone było na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Piątnica i na stronie BIP od 4 listopada 2024 r. do 18 listopada 2024 r., we wsi Piątnica Poduchowna od 12 listopada do 27 listopada 2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły zastrzeżenia.

Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi i zostały spełnione warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – postanowiono jak w sentencji decyzji.

### POUCZENIE

1. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
3. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
4. Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane.
5. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
6. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.
7. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
8. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
9. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

### Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1.
2. Załącznik nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Załącznik graficzny do analizy terenu.

### Otrzymują:

1. Lewiarz Development Sp. z o.o.,
2. Pozostałe strony postępowania poprzez obwieszczenie zgodnie z art. 49a Kpa,
3. aa.

Projekt decyzji opracował:  
inż. Marcelin Przesław

Z up. Wójta  
mgr Jarosław Sulkowski  
Zastępca Wójta





GN-11.6642 22.1.2023

STAROSTA ŁOMŻYŃSKI  
18-400 Łomża  
ul. Szosa Zambrowska 1/27  
tel. 852156933 fax. 852156934

PLPZGK.5962.B007300  
22.1.2023

Załącznik nr 1

do decyzji o warunkach zabudowy nr GPT.6730.115.2023 z dnia  
dz. nr 2/32, obręb Piątnica Poduchowna, gmina Piątnica

5 grudnia  
Łomża

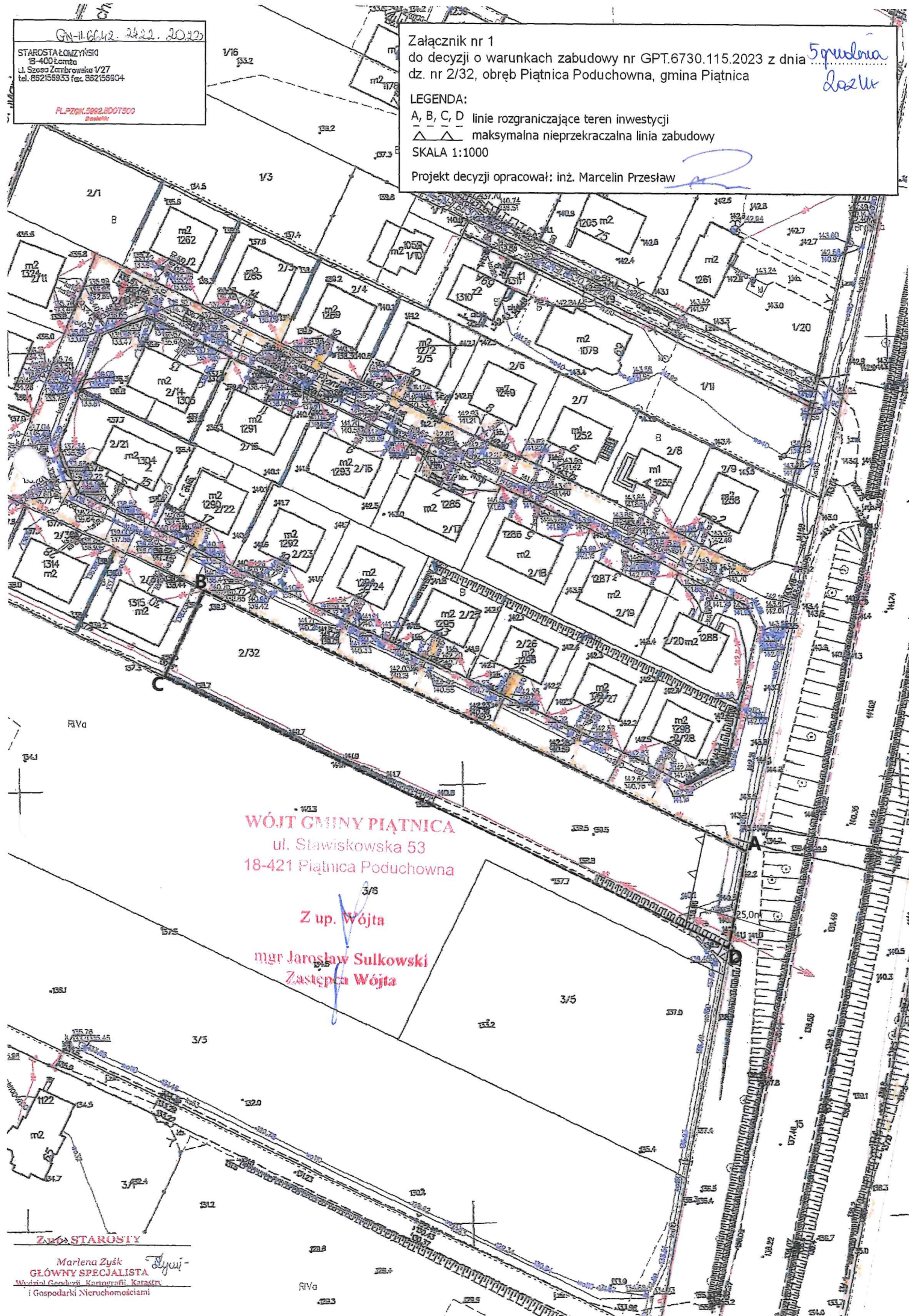
LEGENDA:

A, B, C, D linie rozgraniczające teren inwestycji

△ △ maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy

SKALA 1:1000

Projekt decyzji opracował: inż. Marcin Przesław





### WYNIKI ANALIZY

**stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz dotycząca ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu** dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie czternastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 2/32, obręb Piątnica Poduchowna, gmina Piątnica.

1. **Ustalenia dotyczące „dobrego sąsiedztwa” (art. 61 ust. 1 pkt 1);**  
Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze sąsiadującym z zabudową mieszkaniową jednorodziną, wielorodziną, zagrodową i usługową. Teren objęty wnioskiem posiada „dobre sąsiedztwo” – działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. Projektowana inwestycja stanowić będzie kontynuację występującej w tym terenie zabudowy mieszkaniowej i jest zgodna ze sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich.
2. **Dostępność do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2);**  
Przedmiotowa nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej – drogi krajowej ul. Stawiskowskiej poprzez drogę wewnętrzną ul. Promienną. Warunek dostępności do drogi jest spełniony.
3. **Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3);**  
Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
4. **Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**  
Zgodnie z wymogami art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82, z późn. zm.), nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
5. **Teren położony jest poza obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych lub szczególnego zagrożenia powodzią.** Wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z funkcją i zagospodarowaniem terenów przyległych i spełnia wymogi przepisów odrębnych.
6. **Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6.**
7. **Ustalenia końcowe dotyczące nowej zabudowy:**
  - rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem bliźniaczej;
  - powierzchnia zabudowy – do 36,6% powierzchni terenu objętego wnioskiem;
  - współczynnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – min. 40% powierzchni projektowanej działki budowlanej;
  - wysokość budynku – budynki parterowe z poddaszem użytkowym, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od terenu do okapu dachu – w granicach 3,0 m-5,0 m, a wysokość w kalenicy dachu – w granicach 8,0 m-10,0 m;
  - rodzaj i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 30°-40°;
  - kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy;
  - szerokość elewacji frontowej – w granicach 6,5 m-7,0 m.

Linia zabudowy – ustalono maksymalną, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 63 w sposób określony na załączniku graficznym.

W wyniku analizy stwierdza się, że zostały spełnione wymagania określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) dotyczące planowanego zamierzenia inwestycyjnego, polegającego na budowie czternastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 2/32, obręb Piątnica Poduchowna, gmina Piątnica.

Analizę sporządził:  
inż. Marcelin Przestław

Z up. Wójta  
mgr Jarosław Sulkowski  
Zastępca Wójta



