

### DECYZJA nr GPT.6730.63.2022

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 2022 r., poz. 503 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 2022 r., poz. 2000 z późn. zm.) oraz decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 06 września 2022 r. znak: SKO.433/154/2022, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07 kwietnia 2022 r., uzupełnionego dnia 20 maja 2022 r. oraz 08 lipca 2022 r., LEWIARZ DEVELOPMENT Sp. z o.o., ul. Plac Kościuszki 1, 18-400 Łomża reprezentowanej przez Grzegorza Koźmickiego

### ODMAWIAM USTALENIA warunków zabudowy

#### 1. Rodzaj inwestycji:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, której przedmiotem jest budowa osiedla dwudziestu domów szeregowych jednorodzinnych w dwóch budynkach mieszkalnych składających się z dziesięciu segmentów mieszkalnych jednorodzinnych każdy wraz z zagospodarowaniem terenu, 20 miejscami parkingowymi, murami oporowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 2/32 oraz część dz. nr 2/10, obręb Piątnica Poduchowna, gmina Piątnica.

### UZASADNIENIE

LEWIARZ DEVELOPMENT Sp. z o.o. wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie osiedla domów szeregowych w ilości dwóch budynków mieszkalnych składających się z dziesięciu segmentów każdy wraz z zagospodarowaniem terenu, 20 miejscami parkingowymi, murami oporowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 2/32 oraz część dz. nr 2/10, obręb Piątnica Poduchowna, gmina Piątnica.

We wniosku określono charakterystyczne parametry inwestycji tj.:

- długość: 57,5 m (od ul. Promiennej),
- szerokość: 12,4 m (od ul. Stawiskowskiej),
- ilość kondygnacji: dwie,
- wysokość budynku od terenu do okapu dachu: do 4,8 m, w kalenicy dachu: do 10,0 m,
- geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 0°-45°,
- kierunek głównej kalenicy dachu: nie określono,
- szerokość elewacji frontowej: do 12,4 m każdy z budynków,
- mury oporowe o grubości od 0,25 m do 0,5 m i wysokości od 0,5 m do 4,5 m.

Na terenie objętym wnioskiem inwestora brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym – zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji, ustalającej warunki zabudowy.

Wójt Gminy Piątnica na podstawie art. 61 § 1 i § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000) zawiadomieniem z dnia 5 października 2022 r. poinformował strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i wyznaczył termin na składanie ewentualnych zastrzeżeń. Ponadto organ poinformował, że z uwagi na to, że liczba stron postępowania w przedmiotowej sprawie przekracza 20, będą one zawiadamiane o czynnościach prowadzonego postępowania poprzez obwieszczenie zgodnie z art. 49a Kodeksu postępowania administracyjnego.

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.

Zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wokół terenu objętego wnioskiem, wyznaczono obszar analizowany. Granicę obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednak nie mniejszej niż 50 metrów. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Działki objęte wnioskiem do granicy pasa drogowego drogi krajowej przylegają granicą o długości ok. 105 m (23,0 m dz. nr 2/32 oraz 82,0 m dz. nr 2/10). Co do zasady wartość tą można traktować jako szerokość frontu nieruchomości. Jednakże w przedmiotowej sprawie uznano, że faktyczny dostęp do drogi publicznej odbywać się będzie zjazdem z ul. Promiennej o szerokości nie przekraczającej 20,0 m. Należy podkreślić, że bezpośredni zjazd z drogi krajowej ma nie więcej niż 8,0 m. Natomiast odcinek o długości ok. 80,0 m drogi wewnętrznej ul. Promiennej biegnącej równolegle do drogi krajowej (ul. Stawiskowskiej), to jej długość, a nie szerokość. Obie drogi (wewnętrzną i krajową) oddziela stroma skarpa o szerokości ok. 14,0 m, na której rosną drzewa oraz wysokie krzewy. Zatem należy w tym zakresie wyznaczyć określony fragment nieruchomości objętej wnioskiem, na którym zaplanowano umiejscowienie (zlokalizowanie) wjazdu lub wejścia na działkę. Tak rozumiana część działki pełniąca funkcję frontu nie musi koniecznie pokrywać się z całym bokiem przylegającym bezpośrednio lub pośrednio do drogi publicznej, albowiem wjazd lub wejście może nie odbywać się na całej szerokości działki przylegającej do drogi publicznej, lecz jedynie na jej określonym fragmencie i właśnie ten fragment w przedmiotowej sprawie stanowi front działki. Stąd za front nieruchomości część dz. nr 2/10 przyległą do zjazdu z drogi publicznej ul. Stawiskowskiej o szerokości ok. 20,0 m. Zatem granice obszaru analizowanego wyznaczono, w odległości min. 60,0 m od granicy terenu objętego wnioskiem. Dokładną granicę obszaru analizowanego określono na załączniku graficznym do analizy. Przyjęło się w orzecznictwie, że o wielkości obszaru wyznaczonego do analizy jak i rozszerzenia tego obszaru w określonym kierunku mogą decydować m.in. takie względy jak: istnienie zabudowy jedynie w jednym kierunku od granicy działki, oddzielenie działek przyjętych do analizy drogą publiczną, różnorodność zabudowy, duże odległości między budynkami znajdującymi się na sąsiednich działkach, a także kształt działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Biorąc pod uwagę, że działki sąsiednie stanowią ścisłą zabudowę tej części wsi (stanowią urbanistyczną całość), wyznaczony do analizy obszar jest wystarczający do przeprowadzenia analizy urbanistycznej – analizy funkcji i cech zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a rozszerzenie obszaru analizowanego jest nieuzasadnione.

Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna. Zgodnie z wymogami art. 61 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.



Regulacja taka ma na celu zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt 1 u.p.z.p., jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Mając powyższe na uwadze Wójt Gminy Piątnica stwierdza, że skoro treść decyzji ustalającej warunki zabudowy determinują przepisy prawa, to decyzja tego rodzaju nie ma charakteru uznaniowego. Zgodnie z utrwalonym już w doktrynie poglądem, decyzja o warunkach zabudowy jest typowym przykładem aktów związanych, czyli takich, w których organ bada jakiś stan faktyczny pod kątem zgodności z przepisami prawa. Stąd jeśli stwierdzi niezgodność, to zobowiązany jest wydać decyzję odmowną.

W orzecznictwie wielokrotnie podkreślano, że przy orzekaniu w sprawach o ustalenie warunków zabudowy należy w dopuszczalnym z punktu widzenia ładu przestrzennego zakresie działać na rzecz możliwości wykonywania przez inwestora prawa własności, z czym wiąże się potrzeba możliwie elastycznego, nie zaś dogmatycznego kwalifikowania przez organy stanu faktycznego pod kątem poszanowania przez planowaną inwestycję zasady „dobrego sąsiedztwa”. Jednakże podkreślić należy, że funkcjonowanie powyższej dyrektywy nie oznacza braku możliwości wystąpienia sytuacji, w których rygorystyczne respektowanie zasady „dobrego sąsiedztwa” znajduje pełne uzasadnienie. Praktyczną konsekwencją powyższych założeń jest wniosek, że niezbędnym elementem każdego postępowania administracyjnego, toczącego się w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest wnikliwe badanie konkretnych uwarunkowań faktycznych danej sprawy, uwidoczniionych w analizie stanu zagospodarowania przestrzennego terenu. Analiza wykazała, że na działkach sąsiednich występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (dz. nr 1/19, 1/20, 1/3 i 1/10, 1/11, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/12, 2/20, 2/21, 2/22, 2/23, 2/24, 2/25, 2/26, 2/27, 2/28, 2/30, 2/31) oraz zabudowa usługowa (dz. nr 24/5 – wolnostojące garaże). W treści ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), jak również innych przepisach techniczno-budowlanych nie została sformułowana definicja budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Sformułowana została natomiast definicja budynku jednorodzinnego, którym jest – zgodnie z treścią art. 3 pkt 2a ustawy prawo budowlane *budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku*. Zatem każdy budynek mieszkalny inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny powinien być kwalifikowany w rozumieniu ustawy jako budynek mieszkalny wielorodzinny.

Organ związany jest w sposób bezwzględny rodzajem zamierzenia budowlanego i funkcja jaką ma pełnić. Weryfikacja tego, czy planowana inwestycja będzie miała charakter zabudowy jednorodzinnej szeregowej, czy też wielorodzinnej następuje dopiero na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego, czyli przed organem administracji architektoniczno-budowlanej w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę, na podstawie rozwiązań przedstawianych w przedłożonym projekcie architektoniczno-budowlanym (por. decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży z dnia 06 września 2022 r. znak: SKO.433/154/2022). Chociaż realizacja planowanej zabudowy szeregowej (dwa budynki z dziesięcioma segmentami mieszkalnymi każdy) budzi w sensie urbanistycznym wątpliwości wstępnie uznano, że da się ją pogodzić z dominującą w sąsiedztwie funkcją (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – budynki wolnostojące i bliźniacze).

Kontynuacja funkcji, o jakiej mowa w przepisie art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. oznacza, że nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu, w tym użytkowania obiektów. Jako zasadę można przyjąć, że w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Wyrażona w tym przepisie zasada ochrony ładu przestrzennego ma więc na celu powstrzymanie zabudowy nie dającej się pogodzić z zabudową już istniejącą na terenach, gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego, choć nie powinno to jednak doprowadzić do nadmiernego jej ograniczenia. Zasada „dobrego sąsiedztwa” wymaga dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, a także do cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie obszaru) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów). Wyznacznikiem spełnienia ustawowego wymogu są zatem faktyczne warunki panujące do tej pory na konkretnym obszarze. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanych już działek nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej. W wyniku szczegółowej analizy stwierdzono, że zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie dwóch budynków

składających się z dziesięciu segmentów mieszkalnych każdy nie spełnia warunku kontynuacji funkcji. Teren, na którym zaplanowano inwestycję, położony jest w obszarze zabudowy jednorodzinnej (wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne oraz zabudowa bliźniacza). Zabudowa jednorodzinna szeregowa (dwa budynki składające się z dziesięciu segmentów mieszkalnych każdy) różni się co do parametrów i cech zabudowy od istniejących obiektów (zwłaszcza pod względem powierzchni zabudowy i szerokości elewacji frontowej). Przyjąć należy, że w ramach zabudowy mieszkaniowej mogą występować różnicowania, w oparciu o które nie można przyjąć, że zasada kontynuacji funkcji jest zawsze spełniona. Projektowana inwestycja jest sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu. Określenie warunków zabudowy w takim przypadku nie byłoby zmodyfikowaniem, czy też doprecyzowaniem parametrów zawartych we wniosku, lecz orzeczeniem w przedmiocie innej inwestycji niż projektowana przez inwestora. Na tym etapie nie ma miejsca na „luz decyzyjny” uprawniający do określenia warunków zabudowy sprzecznie z wnioskiem i wbrew oczekiwaniom inwestora.

W związku z powyższym stwierdzono, że inwestycja nie posiada „dobrego sąsiedztwa” – działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej nie są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymieniając przesłanki, których łączne spełnienie warunkuje wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wskazując w art. 61 ust. 1 pkt 1, na warunek tzw. „dobrego sąsiedztwa”, używa sformułowania: „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”, co wyraźnie wskazuje, iż zabudowa taka musi istnieć w dacie orzekania o warunkach zabudowy, a nie może powstać dopiero w przyszłości. Z tych przyczyn jest niedopuszczalnym, by na etapie ustalania warunków zabudowy, „dobre sąsiedztwo” określać w sposób warunkowy. Brak spełnienia jednej z obligatoryjnych przesłanek pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy, wyklucza możliwość wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy.

W toku przeprowadzonego postępowania „  
1) wniesli zastrzeżenia dotyczące realizacji inwestycji. Z pisma złożonego dnia 02 czerwca 2022 r. wynika, że mieszkańcy wolnostojących budynków mieszkalnych przy ul. Promiennej uważają, że budynki szeregowe zaburzają ukształtowany dotychczas ład przestrzenny, obawiają się również o ilość miejsc parkingowych, których już brakuje, a także o pogorszenie stanu ilości terenów zielonych oraz ilości światła słonecznego. Natomiast z pisma z dnia 10 czerwca 2022 r. wynika, że realizacja inwestycji w znacznym stopniu pogorszy bezpieczeństwo mieszkańców (zjazd oraz dojazd wewnętrzny nieprzystosowany do obecnego obciążenia ruchu kołowego). Uznając, że budynek szeregowy zaburzy ukształtowany ład przestrzenny

.....  
pismem z dnia 13 października 2022 r. po raz wtóry złożyli sprzeciw przeciwko powstaniu przedmiotowej inwestycji. W tym samym piśmie powołali się na składane przez inwestora w przeszłości zapewnienia o kontynuacji istniejącej zabudowy w dotychczasowej formie (bez zabudowy szeregowej). Oprócz wyrażanych wcześniej obaw podnieśli także kwestię negatywnego wpływu inwestycji na zdrowie fizyczne i psychiczne mieszkańców. Ponadto w piśmie z dnia 17 października 2022 r. mieszkańcy ul

.....  
„po raz trzeci nie wyrazili zgody na budowę dwudziestu domów szeregowych jednorodzinnych”, jednocześnie powtórzono wcześniej wymienione obawy i zarzuty.

Decyzja o warunkach zabudowy jest instrumentem prawnym służącym określeniu sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, określa podstawowe wskaźniki, cechy i parametry dotyczące zmiany zagospodarowania terenu, które podlegają dalszym szczegółowym ustaleniom w projekcie budowlanym, zwykle poprzedzającym wydanie pozwolenia na budowę. Organ ustalający warunki zabudowy związany jest wnioskiem inwestora i w przypadku łącznego spełnienia przesłanek określonych w art. 61 ust. 1 u.p.z.p. nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Należy podkreślić, że decyzja ustalająca warunki zabudowy nie rodzi praw do terenu, na którym planowana jest inwestycja ani nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, gdyż stanowi dla inwestora jedynie promesę otrzymania pozwolenia na budowę, jeśli złoży wniosek zgodny z ustalonymi warunkami zabudowy terenu. Ponadto żaden z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (a także na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego Prawa budowlanego) nie uzależnia możliwości zabudowy od zgody, czy akceptacji właścicieli, czy mieszkańców sąsiednich gruntów. Innymi słowy, sprzeciw społeczny okolicznych mieszkańców towarzyszący zabudowie nie może blokować planów inwestycyjnych, gdy spełnione są wszystkie niezbędne przesłanki warunkujące zabudowę.



Również w toku postępowania po zapoznaniu się projektem decyzji pełnomocnik inwestora pismem z dnia 08 lipca 2022 r. wniósł zastrzeżenia dotyczące interpretacji złożonego przez niego wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy kwalifikując przedmiotowe zamierzenie jako „zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna”. Jednocześnie wniósł o ponowne dokonanie analizy architektoniczno-urbanistycznej. Pan Grzegorz Koźmicki zwrócił uwagę na definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą w ustawie Prawo budowlane oraz powołał się na orzecznictwo sądów administracyjnych, które tę definicję niejako interpretują. Według niego inwestycja dotyczy budowy 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, a „niuanse, które rozstrzygają czy mamy do czynienia w istocie z zabudową jednorodzinną szeregową, czy wielorodzinną ujawnia się dopiero na etapie projektowania inwestycji, a więc rozstrzygać o tym będzie inny organ – organ administracji architektoniczno-budowlanej”.

Odnosząc się do powyższych uwag należy podkreślić, że powstająca nowa zabudowa, powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie wówczas, gdy 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. Brak spełnienia tego warunku zostało uzasadnione w analizie funkcji i zagospodarowania terenu oraz przywołane powyżej. W wyniku takiej oceny sytuacji stwierdzono, że budowa dwóch budynków mieszkalnych składających się z dziesięciu segmentów każdy o wnioskowanych parametrach na terenie budownictwa jednorodzinnego (zabudowa wolnostojąca i bliźniacza), narusza istniejący stan i równowagę w zakresie kontynuacji zabudowy. Oczywiście jest, że decyzja ustalająca warunki zabudowy niesie za sobą określone uprawnienia dla wskazanego w niej inwestora. Stanowi ona rodzaj promesy i otwiera proces inwestycyjny, a także wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Jednakże biorąc pod uwagę orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży uznano, że weryfikacja tego, czy planowana inwestycja będzie miała charakter zabudowy jednorodzinnej szeregowej, czy też wielorodzinnnej następuje dopiero na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego, czyli przed organem administracji architektoniczno-budowlanej w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę, na podstawie rozwiązań przedstawianych w przedłożonym projekcie architektoniczno-budowlanym.

Niezależnie od powyższych rozważań stwierdzić należy, że istotne parametry, gabaryty oraz wskaźniki planowanej zabudowy (zwłaszcza wskaźnik powierzchni zabudowy oraz szerokość elewacji frontowej budynków) nie korespondują i nie odpowiadają zastanej w obszarze analizy charakterystyce zabudowy jednorodzinnej. Z wniosku inwestora wynika, że na terenie objętym wnioskiem przeznaczonym pod zabudowę o powierzchni ok. 0,3006 ha (dz. nr 2/32 bez dojazdu wewnętrznego), planowana jest budowa dwóch budynków mieszkalnych składających się z dziesięciu segmentów każdy o łącznej powierzchni do 1400 m<sup>2</sup>. Przy realizacji maksymalnych założeń inwestycji wskaźnik zabudowy wyniesie ok. 46,6%. W takim wypadku będzie on zbliżony do maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy (dz. nr 2/22 – 43,4%). Biorąc pod uwagę, że na działkach sąsiednich nie istnieją budynki o powierzchni zabudowy zbliżonej do wnioskowanych obiektów, chociaż wskaźnik powierzchni zabudowy byłby zbliżony do maksymalnego z tego terenu (niemal dwukrotnie przewyższa wartość średnią), to uznano że realizacja inwestycji zaburzyłaby zastany łąd przestrzenny. Ponadto inwestor we wniosku określił planowaną szerokość frontową każdego z budynków – od 10,0 m do 12,4 m. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z opracowaniem graficznym planowanej inwestycji dołączonym do wniosku elewację frontową stanowi nie szczyt budynku widoczny od strony drogi krajowej, ale ściana budynku od strony ul. Promiennej, na której znajdować się będą wejścia do poszczególnych lokali. Te elewacje osiągną szerokość ok. 57,5 m. W terenie analizowanym zbliżonej szerokości elewacji nie osiąga żaden budynek. Zachowanie łądu przestrzennego polega na kontynuacji przez nową zabudowę funkcji dotychczasowej zabudowy oraz odnosi się także do kontynuacji w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu, a także gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych. W realiach przedmiotowej sprawy z uwagi na rodzaj projektowanej zabudowy oraz jej parametry taka kontynuacja nie ma miejsca.

Podsumowując należy podkreślić, że skoro zasada „dobrego sąsiedztwa” wymaga dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, a także do cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie obszaru) i architektonicznym



(uksztaltowanie wzniesionych obiektów) przeprowadzona analiza dotycząca ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu została przeprowadzona prawidłowo.

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 znajduje się w aktach sprawy.

Wójt Gminy Piątnica na podstawie art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomieniem z dnia 2 listopada 2022 r. poinformował wnioskodawcę przed wydaniem decyzji o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. Pozostałe strony postępowania zawiadomił na podstawie art. 10 § 1, art. 49 § 1, art. 49a Kodeksu postępowania administracyjnego poprzez obwieszczenie (zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Piątnicy: [www.bip.gminapiatnica.pl](http://www.bip.gminapiatnica.pl), wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Piątnica oraz przesłane sołtysowi wsi Piątnica Poduchowna celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń). Obwieszczenie wywieszone było na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Piątnica i na stronie BIP od 2 listopada 2022 r. do 16 listopada 2022 r., we wsi Piątnica Poduchowna wywieszone było od 4 listopada 2022 r. do 18 listopada 2022 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły dodatkowe zastrzeżenia.

Planowana inwestycja nie spełnia wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, brak jest spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1. Stąd w niniejszej sprawie organ administracyjny zobligowany był do wydania decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy.

### 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. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
5. 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 w sprawie ustalenia warunków zabudowy.
6. 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.
7. 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.
8. 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. Pełnomocnik Lewiarz Development Sp. z o.o.,  
- adw. Grzegorz Koźmicki,
- ② Pozostałe strony postępowania poprzez obwieszczenie,
3. aa.

Projekt decyzji opracował:  
inż. Marcin Przysław

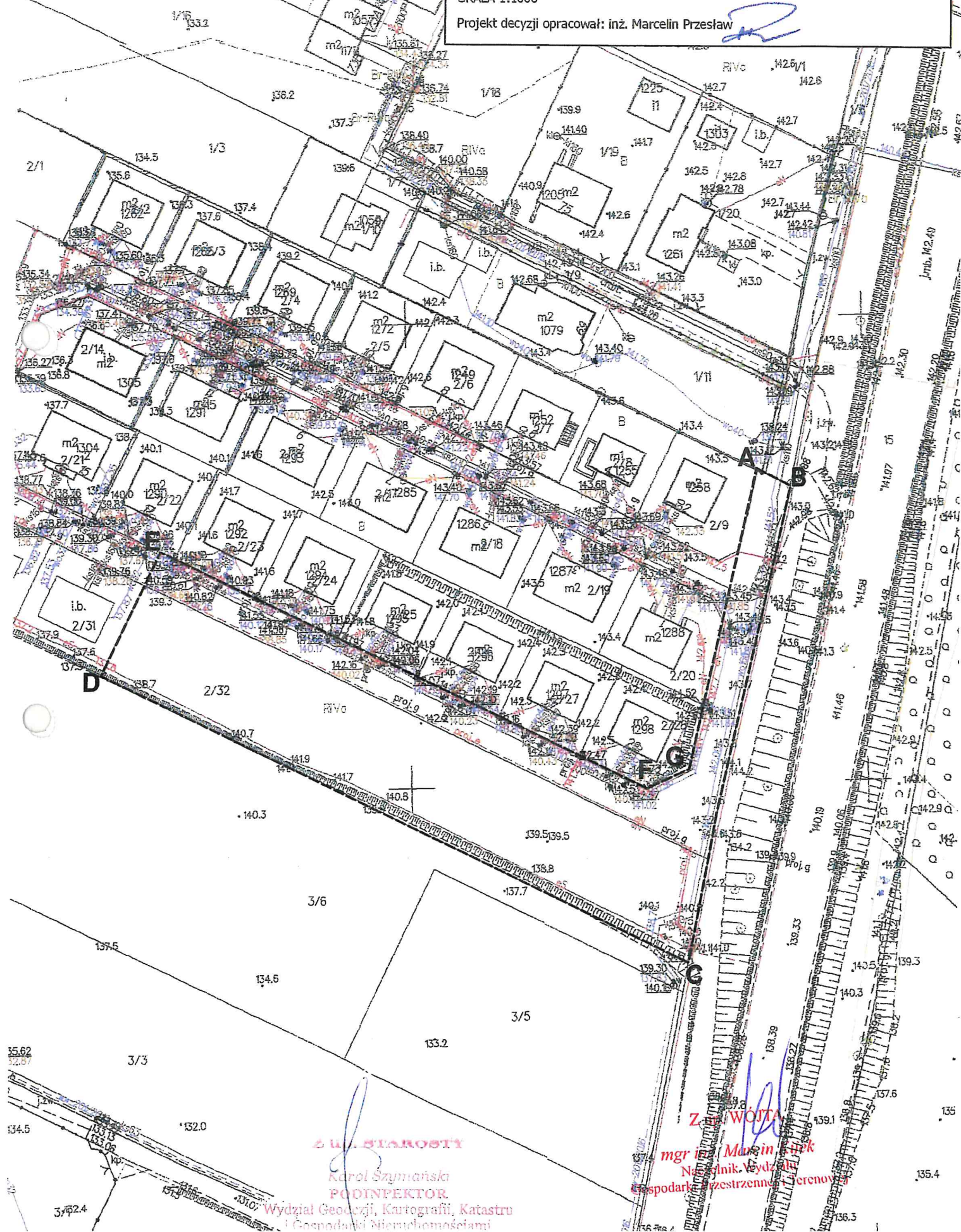
Z up. WÓJTA  
*mgr inż. Marcin Kijek*  
Naczelnik Wydziału  
Gospodarki Przestrzennej i Terenowej



PN 4. 6642 1834. 2021

Załącznik nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy nr GPT.6730.63.2022 z dnia 28.10.2022 r.  
dz. nr 2/32 i cz. dz. nr 2/10, obrob. Piątница Poduchowna, gmina Piątница

Projekt decyzji opracował: inż. Marcelin 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 osiedla dwudziestu domów szeregowych jednorodzinnych w dwóch budynkach mieszkalnych składających się z dziesięciu segmentów mieszkalnych jednorodzinnych każdy wraz z zagospodarowaniem terenu, 20 miejscami parkingowymi, murami oporowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 2/32 oraz część dz. nr 2/10, obręb Piątnica Poduchowna, gmina Piątnica.

**1. Ustalenia dotyczące „dobrego sąsiedztwa” (art. 61 ust. 1 pkt 1);**

Nieruchomość jest aktualnie niezabudowana. Przedmiotowa działka położona jest w obszarze sąsiadującym z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową. Nieruchomość nie posiada „dobrego sąsiedztwa” – działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej nie są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. Planowana inwestycja nie będzie stanowić kontynuacji występującej w tym terenie zabudowy i nie jest zgodna ze sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich. Projektowana inwestycja jest sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu. Określenie warunków zabudowy w takim przypadku nie byłoby zmodyfikowaniem, czy też doprecyzowaniem parametrów zawartych we wniosku, lecz orzeczeniem w przedmiocie innej inwestycji niż projektowana przez inwestora.

**2. Dostępność do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2);**

Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej – drogi krajowej ul. Stawiskowskiej poprzez drogę wewnętrzną ul. Promienną. Warunek dostępności do drogi jest spełniony.

**Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3);**

Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

**3. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4);**

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.

**4. Teren położony jest poza obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych. Wnioskowana inwestycja spełnia wymogi przepisów odrębnych.**

**5. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6.**

**6. Ustalenia końcowe dotyczące nowej zabudowy:**

- rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową;
- powierzchnia zabudowy – nie określa się;
- współczynnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – nie określa się;
- wysokość budynku – nie określa się;
- rodzaj i geometria dachu – nie określa się;
- kierunek głównej kalenicy dachu – nie określa się;
- szerokość elewacji frontowej – nie określa się;

Linia zabudowy – odstąpiono od ustalenia linii zabudowy od strony drogi publicznej.

W wyniku analizy stwierdza się, że nie zostały spełnione wymogi określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego, polegającego na budowie osiedla dwudziestu domów szeregowych jednorodzinnych w dwóch budynkach mieszkalnych składających się z dziesięciu segmentów mieszkalnych jednorodzinnych każdy wraz z zagospodarowaniem terenu, 20 miejscami parkingowymi, murami oporowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 2/32 oraz część dz. nr 2/10, obręb Piątnica Poduchowna, gmina Piątnica.



STAROSTA ŁOMŻYŃSKI  
18-400 Łomża  
ul. Szosa Zambrowska 1/27  
tel. 862156933 fax. 862156904

PN 4.6642 1834.2021

WÓJT GMINY PIĄTNICA

ul. Stawiskowska 53  
18-421 Piątnica Poduchowna

Załącznik nr 1  
do analizy terenu GPT.6730.63.2022

LEGENDA:

--- granica obszaru analizowanego  
A, B, C, D linie rozgraniczające teren inwestycji  
SKALA 1:1000

Analizę opracował: inż. Marcin Przesław

obr. Marianowo  
obr. Piątnica Poduchowna

2 WŁ. STAROSTY  
Karol Szymański  
PODINSPEKTOR  
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru  
i Gospodarki Nieruchomościami

Z up. WÓJTA  
mgr inż. Marcin Kijek  
Naczelnik Wydziału  
Gospodarki Przestrzennej i Terenowej