

Łomża, dnia 19 stycznia 2023 r.

SKO.433/221/2022

## DECYZJA

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 570) oraz art. 138 § 1 pkt 1 w związku z art. 127 § 2 i art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.) zwany dalej K.p.a. - Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łomży w składzie orzekającym:

przewodniczący	– Anna Sadowska
członkowie:	– Sławomir Cempa (spr.)
	– Radosław Chaberek

po rozpatrzeniu na posiedzeniu w dniu 19 stycznia 2023 r. odwołania Lewiarz Development Sp. z o.o. reprezentowanej przez pełnomocnika – adwokata Grzegorza Koźmickiego od decyzji Wójta Gminy Piątnica z dnia 28 listopada 2022 r., znak: GPT.6730.63.2022 odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla 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, gm. Piątnica

**utrzymuje w mocy zaskarżoną decyzję.**

## Uzasadnienie

W dniu 07 kwietnia 2022 r. Lewiarz Development Sp. z o.o. wystąpiła do Wójta Gminy Piątnica z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej 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.

Wójt Gminy Piątnica decyzją z dnia 18 lipca 2022 r., znak: GPT.6730.63.2022 odmówił ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. W uzasadnieniu swojej decyzji organ I instancji stwierdził, że w rzeczywistości planowana inwestycja stanowi zabudowę wielorodzinną na obszarze zabudowy jednorodzinnej, dlatego też zamierzenie inwestycyjne nie posiada „dobrego sąsiedztwa” – działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej nie są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy.



Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łomży po rozpatrzeniu odwołania Lewiarz Development Sp. z o.o. reprezentowanej przez pełnomocnika – adwokata Grzegorza Koźmickiego decyzją z dnia 6 września 2022 r. znak: SKO.433/154/2022 uchyliło w całości decyzję Wójta Gminy Piątnica z dnia 18 lipca 2022 r. i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. W uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia organ drugiej instancji stwierdził, iż Wójt Gminy Piątnica przyjmując, że planowanym zamierzeniem inwestycyjnym jest budowa budynku wielorodzinnego błędnie przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu czym naruszył art. 7, 77 § 1 i art. 80 K.p.a.

Pismem z dnia 05 października 2022 r. Wójt Gminy Piątnica na podstawie art. 61 § 1 i 4 K.p.a. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz zgodnie z art. 10 § 1 K.p.a. o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym i możliwością wniesienia uwag i zastrzeżeń. Ponadto organ I instancji poinformował, że z uwagi na to, iż liczba stron postępowania w niniejszej sprawie przekracza 20, będą one zawiadamiane o czynnościach prowadzonego postępowania poprzez obwieszczenie zgodnie z art. 49a K.p.a.

W dniu 14 października 2022 r. oraz w dniu 17 października 2022 r. do Wójta Gminy Piątnica wpłynęło pismo „Mieszkańców ul. Stawiskowskiej 69-77” oraz „Mieszkańców Osiedla Słoneczne Wzgórze”, którzy wskazali, że nie wyrażają zgody na omawianą inwestycję.

Pismem z dnia 02 listopada 2022 r. znak: GPT.6730.63.2022 organ I instancji po opracowaniu (przez uprawnionego urbanistę) projektu decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla omawianej inwestycji zgodnie z art. 10 § 1 K.p.a. zawiadomił strony postępowania o zebraniu wszystkich materiałów i dokumentów niezbędnych do wydania decyzji oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym i możliwością wniesienia uwag i zastrzeżeń.

Wójt Gminy Piątnica decyzją z dnia 28 listopada, znak: GPT.6730.63.2022 odmówił ustalenia warunków zabudowy dla 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. Organ I instancji w uzasadnieniu swojej decyzji stwierdził, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie posiada „dobrego sąsiedztwa” – działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej nie są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy (brak spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – dalej jako „u.p.z.p.”).

Z decyzją tą nie zgodziła się Lewiarz Development Sp. z o.o. reprezentowana przez pełnomocnika – adwokata Grzegorza Koźmickiego i wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży, zarzucając zaskarżonej decyzji naruszenie art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. u.p.z.p., poprzez uznanie, że zamierzenie inwestycyjne strony nie wpisuje się w tzw. zasadę dobrego sąsiedztwa, podczas, gdy zamierzenie to jest formą zabudowy jednorodzinnej, dominującej na analizowanym obszarze. W związku z powyższym Skarżąca wniosła o przeprowadzenie przez organ odwoławczy analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej inwestycji oraz przygotowanie projektu decyzji przez wskazanego przez ten organ uprawnionego urbanistę oraz o uchylenie



zaskarżonej decyzji i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez ustalenie warunków zabudowy dla omawianej inwestycji, ewentualnie o uchylenie decyzji i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.

Pismem z dnia 11 stycznia 2023 r. (do tutejszego organu wpłynęło w dniu 16 stycznia 2023 r.) pełnomocnik Skarżącego uzupełnił odwołanie zarzucając przedmiotowej decyzji Wójta Gminy Piątница z 28 listopada 2022 r., dodatkowo naruszenie:

- art. 61 ust. 5a u.p.z.p. poprzez błędne określenie frontu terenu jako część działki nr 2/10 przylegającej do drogi publicznej (ul. Stawiskowej) oraz wadliwe wyznaczenie odległości granic obszaru analizowanego, a w konsekwencji wadliwe wyznaczenie obszaru analizowanego,
- § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zw. z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. u. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.), poprzez uznanie, że szerokość elewacji frontowej w zabudowie szeregowej stanowi szerokości elewacji frontowych wszystkich budynków (segmentów), a nie szerokość elewacji frontowej poszczególnych budynków (segmentów).

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łomży po rozpatrzeniu odwołania ustaliło i zważyło, co następuje:**

Odwołanie nie zasługuje na uwzględnienie.

SKO w Łomży wyjaśnia, że celem decyzji o warunkach zabudowy jest wyłącznie przesądzenie o dopuszczalnym w świetle państwowego porządku planistycznego, sposobie zagospodarowania terenu, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Decyzja o warunkach zabudowy stanowi wyłącznie szczegółową urzędową informację o tym, jaki obiekt i pod jakimi warunkami inwestor może na danym terenie zrealizować. Uzyskanie takiej decyzji nie jest równoznaczne z pozwoleniem na budowę planowanej inwestycji. Stosownie do art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741.), dalej u.p.z.p. zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Wydanie takiej decyzji - zgodnie z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. - jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków w przepisie tym określonych.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 u.p.z.p., 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.

Niespełnienie jednej ze wskazanych przesłanek czyni wydanie decyzji o warunkach zabudowy niedopuszczalnym. Natomiast jeśli planowana inwestycja czyni zadość wszystkim przesłankom i brak jest innych przepisów sprzeciwiających się danej inwestycji, organ jest obowiązany do ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Szczegółowe zasady ustalania parametrów planowanej inwestycji reguluje rozporządzenie 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, dalej rozporządzenie). W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 (art. 61 ust. 5a u.p.z.p.).

W trakcie analizy, jak wynika z rozporządzenia, określa się wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w tym wymagania dotyczące ustalania:

1) linii zabudowy; 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu; 3) szerokości elewacji frontowej; 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki; 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych). Celem analizy, a w ślad za tym i celem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i przedmiotem postępowania zmierzającego do jej wydania nie jest ustalanie konkretnych wymiarów planowanego obiektu budowlanego, lecz wskazanie koniecznych warunków przyszłej zabudowy w sposób uwzględniających zasadę ustanowioną w art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. zasadę "dobrego sąsiedztwa" wynikającą z konieczności zachowania ładu przestrzennego, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Konkretnie wymiary dotyczącego tak samego obiektu, jak i jego usytuowania będą przedmiotem pozwolenia na budowę.



Organ właściwy do wydania decyzji w sprawie warunków zabudowy określa wymogi nowej zabudowy, biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonej analizy, a w szczególności średnie wskaźniki wskazanych wymogów dla obszaru analizowanego. Jednocześnie rozporządzenie dozwala na pewne odstępstwa od średniej, m.in. co do wielkości powierzchni zabudowy (§ 5 ust. 2) oraz szerokości elewacji frontowej (§ 6 ust. 2), jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

W niniejszej sprawie (po ponownym rozpatrzeniu), w trakcie postępowania pierwszoinstancyjnego przeprowadzono analizę, o jakiej mowa w § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury. Dowodem na to jest znajdująca się w aktach sprawy analiza urbanistyczno-architektoniczna. W przedmiotowym postępowaniu autor analizy przyjął obszar analizowany na 60,0 m (front nieruchomości część dz. nr 2/10 przyległą do zjazdu z drogi publicznej ul. Stawiskowskiej o szerokości ok 20 m - od tej strony będzie odbywał się wjazd na nieruchomość). W ocenie tutejszego SKO wyznaczony obszar został wyznaczony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a zarzuty podnoszone w tym zakresie przez Skarżącego są niezasadne.

W trakcie badań obszaru analizowanego ustalono, że w bezpośrednim sąsiedztwie działki inwestora znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne oraz zabudowa bliźniacza). Planowana inwestycja polegająca na budowie dwudziestu domów szeregowych jednorodzinnych w dwóch budynkach mieszkalnych składających się z dziesięciu segmentów mieszkalnych jednorodzinnych każdy, jak słusznie wskazał uprawniony urbanista w analizie w ocenie SKO w Łomży różni się co do parametrów i cech zabudowy od istniejących na tym obszarze obiektów, a co za tym idzie nie spełnia warunku kontynuacji funkcji. Jak słusznie wskazał organ I instancji w uzasadnieniu swojej decyzji 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 10 segmentów mieszkalnych każdy o łącznej powierzchni do 1400 m<sup>2</sup>. W takim przypadku przy realizacji maksymalnych założeń inwestycyjnych wskaźnik zabudowy wyniesie ok. 46,6 % - zbliżony do wskaźnika zabudowy działki sąsiedniej nr 2/22 wynoszącej 43,4%. Jednak jak słusznie wskazał Wójt Gminy Piątnica na działkach sąsiednich nie istnieją budynki o powierzchni zabudowy zbliżonej do wnioskowanych obiektów, w związku z czym realizacja inwestycji zaburzy zastany ład przestrzenny. Kolegium podziela również zawarte w uzasadnieniu rozważania organu I instancji dotyczące elewacji frontowej planowanych budynków, które oscyluje w granicy ok 57,5 m (ze względu na planowane wejścia do budynków od strony ul. Promiennej) a nie jak wskazał we wniosku Wnioskodawca od 10,0 m do 12,4 m czyli ściany szczytowe budynku widziane od strony drogi krajowej. W związku z powyższym w ocenie Kolegium w Łomży zarzut naruszenia § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zw. z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane jest niezasadny.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

**Decyzja niniejsza jest ostateczna.**



Stronie służy prawo wniesienia skargi na niniejszą decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. Wpis sądowy od skargi na tę decyzję wynosi 500 zł. Strona może zwrócić się do sądu o częściowe lub całkowite zwolnienie jej od kosztów sądowych i o przyznanie prawa pomocy, które obejmuje ustanowienie adwokata lub radcy prawnego.

Przewodniczący: -

Członkowie: -



Otrzymują:

1. Lewiarz Development sp. z o.o. reprezentowana przez pełnomocnika – adwokata Grzegorza Koźmickiego
2. Pozostałe strony postępowania poprzez obwieszczenie
3. Wójt Gminy Piątek