

Łomża, 14 lutego 2024 r.

WGP.6730.399.2023.GP

D E C Y Z J A
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1-5, art. 63 ust. 1, 2 i 4, art. 64, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku: [REDAKTOWANE], z dn. 22 grudnia 2023 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie dwóch budynków gospodarczych, silosu przejazdowego, zbiornika przeciwpożarowego i zbiornika na ścieki socjalne, planowanej do realizacji w zabudowie zagrodowej, na terenie obejmującym część dz. nr 5/10 i 5/13, obręb Dłużniewo, gmina Łomża.

U S T A L A M
warunki zabudowy

dla następującego rodzaju inwestycji:

budowa dwóch budynków gospodarczych, silosu przejazdowego, zbiornika przeciwpożarowego i zbiornika na ścieki socjalne,

przewidzianej do realizacji:

w ramach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, której powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego gminy Łomża, na terenie obejmującym część dz. nr 5/10 i 5/13, obręb Dłużniewo, gm. Łomża.

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- rodzaj zabudowy – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 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.), Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 r., poz. 297), przepisy ustawy z dn. 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;
- powierzchnia zabudowy – 800,0 – 1500,0 m²;
- zgodnie z wnioskiem inwestora przedmiotowa inwestycja będzie posiadała następujące parametry techniczne:

Budynek gospodarczy „1”:

- ilość kondygnacji – jedna,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki: 3,0-8,0 m, wysokość głównej kalenicy: 3,0-12,0 m,
- geometria dachu: dach płaski, jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia dachu 5-25°,
- kierunek głównej kalenicy dachu: prostopadły lub równoległy do frontu działki,
- szerokość elewacji frontowej: 8,0-24,0 m.

Budynek gospodarczy „2”:

- ilość kondygnacji – do dwóch,

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki: 3,0-6,0 m, wysokość głównej kalenicy: 6,0-12,0 m,
- geometria dachu: dach płaski, jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia dachu 12-20°,
- kierunek głównej kalenicy dachu: prostopadły lub równoległy do frontu działki,
- szerokość elewacji frontowej: 18,0-22,0 m.

Silos przejazdowy, komorowy:

- pow. 160,0-600,0 m²,
- wysokość: 2,0-3,5 m.

Zbiornik przeciwpożarowy:

- kubatura, objętość, pojemność: 50,0-600,0 m³.

Zbiornik na ścieki socjalno-bytowe:

- kubatura, objętość, pojemność: 4,5-10,0 m³.

2. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi.

- Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 z późn. zm.).
- Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 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 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839). Powierzchnia podlegająca przekształceniu nie przekroczy 0,23 ha.
- Planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji nadmiernego hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych.
- 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.).
- 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. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82 z późn. zm.).
- 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.
- 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 2023 r., poz. 1478 z późn. zm.).
- 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 dn. 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.) oraz ustawy z dn. 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1469 z późn. zm.).

3. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

4. Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- Obsługa komunikacyjna – zjazdem z drogi gminnej, na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
- Energia elektryczna – projektowane przyłącze elektroenergetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- Zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze wodociągowe, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

- Odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych – projektowany zbiornik na ścieki socjalno-bytowe o poj. do 10,0 m³.
- Ogrzewanie z własnego źródła ciepła – według rozwiązań indywidualnych na paliwo, nie powodujące nadmiernych zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego.
- Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki w sposób zapobiegający przedostawaniu się wód opadowych na sąsiednie działki.

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 §2 ust. 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 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:

- 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,
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

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.

7. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych.

Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, 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.

U Z A S A D N I E N I E

██████████ wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie dwóch budynków gospodarczych, silosu przejazdowego, zbiornika przeciwpożarowego i zbiornika na ścieki socjalne, planowanej do realizacji w zabudowie zagrodowej, na terenie obejmującym część dz. nr 5/10 i 5/13, obręb Dłużniewo, gmina Łomża.

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.

W celu ustalenia wymagań dla planowanej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu organ prowadzący postępowanie zgodnie z art. 53 ust. 3 dokonał analizy w zakresie, o którym mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z analizy wynika, że:

- Planowana inwestycja realizowana będzie w ramach zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym, którego powierzchnia przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego gminy Łomża. Zgodnie z informacją z ewidencji gruntów i budynków na terenie gminy Łomża inwestor posiada 39,5791ha, na terenie miejscowości: Boguszyce, Dłużniewo, Jarnuty, natomiast średnia powierzchnia gospodarstwa w gminie wynosi 12,78ha (Zarządzenie Wójta Gminy Łomża nr 324/22 z dn. 09 grudnia 2022 r.). W związku z powyższym zgodnie z art. 61 ust. 4 przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących

nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie stosuje się.

- Działka posiada dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej.
- Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia.
- Zgodnie z wymogami art. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 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.
- Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z funkcją i zagospodarowaniem terenów przyległych i spełnia wymogi przepisów odrębnych.

Projekt decyzji został opracowany zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez osobę, o której mowa w art. 5 ww. ustawy.

Analiza, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy znajduje się w aktach sprawy.

Zgodnie z wymogami art. 53 ust. 4 projekt decyzji został uzgodniony z:

- Starostą Powiatu Łomżyńskiego, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Ostrołęce, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, Państwowy Inspektor Sanitarny pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a – organy uzgadniające nie zajęły stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. W takim przypadku, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uważa się za dokonane.

Odstąpiono od uzyskania uzgodnienia w formie postanowienia od zarządcy drogi gminnej, gdyż właściwym organem w tych sprawach jest Wójt Gminy Łomża.

W toku przeprowadzonego postępowania strony nie wniosły zastrzeżeń.

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 2-6 ustawy – 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. 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.
4. 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.
5. Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane.
6. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
7. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem Wójta Gminy Łomża, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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.

Wójt

mgr Piotr Kłys

Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1

Otrzymują:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6. [REDACTED]
7. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
8. Gmina Łomża
9. a/a

Projekt decyzji sporządził:

Grażyna Paluszkiewicz
inspektor
tel. 86 4737-322

Zwolniono od opłaty skarbowej, na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 w powiązaniu z treścią pkt 8 części I kol. 4 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111) Łomża, 12 lutego 2024 r.